

bende Gläubiger als Rechtsnachfolger des oder eines der für die Empfangnahme der Betreibungsurkunden in Betracht kommenden Vertreter der Körperschaft handelt. Allein diese allgemein, ohne jeden Vorbehalt gefasste Vorschrift, wonach für eine Aktiengesellschaft, eine Genossenschaft oder einen im Handelsregister eingetragenen Verein jedes Mitglied der Verwaltung oder des Vorstandes, sowie jeder Prokurist als deren Vertreter gilt, an welchen in den gegen jene gerichteten Betreibungen die Zustellung der Betreibungsurkunden erfolgt, gestattet nicht, den Gläubiger zu verpflichten, solchenfalls ausdrücklich die Zustellung der Betreibungsurkunden an einen anderen Vertreter der Körperschaft als den Zedenten der in Betreibung gesetzten Forderung zu verlangen — sofern ein solcher überhaupt vorhanden ist. Übrigens wird der Vertreter der Körperschaft, welcher die in Betreibung gesetzte Forderung abgetreten hat, durch Zustellung der Betreibungsurkunden, besonders des Zahlungsbefehles, an ihn selbst noch nicht in die Zwangslage versetzt, entweder gegen seine eigenen Interessen oder gegen diejenigen der Körperschaft zu handeln, sofern es ihm möglich ist, die zugestellten Urkunden an einen anderen der allfällig in Mehrheit vorhandenen Vertreter weiterzugeben. Indessen kann die Gültigkeit der an ihn erfolgten Zustellung nicht davon abhängen, ob er dies tue oder nicht.

Der angefochtene Entscheid kann endlich auch nicht etwa unter dem Gesichtspunkte der Kollusion bestätigt werden; denn wenn auch mit der Vorinstanz anzunehmen ist, dass Ryser offenbar in der Absicht, die von ihm präsierte Genossenschaft in Konkurs geraten zu lassen, von der Betreibung der Rekurrentin gegen sie keinem anderen Vorstandsmitgliede Kenntnis gegeben hat, so ist doch nicht dargetan, dass er die Betreibung zufolge einer mit der betreibenden Gläubigerin getroffenen Abrede geheim gehalten habe, und ebenso wenig, dass die Abtretung seiner Forderung an die Rekurrentin simuliert wäre.

*Demnach erkennt die Schuldbetr.- und Konkurskammer:*

Der Rekurs wird begründet erklärt, der angefochtene Entscheid (sowie derjenige der unteren Aufsichtsbehörde) aufgehoben und die Beschwerde der Schuldnerin abgewiesen.

### 18. Sentenza 29 marzo 1928 nella causa Sutermeister.

Termine di escomio dato dall'ufficio ad un inquilino dopo l'aggiudicazione.

Ove l'ufficio abbia realizzato uno stabile senza stipulare che le pigioni o gli affitti passino all'aggiudicatario (conf. tuttavia art. 50 RRF) o senza disdirli, gli inquilini ed affittuari hanno la facoltà di prevalersi dei termini di disdetta di cui agli art. 259 resp. 281 CO (cons. 1).

Competenza del giudice e non delle autorità di esecuzione per decidere della natura del contratto e dell'epoca dell'escomio (cons. 2).

A datare dall'aggiudicazione l'ufficio non è più legittimato a prendere provvedimenti qualsiasi nei confronti degli inquilini (cons. 3).

Art. 50 RRF: 259 ed 281 CO.

Ausweisung eines Mieters oder Pächters durch das Betreibungs- oder Konkursamt nach durchgeführter Versteigerung der Liegenschaft:

Hat das Amt eine Liegenschaft verwertet, ohne die Miet- und Pachtverträge dem Erwerber zu überbinden (vgl. Art. 50 VZG) oder zu kündigen, so können sich die Mieter und Pächter auf die in Art. 259 und 281 OR vorgesehenen Kündigungsfristen berufen (Erw. 1).

Über die Natur des Vertrages und die Kündigungsfrist zu entscheiden sind die Gerichte und nicht die Aufsichtsbehörden zuständig (Erw. 2).

Nach dem Zuschlag ist das Amt nicht mehr befugt, irgendwelche Vorkehren gegen Mieter und Pächter zu treffen (Erw. 3).

Art. 50 ORI, 259 et 281 CO.

Congé donné par l'office à un locataire ou à un fermier après l'adjudication des immeubles.

Lorsque l'office a réalisé un immeuble sans stipuler que les baux à loyer ou à ferme seraient repris par l'adjudicataire (art. 50 ORI) ou sans résilier lesdits baux, les locataires ou fermiers sont en droit de se prévaloir des délais de congé prévus aux art. 259 et 281 CO (consid. 1).

Il appartient au juge, et non pas aux autorités de surveillance, de se prononcer sur la nature du contrat et sur le délai de congé (consid. 2).

A partir du moment de l'adjudication, l'office n'est plus en droit de prendre aucune mesure concernant les locataires ou fermiers (consid. 3).

*Ritenuto in linea di fatto :*

A. — Mediante contratto del 6 maggio 1923, il Dr. Hans Dreher in Lugano nominava Guglielmo Sutermeister ad amministratore di una sua proprietà sita in Melano e gli conferiva, tra altro, il diritto di abitarvi 3-4 locali, contro diverse prestazioni da parte del Sutermeister. L'art. 6 del contratto dispone: « In caso di vendita dello stabile, il presente contratto ed i diritti che ne risultano per le parti diventano senz'altro caduchi. »

Con lettera 6 dicembre 1927 l'ufficio di esecuzioni e fallimenti di Lugano diffidava G. Sutermeister a sgombrare i locali occupati nello stabile Dreher, che, nel frattempo, era stato venduto a pubblico incanto ed aggiudicato a Domenico Spinedi, investito, in base al capitolato d'asta, del possesso immediato dei beni acquistati.

B. — Da questo provvedimento Sutermeister si aggravò dall'Autorità cantonale di Vigilanza domandandone l'annullamento. Il contratto del 6 maggio, asseriva il ricorrente, non prenderà fine che col 31 dicembre 1928. Esso non fu mai oggetto di disdetta, nè da parte del proprietario Dreher, nè da parte dell'ufficio, per cui deve continuare a svolgere la sua efficacia fino alla scadenza.

C. — Colla querelata decisione l'Autorità di Vigilanza ha respinto il gravame asserendo: Il ricorrente non ha mai notificato all'ufficio la pretesa che vanta attualmente sullo stabile realizzato. Il contratto 6 maggio, cui il ricorrente fa capo, non è stato iscritto nel registro fondiario: non è quindi opponibile al terzo deliberatario.

*Considerando in diritto :*

1. — Ove l'ufficio venda agli incanti uno stabile senza prendere posizione qualsiasi in riguardo alle pigioni ed affitti correnti, vale a dire senza stipulare che passino al futuro deliberatario (il che si potrebbe fare soltanto nelle condizioni previste dall'art. 50 RRF) o senza disdirli per l'epoca della vendita (se le clausole contrattuali ciò permettono), i locatari ed affittuari, di fronte all'aggiudicatario, si trovano nella situazione prevista dall'art. 259 per le pigioni e 281 per gli affitti: la vendita agli incanti avrà bensì rescisso i loro contratti di pigione o di affitto, ma l'acquirente è tenuto a rispettarli finché non sia decorso il termine legale di disdetta a sensi di quei disposti. E le condizioni di vendita non possono annullare questi diritti, che la legge concede agli inquilini ed agli affittuari onde salvaguardarli da escomio improvviso.

2. — Il ricorrente sostiene a ragione che la questione, se e quando egli sarà tenuto di sgombrare i locali in discorso, è di competenza del giudice e non dell'ufficio o delle autorità di vigilanza. Infatti, la controversia è indubbiamente di diritto materiale: per risolverla, il giudice dovrà esaminare, se il contratto 6 maggio 1923 costituisce realmente un contratto di locazione (di pigione o di affitto), e non piuttosto una convenzione concernente l'amministrazione di uno stabile, di niun effetto nei riguardi dell'aggiudicatario; o se si tratta di un affitto, dalla vendita reso senz'altro caduco (conf. clausola 6 del contratto, lett. A). Ma tutti questi quesiti non soggiacciono alla competenza dell'ufficio nè delle autorità di vigilanza.

D'altro canto, dal giorno dell'aggiudicazione in poi, l'ufficio non era più legittimato a prendere provvedimenti qualsiasi nei confronti degli inquilini od affittuari. Siffatta facoltà poteva spettare solo al deliberatario, il quale, coll'iscrizione della vendita nel registro fondiario,

è stato immesso nel possesso degli stabili acquisiti. Ond'è che l'ufficio non aveva qualità per assegnare al ricorrente un termine di escomio e che quindi la diffida 8 dicembre 1927 dev'essere annullata.

*La Camera Esecuzioni e Fallimenti pronuncia :*

Il ricorso è ammesso nel senso dei considerandi.

## II. KREISSCHREIBEN DES GESAMTGERICHTES CIRCULAIRES DU TRIBUNAL FÉDÉRAL

Nachstehend werden die heute noch wichtigen Kreisschreiben aus den Jahren 1912 und 1913 abgedruckt, die seinerzeit weder in die Amtliche Sammlung der bundesgerichtlichen Entscheidungen noch in den Nachtrag zur Sammlung der Eidgenössischen Erlasse über Schuldbetreibung und Konkurs aufgenommen worden sind.

**19. Kreisschreiben (Circulaire) Nr. 2 vom 7. November 1912.**  
Frist für die öffentliche Bekanntmachung von Steigerungen beweglicher Sachen.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts hat kürzlich Gelegenheit gehabt, sich über die Frage auszusprechen, ob nicht für die öffentliche Bekanntmachung der Steigerung beweglicher Sachen durch die Betreibungsämter auch eine Minimalfrist eingehalten werden müsse.

Sie hat dabei, anknüpfend an die Vorschrift in Art. 125 Abs. 3 SchKG, wonach der Schuldner, der Gläubiger und die beteiligten Dritten mindestens drei Tage vor der Steigerung von Ort und Zeit derselben in Kenntnis zu setzen sind, entschieden, dass in gleicher Weise auch die öffentliche Auskündigung mindestens drei Tage vorher zu erfolgen habe, weil,

wenn die Publikation erst in letzter Stunde erfolgt, weder ein richtiger Besuch der Steigerung garantiert erscheint, noch dem Steigerungspublikum die nötige Zeit zur Verfügung steht, um sich auf die Steigerung vorzubereiten (Entscheid vom 3. Oktober 1912 in Sachen Suter).

Mit Rücksicht darauf, dass noch vielerorts diese Publikation erst am Vortage, manchmal auch erst einige Stunden vor der Gant vorgenommen wird, geben wir Ihnen hiemit von diesem Entscheide Kenntnis und ersuchen Sie, den unteren Aufsichtsbehörden und den Betreibungsämtern Ihres Kantons vom Inhalt dieses Kreisschreibens Mitteilung zu machen und die Betreibungsämter einzuladen, in Zukunft im angegebenen Sinne zu verfahren.

Délai pour la publication officielle d'enchères d'objets mobiliers.

La Chambre des Poursuites et des Faillites du Tribunal fédéral a eu récemment l'occasion de se prononcer sur la question de savoir si les offices de poursuites ne doivent pas observer un délai minimum pour les publications d'enchères d'objets mobiliers.

S'inspirant de la disposition de l'art. 125 al. 3 LP, d'après laquelle le débiteur, le créancier et les tiers intéressés doivent être informés au moins trois jours à l'avance des jour, heure et lieu de la vente, la Chambre des Poursuites et des Faillites du Tribunal fédéral a décidé que les publications devront également avoir lieu au moins trois jours à l'avance, car il est certain que si l'on n'y procède qu'au dernier moment, on supprime toute garantie d'une fréquentation convenable des enchères par le public et les amateurs n'ont pas le temps nécessaire pour se préparer à y participer (Arrêt du 3 octobre 1912 en l'affaire Suter).

Comme, actuellement, ces publications ont lieu, dans un grand nombre de localités, la veille des enchères seulement, et parfois même quelques heures avant