

sie nur durch Eintragung des Eigentumsvorbehalts vorbeugen.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht  
in Erwägung:

1. — Wie die kantonale Aufsichtsbehörde mit Recht bemerkt hat, sieht weder Art. 715 ZGB noch die zugehörige Verordnung des Bundesgerichts vom 19. Dezember 1910 die Eintragung von Eigentumsvorbehalten beim Abschluss von Mietverträgen vor. Zweck des Eigentumsvorbehalts und seiner Eintragung ist es, den Verkäufer gegen die sonst eintretenden Rechtsfolgen der Besitzübertragung zu schützen. Ohne den Eigentumsvorbehalt würde der Verkäufer in der Tat Gefahr laufen, im Falle der Nichtzahlung des Kaufpreises die Sache nicht mehr *in natura* zurücknehmen zu können; denn das Eigentum wäre infolge der auf Grund des Kaufvertrages erfolgten Tradition auf den Käufer übergegangen. Eine solche Gefahr läuft dagegen der Vermieter nicht, da er als solcher unter allen Umständen das Eigentum behält.

Ist demnach die Eintragung eines Eigentumsvorbehalts beim Mietvertrag weder gesetzlich vorgesehen, noch überhaupt zweckdienlich, so kann der Vermieter ein Recht auf eine solche Eintragung auch nicht dadurch erwerben, dass er es sich durch den Mieter vertraglich zusichern lässt. Das öffentliche Register ist nicht dazu bestimmt, ausser den gesetzlich vorgesehenen, auch noch beliebige andere, von Privatpersonen gewünschte Eintragungen aufzunehmen.

2. — Weniger liquid ist die Frage, ob im Falle eines Kaufs auf Probe, bei welchem der Besitz bereits übertragen und die Perfektion des Kaufvertrages nur von einer bezüglichen Willenserklärung des Käufers abhängig wäre, die Eintragung eines Eigentumsvorbehalts verlangt werden könnte, oder ob der Verkäufer nicht auch in diesem Falle bis zur Abgabe jener Willens-

erklärung als genügend geschützt zu betrachten, für die spätere Zeit aber die Eintragung deshalb zu verweigern wäre, weil es ja im Belieben des Verkäufers gestanden hätte, die Perfektion des Kaufvertrages von der vorherigen oder gleichzeitigen Bezahlung des Kaufpreises abhängig zu machen. Im vorliegenden Falle braucht jedoch diese Frage deshalb nicht entschieden zu werden, weil die Rekurrentin jene Vorsichtsmassregel erfüllt hat, indem sie dem Vertrag die unzweideutige Bestimmung beifügte, dass, « bevor der Kaufpreis inkl. Zins bezahlt oder gerichtlich hinterlegt » sei, der « Mieter kein Recht auf käufliche Uebnahme des Mietobjektes » habe. So lange also der Kaufpreis nicht bezahlt ist, liegt bloss ein Mietvertrag vor. Der Vermieter aber bedarf, wie bereits bemerkt, keines Eigentumsvorbehalts.

Demnach hat die Schuldbetreibungs- u. Konkurskammer  
erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.

### 35. Sentenza 22 maggio 1917 nella causa Pisoni.

Il debitore, che voglia eccepire della mancanza di veste di colui che ha promosso l'esecuzione asserendosi mandatario del creditore, deve farlo sollevando opposizione. — In un'esecuzione in via di realizzazione di ipoteca, il deposito del titolo ipotecario non è necessario per procedere alla vendita. — Applicabilità anche in tema di esecuzione per realizzazione di pegno immobiliare dell'art. 74 del regolamento 13 luglio 1911.

Nell'esecuzione in via di realizzazione di ipoteca promossa da Edoardo Pisoni in Ascona contro Paolo Gunzel in Ascona, nella quale il creditore era rappresentato, secondo il precetto esecutivo del 18 maggio 1916, dall'avvocato Bezzola in Locarno, l'Ufficio di Locarno dichiarò di non poter dar seguito alla domanda di realizzazione

finchè il creditore istante non avesse depresso il titolo ipotecario di credito, che si trovava presso il Procuratore pubblico sopracenerino.

Il creditore sollevò reclamo contro questo rifiuto. Nella risposta il debitore sosteneva, tra altro, che il rappresentante del creditore avvocato Bezzola non aveva veste per introdurre l'esecuzione.

Con decisione del 24 aprile 1917, di cui è ricorso, l'autorità di vigilanza respinse il reclamo per i seguenti motivi: essere pratica costante degli uffici di esecuzioni e fallimenti del Cantone (pratica del resto conforme ai disposti degli art. 156 e 157 LEF), di non dar corso ad una domanda di realizzazione di pegno se non corredata dal relativo titolo di credito: nel caso in esame essere inoltre il rifiuto dell'ufficio giustificato dalla contestazione della veste dell'avvocato Bezzola sollevata dal debitore.

#### Considerando in diritto:

1. — Secondo il sistema della nostra legge, l'ufficio delle esecuzioni non ha il compito di indigare se chi promuove esecuzione, asserendosi il rappresentante del creditore, lo sia realmente: se il debitore intende contestarlo, dovrà sollevare l'eccezione di carenza di mandato facendo opposizione. Nella fattispecie il sig. Bezzola si asserì mandatario del creditore già nel precetto esecutivo: ma il debitore non interpose opposizione. Invero non è escluso il caso in cui il mandatario di un creditore cessi di esserlo nel corso dell'esecuzione: e allora al debitore competerà senza dubbio il diritto di far valere questo fatto nuovo nella fase dell'esecuzione nella quale esso si è prodotto. Quale via esso dovrà scegliere a quest'uopo (quella del gravame all'Autorità di Vigilanza o dell'opposizione tardiva in omaggio all'art. 77 LEF), è superfluo indagare, poichè non si pretende nemmeno che l'avvocato Bezzola, che ha richiesto l'esecuzione, abbia cessato di essere il rappresentante del creditore dopo che il precetto è diventato definitivo.

Che se il debitore, o piuttosto il suo asserto procuratore avvocato Modini, pretendendo che la vertenza sia liquidata, intende dire che il debito escusso è estinto, il debitore dovrà procedere a stregua dell'art. 85 LEF: finchè non avrà ottenuto la sospensione dell'esecuzione ivi prevista anche quest'affermazione non varrà a motivare il rifiuto dell'ufficio.

2. — Ma esso non è ammissibile neanche per il non susseguito deposito del titolo ipotecario, la consegna del quale non potrebbe validamente essere richiesta se non allo scopo di far cancellare l'ipoteca dai registri pubblici a sensi dell'art. 157 LEF. Se poi, invece di una ipoteca, si trattasse di una cartella ipotecaria o di una rendita fondiaria, questi titoli dovrebbero venir consegnati all'ufficio affinché siano altresì annullati prima della loro cancellazione dal registro fondiario. Ma tutte queste operazioni debbono avvenire dopo la vendita degli stabili: ond'è che il deposito del titolo non può essere requisito di realizzazione. Se, avvenuta la realizzazione, il creditore si rifiuta di produrre il titolo ipotecario, l'ufficio potrà astringervelo, ritenendo il ricavo della realizzazione e procedendo del resto nel senso dell'art. 74 del regolamento 13 luglio 1911 sull'amministrazione degli uffici dei fallimenti, che non vi ha motivo di non osservare, per quanto occorra, anche in tema di esecuzione per realizzazione di pegno immobiliare.

Il ricorso deve dunque venir ammesso e l'ufficio invitato a dar seguito alla domanda di realizzazione senza farla dipendere dalla consegna del titolo ipotecario, la quale dovrà avvenire solo dopo la vendita.

La Camera Esecuzioni e Fallimenti  
pronuncia:

Il ricorso è ammesso.