

Cassazione. Se il regime legale non è reso noto la cessione dell'immobile è impugnabile entro un anno

Vendita nulla se tace la comunione

Quando la comproprietà è dichiarata serve la firma di entrambi i coniugi

Se Tizio promette in vendita l'appartamento del quale dichiara di essere proprietario, in comunione legale dei beni con la moglie Caia, il contratto non produce alcun effetto se anche Caia non firma, perché manca il consenso di uno dei comproprietari.

Se invece Tizio promette in vendita lo stesso appartamento, senza menzionare il fatto che si tratta di una proprietà in comunione legale, il contratto è annullabile ai sensi dell'articolo 184 del Codice civile, il quale dispone che l'azione di annullamento va proposta dal coniuge non partecipante al contratto entro un anno dal giorno in cui egli ha avuto conoscenza dell'atto e, se è un atto trascritto nei registri immobiliari, entro un anno dalla data della trascrizione. Lo ha deciso la Cassazione con la sentenza n. 8525 del 6 aprile 2018.

La sentenza riguarda dunque l'applicabilità dell'articolo 184 del Codice civile, per il quale «gli atti compiuti da un coniuge senza il necessario consenso dell'altro coniuge» «sono annullabili se riguardano beni immobili o beni mobili» registrati; nel presupposto che, ai sensi dell'articolo 180 del Codice civile, per gli atti di straordinaria amministrazione (come il contratto di vendita) dei beni in comunione legale serve il consenso di entrambi i coniugi. Ci si chiede se la normativa si applica in ogni caso di vendita di un bene nel regime di comunione legale al quale non prenda parte uno dei coniugi oppure se la norma sia limitata al caso in cui il terzo contraente non sappia nulla sull'appartenenza del bene alla comunione legale.

La risposta della Cassazione è, dunque, in quest'ultimo senso. Chi contrae con altri ha infatti un (limitato) onere di indagine sull'appartenenza del bene che vuole acquistare al regime di comunione legale dei beni, nel senso che, se il contratto non sia firmato da entrambi i coniugi:

se il regime di comunione legale non viene dichiarato, l'acquisto del terzo è precario per un anno, poiché il coniuge che non ha partecipato al contratto ha un potere di annullamento di durata annuale (altro tema è se il terzo abbia – a carico del coniuge “venditore” – il diritto di risarcimento del danno per la proclamata invalidità del contratto);

se il regime di comunione è noto al terzo contraente, il contratto stipulato in assenza di uno dei coniugi è *ab origine* inefficace perché non firmato da tutti i proprietari del bene: «l'applicabilità del disposto dell'articolo 184 C.c. (nel predisporre la specifica tutela del coniuge dissenziente) presuppone l'avvenuta effettiva autonoma disposizione di un bene comune da parte di uno solo dei coniugi; situazione, questa, non certamente equiparabile a quella di specie, in cui la mancata prestazione del consenso da parte di uno dei coniugi, espressamente indicato nell'atto quale contraente, non ha mai consentito il sorgere di una valida obbligazione neppure a carico dell'altro, attesa la nullità del contratto per mancanza di tale requisito essenziale (articoli 1325 e ss. C.c.)».

In questa materia, la giurisprudenza ha escluso che, nel caso di contratto preliminare di vendita di un appartamento concluso da un solo coniuge, possa essere trasferita al terzo la sola quota del coniuge promittente venditore (Cassazione 284/1997). Il coniuge che abbia venduto in nome proprio un bene della comunione può agire da solo per la risoluzione del contratto per inadempimento dell'acquirente, essendo comunque il contratto valido nei suoi confronti (Cassazione 4890/2006).

Sono atti annullabili, se compiuti da un solo coniuge, la rinuncia a una servitù di passaggio appartenente alla comunione (Cassazione 1252/1995), il conferimento in società di un appartamento (Cassazione 6369/1987), la vendita di un'autovettura (Tribunale di Trento 11 giugno 1987), il conferimento in trust di un immobile della comunione (Tribunale di Bologna 1 ottobre 2003). Così pure, nel caso degli atti costitutivi di diritti personali di godimento, il comodato di un appartamento comune (Cassazione 9909/1998) o la sua concessione in locazione (Cassazione 4969/1983 e 1136/1986).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani

IL CASO CONCRETO Se Tizio promette di cedere un appartamento del quale dichiara la contitolarità, anche la moglie deve partecipare alla stipula