

## **Preliminare: è valido se firma un solo coniuge?**

**Autore:** Mancusi Amilcare

**In:** Diritto civile e commerciale

In punto di diritto in regime patrimoniale di comunione legale, l'annullabilità del contratto concluso da un coniuge senza il consenso dell'altro (di cui all'art. 184 cod. civile) presuppone l'effettiva autonoma disposizione di un bene comune da parte di uno solo dei coniugi, pertanto non si applica nel caso in cui tutti i contraenti siano a conoscenza della comunione dei beni tra i coniugi e questi ultimi figurino entrambi nel contratto come venditori, atteso che in tal caso il mancato consenso di uno dei due impedisce il sorgere di una valida obbligazione neanche a carico dell'altro.

Pertanto è stato dichiarato privo di effetti giuridici, nullo ed inefficace, il contratto preliminare di compravendita di immobile ove figuravano entrambi i coniugi comproprietari, in regime di comunione legale, ma recante la sottoscrizione di uno solo.

Il principio di diritto è stato affermato dalla Corte di Cassazione, Sezione II Civile, con la sentenza del 6 aprile 2018, n. 8525, mediante la quale ha rigettato il ricorso e confermato quanto già deciso, nel caso de quo, dalla Corte d'appello di Venezia.

### **La vicenda**

La pronuncia in esame ha avuto origine dal fatto che LUCIO nel 2002, conveniva dinanzi al Tribunale di Verona, sezione distaccata di Legnago, CAIO, in proprio e quale tutore della moglie interdetta Mevia, chiedendo l'adempimento ex art. 2932 cod. civ. (dichiarandosi disposto al pagamento del saldo del prezzo e chiedendo il rilascio del bene) del preliminare stipulato il 19 giugno 2001, con cui Caio aveva promesso in vendita all'attore un terreno in comproprietà tra Caio medesimo e la moglie Mevia.

Si costituiva Tizio, quale protutore di Mevia, che eccepiva la nullità del preliminare per il mancato consenso della stessa, chiedendo il rigetto della domanda e, in via riconvenzionale subordinata, l'annullamento del contratto ex art. 184 e/o 377 cod. civ., stante anche la mancata autorizzazione del Tribunale alla stipulazione dell'atto.

Il Tribunale di Verona, con sentenza n.4XX/2008, accoglieva la domanda attorea, rigettando le difese dei convenuti, in quanto l'annullabilità ex artt. 375 e 377 cod. civ. non ricorreva, non avendo Caio agito come tutore, ed essendo tardiva la domanda di annullamento ex art. 184 cod. civ. perché proposta oltre l'anno da quando il protutore Tizio aveva avuto notizia del contratto.

Per l'effetto disponeva il richiesto trasferimento del bene, condannava l'attore al pagamento del prezzo residuo ed i convenuti al rilascio, e compensava le spese.

A seguito di interposto appello di Caio la **Corte d'appello di Venezia**, con sentenza n. 19XX/2012, in riforma della decisione di primo grado rigettava le domande proposte da Lucio nei confronti di Caio e Mevia.

Per la cassazione di tale sentenza Lucio ha proposto ricorso sulla base di **tre motivi**.

### **I motivi di ricorso**

Per quanto è qui di interesse, con il **primo motivo** il ricorrente deduce la «violazione e falsa applicazione di norma di diritto in tema di comunione legale tra coniugi. In particolare violazione dell'art. 184 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.», poiché la Corte d'appello ha ritenuto fondato (e assorbente) l'argomento con cui l'appellante aveva riproposto l'eccezione di nullità-inefficacia del contratto preliminare di vendita di un immobile, appartenente a due coniugi, in regime di comunione legale, per mancata adesione al medesimo di uno dei due coniugi comproprietari, entrambi indicati in intestazione come parti dello stesso, con conseguente inapplicabilità dell'art. 184 cod. civile.

Il ricorrente deduce l'erroneità della decisione di appello che avrebbe ritenuto l'inapplicabilità dell'art. 184 c.c., che a giudizio della Corte di merito deriverebbe dal fatto che tale norma disciplina l'ipotesi in cui il coniuge disponga autonomamente del bene comune, e quindi troverebbe applicazione nei differenti casi in cui il coniuge non riveli la situazione di comunione, presentandosi come unico proprietario, ovvero dichiarati di agire anche per conto dell'altro senza averne i poteri.

### **Le norme invocate**

#### **Art. 184 Codice civile - Atti compiuti senza il necessario consenso**

Gli atti compiuti da un coniuge senza il necessario consenso dell'altro coniuge e da questo non convalidati sono annullabili se riguardano beni immobili o beni mobili elencati nell'articolo 2683. L'azione può essere proposta dal coniuge il cui consenso era necessario entro un anno dalla data in cui ha avuto conoscenza dell'atto e in ogni caso entro un anno dalla data di trascrizione. Se l'atto non sia stato trascritto e quando il coniuge non ne abbia avuto conoscenza prima dello scioglimento della comunione l'azione non può essere proposta oltre l'anno dallo scioglimento stesso. Se gli atti riguardano beni mobili diversi da quelli indicati nel primo comma, il coniuge che li ha compiuti senza il consenso dell'altro è obbligato su istanza di quest'ultimo a ricostituire la comunione nello stato in cui era prima del compimento dell'atto o, qualora ciò non sia possibile, al pagamento dell'equivalente secondo i valori correnti all'epoca della ricostituzione della comunione.

## La decisione

La Corte di Cassazione, mediante la menzionata sentenza n. 8525/2018, ha ritenuto il motivo non fondato ed ha rigettato il ricorso.

Sul punto controverso la Suprema Corte precisa che la Corte d'appello di Venezia ha richiamato il **principio di diritto** in virtù del quale, «in regime patrimoniale di comunione legale, il disposto di cui all'art. 184 cod. civile presuppone l'effettiva autonoma disposizione di un bene comune da parte di uno solo dei coniugi, pertanto non si applica nel caso in cui, come nel caso in esame, tutti i contraenti siano a conoscenza della comunione dei beni tra i coniugi e questi ultimi figurino entrambi nel contratto come venditori, atteso che in tal caso il mancato consenso di uno dei due impedisce il sorgere di una valida obbligazione neanche a carico dell'altro» (Corte di Cassazione, n. 3647 del 2004).

Tanto perché le parti avevano predisposto un contratto in cui figuravano in qualità di venditori sia il marito che la moglie, senza tuttavia mai ottenere la sottoscrizione di questa, sicché non poteva dirsi che il primo avesse disposto autonomamente di un bene della comunione, essendo pacifico che tutte le parti erano consapevoli della comunione vigente sui beni e la comune volontà di tutti era orientata alla stipula di un contratto in cui entrambi i titolari del bene avrebbero dovuto prestare il consenso alla vendita.

Orbene, è incontestato in atti che la "promessa di vendita" in questione prevedesse, testualmente, che tra «Caio, nato a [...] e Mevia da una parte, e il signor Lucio nato a L.] dall'altra, si conviene e stipula quanto segue: art. 1) il signor Caio e Mevia promette di vendere al signor Lucio che promette di acquistare [...]»; ed altrettanto non controverso è che, nella medesima scrittura, manchi la sottoscrizione della signora Mevia.

Anche nel presente giudizio, dunque, la Corte d'appello ha correttamente esclusa l'applicabilità del disposto dell'art. 184 c.c., il quale (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.

Tale situazione non è equiparabile a quella in esame, 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 (artt. 1325 e ss. c.c.).

La Corte di cassazione precisa, altresì, che nel caso in esame neppure soccorre il richiamato orientamento » (Corte di Cassazione, n. 12923 del 2012, già cit.; Corte di Cassazione, n. 2202 del 2013) secondo cui, «per l'esecuzione in forma specifica, a norma dell'art. 2932 cod. civ., di un preliminare di vendita di un bene immobile rientrante nella comunione legale dei coniugi, non è necessaria la sottoscrizione di

entrambi i promittenti venditori, ma è sufficiente il consenso del coniuge non stipulante, traducendosi la mancanza di detto consenso in un vizio di annullabilità, da far valere, ai sensi dell'art. 184 cod. civ., nel rispetto del principio generale della buona fede e dell'affidamento, entro il termine di un anno, decorrente dalla conoscenza dell'atto o dalla trascrizione laddove il riferimento alla fattispecie decisa attiene al diverso caso in cui il coniuge pretermesso era semplicemente "presente" alla stipulazione dell'atto da parte dell'altro coniuge, senza parteciparvi, e non lo aveva sottoscritto.

Del tutto correttamente, pertanto, la Corte d'appello ha evidenziato la peculiarità della fattispecie in esame che - peraltro in assenza di alcun riferimento nell'atto sia al regime patrimoniale dei coniugi promittenti venditori, sia a poteri rappresentanza volontaria e/o legale (anche in ragione dello stato di interdizione della contraente signora Mevia) in capo al coniuge firmatario Caio - diversamente dai richiamati precedenti riguarda specificamente il caso in cui il coniuge sia parte contraente a tutti gli effetti, il cui nome appaia nell'intestazione come nel contenuto dell'atto, senza che poi ne segua la sottoscrizione, così configurandosi una figura contrattuale rispetto alla quale è del tutto estranea la disciplina dei rimedi approntata dall'art. 184 c.c.

Tanto in mancanza di alcuna valida ragione di privilegiare l'affidamento del terzo contraente e sottoscrittore dell'atto, ben consapevole della incompletezza dell'accordo raggiunto e, quindi, dell'inefficacia dell'atto stesso.

### **Vai al testo integrale della sentenza**

<https://www.diritto.it/preliminare-valido-firma-un-solo-coniuge/>