

ESERCITAZIONI - DIRITTO DI FAMIGLIA - In tema di comunione legale

TRACCE PER LA REDAZIONE DEI PARERI

n. 1.

Tizio, coniugato con Caia in regime di comunione legale, stipula un contratto preliminare per l'acquisto di un terreno al fine di costruirvi una villetta, per la villeggiatura della famiglia.

Prima del rogito notarile, il promissario venditore consegna al promissario acquirente il terreno, già dotato di licenza di costruzione, e Tizio incarica una ditta di costruzione di edificare l'immobile, provvedendo a versare alla ditta somme a titolo di acconto.

Nel contempo i coniugi si separano.

Il candidato, premessi brevi cenni sugli istituti rilevanti rispetto alla fattispecie in esame, rediga motivato parere illustrando quali diritti potrà vantare Caia nei confronti del marito e di terzi.

TRACCIA (riferimenti giurisprudenziali e di dottrina tratti da: cd rom Codice Civile Commentato di Guido Alpa e Vincenzo Mariconda)

1. INTRODURRE CON BREVI CENNI SULLA COMUNIONE LEGALE, ART. 177 C.C.; IN PARTICOLARE SULLA COMUNIONE DEGLI ACQUISTI E SULLA ESCLUSIONE DEI DIRITTI DI CREDITI DALLA COMUNIONE LEGALE

* Acquisti rilevanti ai sensi della lett. a) dell'art. 177 c.c. sono ritenuti i soli atti implicanti l'effettivo trasferimento della res o la costituzione di diritti reali sulla medesima, non anche i diritti di credito derivanti dal contratto stipulato da uno dei coniugi, ancorché strumentali all'acquisizione di una res [C 18.2.1999 n. 1363, VN 2000, 162; Schlesinger (18), 375; Corsi (8), 85].

Si reputa pertanto estraneo alla comunione il credito derivante dal contratto **preliminare di acquisto** stipulato da un solo coniuge [C 11.9.1991 n. 9513, DG 1992, 624; C 27.1.1995 n. 987, cit.; C 22.9.2000 n. 12554

2. ESAMINARE IL CASO, ED IN PARTICOLARE LA STIPULA DA PARTE DI UN SOLO CONIUGE (IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE) DI UN CONTRATTO PRELIMINARE DI ACQUISTO DI UN BENE IMMOBILE

tenere presente che:

- * Gli effetti del contratto preliminare di acquisto di un bene immobile sono personali ed obbligatori, nei confronti del solo coniuge stipulante
- * Non è necessario il consenso e la partecipazione dell'altro; all'atto può partecipare un solo coniuge.
- * È considerato un atto di ordinaria amministrazione

Art. 180 c.c.

La giurisprudenza ha talvolta considerato determinante l'incidenza diretta o indiretta dell'atto sul patrimonio:

si è così affermata la natura straordinaria del **contratto preliminare di vendita di un immobile** comune [C 21.12.2001, n. 16177, GCM 2001, 2202; C 19.5.1988 n. 3483, CG 1988, 692, nt. Provenzali; C App. Napoli 15.5.1981, GM 1985, 98;

è invece considerato atto di ordinaria amministrazione - alla cui stipulazione può quindi partecipare un solo coniuge - il contratto preliminare di **acquisto di un immobile**: **C 14.11.2003 n. 17216**, VN 2004, 279]

Cass. 14 novembre 2003, n. 17216, in *Repertorio del Foro italiano*, 2003

In tema di regime patrimoniale della famiglia, la disciplina dell'amministrazione dei beni oggetto della comunione legale, di cui agli art. 180 e segg. c.c., presuppone, per la sua operatività, che il bene sia già oggetto della comunione, e pertanto non è applicabile alla fase dinamica pregressa dell'acquisto del bene alla comunione legale; ne consegue che la regola dell'operare congiunto dei coniugi, la cui osservanza è necessaria ai fini della validità degli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione (art. 180, 2° comma, e 184 c.c.), non vale per la stipulazione di un contratto preliminare di acquisto di un bene immobile (ancorché questo sia poi destinato a cadere in comunione, una volta completatosi l'effetto reale con la conclusione del definitivo o con la sentenza ex art. 2932 c.c.), stipulazione alla quale può bene quindi partecipare, in veste di promissorio acquirente, un solo coniuge, senza il (ed a prescindere dal) consenso dell'altro coniuge

ART. 184 c.c.

La norma **sanziona** la violazione delle regole inderogabili di amministrazione dei beni comuni poste dall'art. 180, attribuendo una tutela interna, di natura obbligatoria, ed una esterna nei confronti dei terzi, sancendo l'annullabilità degli atti effettuati in violazione della regola di amministrazione congiunta. Si ritiene che gli atti, anche unilaterali, di disposizione di un diritto reale su beni immobili o mobili registrati appartenenti alla comunione legale, compiuti da un

solo coniuge senza il consenso dell'altro siano validi ed efficaci, sebbene sottoposti alla sanzione dell'annullamento invocabile dall'altro [C 19.3.2003 n. 4033; C 2.2.1995, n. 1252, GC 1995, I, 1188; Segni (11), 625

3. SE GLI EFFETTI DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI ACQUISTO SONO PERSONALI ED OBBLIGATORI PER IL SOLO CONIUGE STIPULANTE, L'ALTRO:

- NON POTRÀ PRETENDERE DAL TERZO VENDITORE L'ESECUZIONE SPECIFICA EX ART. 2932 A PROPRIO FAVORE, E QUINDI NON HA POSSIBILITÀ DI AGIRE PER FAR RICADERE QUEL BENE IN COMUNIONE (E CONSEGUENTEMENTE PRETENDERE LA QUOTA DEL 50% DEL SUO VALORE IN SEDE DI DIVISIONE DEI BENI COMUNI)

In caso di contratto preliminare di acquisto di un bene, il coniuge non stipulante non è legittimato all'azione di esecuzione specifica ex art. 2932, vero il terzo venditore, essendo gli effetti di questo negozio personali ed obbligatori [C 22.9.2000, n. 12554; C 18.2.1999 n. 1363, VN 2000, 162, nt. Scacchi; C 27.1.1995 n. 987, RN 1996, 551; C 11.9.1991 n. 9513, DG 1992, 624, nt. Regine].

I giudici di legittimità - argomentando sulla base della natura degli effetti derivanti dal preliminare che, in quanto personali e obbligatori, sono limitati alla sfera giuridica del contraente [così C 22.11.2000 n. 12554, Cd-Rom FI; ma cfr. C 23.7.1987 n. 6424, NGCC 1988, I, 456, - hanno escluso la possibilità di agire per l'esecuzione specifica nei confronti del venditore

4. IL CONIUGE NON STIPULANTE PUÒ AGIRE NEI CONFRONTI DEL CONIUGE STIPULANTE SOLO PER LA REINTEGRA DELLO STATO DELLA COMUNIONE LEGALE, E CIOÈ PER LA RESTITUZIONE ALLA COMUNIONE DELLE SOMME PRELEVATE PER L'ACCONTO VERSATO AL VENDITORE IN SEDE DI STIPULA DEL CONTRATTO PRELIMINARE E PER QUELLE VERSATE ALLA DITTA COSTRUTTRICE

Art. 192 c.c. rimborso e restituzione alla comunione legale, delle somme anticipate al promissario venditore e ad altri per la costruzione della casa

n. 2.

Tizio, coniugato in regime di comunione legale, stipula un contratto preliminare per la vendita di un bene in comunione, ma poi recede dall'intento, anche a causa del mancato consenso alla vendita da parte della moglie.

Il candidato assume le vesti del legale e premetti sommari cenni sul regime di comunione legale rediga motivato parere illustrando quali azioni può attivare il terzo promissario acquirente e quali problematiche sono sottese alla fattispecie in esame.

TRACCIA (riferimenti giurisprudenziali e di dottrina tratti da: cd rom Codice Civile Commentato di Guido Alpa e Vincenzo Mariconda)

1. INTRODURRE CON BREVI CENNI SULLA COMUNIONE LEGALE. IN QUESTO CASO IL BENE E' IN COMUNIONE TRA I CONIUGI E PUO' ESSERE VENDUTO A TERZI SOLO CON IL CONSENSO DELL'ALTRO.
2. RICHIAMARE GLI ARTT. 180 E 184 C.C. SULL'AMMINISTRAZIONE DELLA COMUNIONE LEGALE. TRATTASI DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE; IL CONIUGE CHE NON HA PRESTATO IL CONSENSO E NON HA STIPULATO IL PRELIMINARE DI VENDITA PUO' CHIEDERE L'ANNULLAMENTO DEL CONTRATTO ENTRO 1 ANNO

Cass. 21 dicembre 2001, n. 16177, in cd-rom Famiglia e diritto n. 1/2004
In regime di comunione legale tra i coniugi, il contratto preliminare di vendita di bene immobile (che, ai sensi dell'art. 180, secondo comma, cod. civ., è atto di straordinaria amministrazione, giacché si pone quale momento originario di una sequenza obbligatoria e successiva il cui esito necessitato è il trasferimento della proprietà del bene) stipulato da un coniuge senza la partecipazione o il consenso dell'altro, è soggetto alla disciplina dell'art. 184, primo comma, cod. civ. (la cui applicazione non va restrittivamente intesa come limitata agli atti dispositivi con effetto reale e non anche a quelli con effetto meramente obbligatorio, non trovando tale interpretazione fondamento alla stregua né della lettera né dell'interpretazione sistematica della norma) e non è pertanto inefficace nei confronti della comunione, ma solamente esposto all'azione di annullamento da parte del coniuge non consenziente, nel breve termine prescrizione entro cui è ristretto l'esercizio di tale azione, decorrente dalla conoscenza effettiva dell'atto, ovvero, in via sussidiaria, dalla trascrizione o dallo scioglimento della comunione; ne consegue che, finché l'azione di annullamento non venga proposta, l'atto è produttivo di effetti nei confronti dei terzi.

3. IL TERZO PROMISSARIO ACQUIRENTE DI FRONTE AL RECESSO DEL CONIUGE CHE HA STIPULATO IL CONTRATTO PERLIMINARE DI VENDITA DEL BENE IN COMUNIONE SENZA IL CONSENSO DELL'ALTRO, PUO' PROPORRE UN'AZIONE PER OTTENERE IL RISARCIMENTO DEL DANNO O PER OTTENERE UNA SENTENZA CHE PRODUCA GLI STESSI EFFETTI DEL CONTRATTO DEFINITIVO. DEVE CITARE ENTRAMBI I CONIUGI PERCHE' E' UN LITISCONSORZIO NECESSARIO.

Risolvendo un contrasto giurisprudenziale, la Corte di Cassazione (Sezioni Unite, sentenza 24 agosto 2007, n. 17952) ha specificato che, in caso di inadempimento del contratto preliminare di vendita da parte di un soggetto coniugato in regime di comunione dei beni, il promissario acquirente che intenda risolverlo con risarcimento del danno ovvero ottenere l'emanazione di una sentenza che produca gli stessi effetti del contratto definitivo non concluso ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile, deve citare in giudizio entrambi i coniugi venditori anche quando uno solo dei due abbia stipulato il contratto, pena la nullità della sentenza. Il contratto preliminare di vendita, portando al futuro trasferimento della proprietà dell'immobile promesso, si configura come un'operazione potenzialmente in grado di alterare la consistenza del patrimonio familiare e rappresenta quindi un atto di straordinaria amministrazione che comporta l'interesse del coniuge rimasto estraneo al contratto a partecipare al giudizio.

ESERCITAZIONI - DIRITTO DI FAMIGLIA - In tema di comunione legale

TRACCE PER LA REDAZIONE DEI PARERI

n. 3.

Tizio, coniugato in regime di comunione legale, vende un bene personale e deposita il ricavato su un conto corrente intestato solo a sé stesso.

Successivamente Caia avanza diritti sul 50% del conto corrente intestato a Tizio.

Premessi brevi cenni sul regime di comunione legale e sul contratto di conto corrente bancario, il candidato rediga motivato parere illustrando le problematiche sottese alla fattispecie in esame ed, in particolare, sulla legittimità del diritto vantato da Caia.

TRACCIA (riferimenti tratti da: cd rom Codice Civile Commentato di Guido Alpa e Vincenzo Mariconda)

1. INTRODURRE CON BREVI CENNI SULLA COMUNIONE LEGALE, IN PARTICOLARE SULLA ESCLUSIONE DEI BENI PERSONALI DALLA COMUNIONE

2. FARE BREVI CENNI AL CONTRATTO DI CONTO CORRENTE BANCARIO

3. ESAMINARE IL CASO TENENDO PRESENTE CHE :
IL CONTO CORRENTE BANCARIO E' INTESTATO AD UN SOLO CONIUGE (IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE)
SU DETTO CONTO IL CONIUGE DEPOSITA IL RICAIVATO DELLA VENDITA DI UN BENE PERSONALE
PRECISARE SE IL DEPOSITO BANCARIO ENTRA O MENO IN COMUNIONE LEGALE

4. PRECISARE SE L'ALTRO CONIUGE, NON COINTESTATARIO DEL CONTO, PUO' RIVENDICARE IL 50% DI DETTO DEPOSITO (ovviamente in sede di separazione personale o di separazione giudiziale dei beni)

4. Tizio percepisce un ottimo reddito da lavoro e rendite da investimenti di capitale in titoli; la moglie Caia è casalinga.

In sede di separazione la moglie vuole ottenere dal marito il rendiconto dell'amministrazione del denaro da questi percepito nel corso del matrimonio, al fine di accertare l'ammontare della somma (depositata sul conto corrente

del marito) che alla data dello scioglimento della comunione legale ritiene dovrebbe spettarle.

Assunte le vesti del legale di Caia, il candidato, premessi brevi cenni sulla comunione de residuo, valuti la fondatezza della domanda posta dalla propria Cliente illustrando quale tipo di azione dovrà attivare e quando potrà promuoverla.

TRACCIA (riferimenti tratti da: cd rom Codice Civile Commentato di Guido Alpa e Vincenzo Mariconda)

1. INTRODURRE CON BREVI CENNI SULLA COMUNIONE LEGALE, ART. 177 C.C.; IN PARTICOLARE SULLA COMUNIONE DEGLI ACQUISTI E SULLA ESCLUSIONE DEI DIRITTI DI CREDITI DALLA COMUNIONE LEGALE