

## **Separazione - Casa Coniugale**

Separazione - Casa Coniugale - Anteriorita' dell'assegnazione rispetto alla materiale possibilita' di trascrivere il relativo provvedimento - per stabilire se ed in quali limiti un determinato atto o una domanda giudiziale trascritta sia opponibile ai terzi, deve ... (Corte di Cassazione Sezione 1 Civile Sentenza del 18 settembre 2009, n. 20144)

Separazione - Casa Coniugale - anteriorita' dell'assegnazione rispetto alla materiale possibilita' di trascrivere il relativo provvedimento - per stabilire se ed in quali limiti un determinato atto o una domanda giudiziale trascritta sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, in quanto le indicazioni riportate nella nota stessa consentono di individuare senza possibilita' di equivoci ed incertezze gli elementi essenziali del negozio e i beni ai quali esso si riferisce - A norma del Decreto Legislativo n. 196 del 2003, articolo 52 in caso di diffusione del presente provvedimento omettere le generalita' e gli altri dati identificativi delle parti (Corte di Cassazione Sezione 1 Civile Sentenza del 18 settembre 2009, n. 20144)

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

1. Nel corso del giudizio di separazione personale tra i coniugi Ki.Ka. e Sp.Gi. , il Presidente del Tribunale di Salerno, con provvedimento del 16 dicembre 1988, assegnava quale casa coniugale alla Ki. , affidataria della prole all'epoca minorenni, una parte, composta da due vani e accessori, di un piu' vasto immobile di proprieta' esclusiva del marito e adibito per il resto a studio.

Con rogito del (OMESSO), trascritto il (OMESSO), lo Sp. alienava l'immobile in questione a La. Ce. , trasferendogli il possesso di soli quattro vani e dichiarando nell'atto che gli altri due vani, pure oggetto del trasferimento di proprieta', erano occupati dal coniuge e dalla figlia in virtu' del citato provvedimento di assegnazione da parte del Presidente del Tribunale.

Successivamente, con atto del (OMESSO), il La. donava la nuda proprieta' dell'immobile ai figli C. , Gi. , La. e Ma. , riservandosi l'usufrutto, e i primi tre figli cedevano la nuda proprieta' alla sorella Ma. .

Con sentenza del 21 ottobre 1998, trascritta il 6 marzo 1999, il Tribunale di Salerno confermava l'originaria assegnazione alla Ki. della porzione dell'immobile.

Con citazione in data 1 febbraio 2000 il La. - premesso che con raccomandata del 26 settembre 1997, essendo prossimo alla scadenza il termine novennale, decorrente dal 16 dicembre 1988, di opponibilita' nei suoi confronti del diritto di godimento personale della Ki. , egli aveva richiesto senza esito alla stessa Ki. il rilascio dell'immobile - conveniva in giudizio l'occupante della porzione d'immobile, chiedendone la condanna al rilascio dei vani occupati senza titolo, oltre al risarcimento dei danni a decorrere dal 31 dicembre 1997.

2. Il Tribunale di Salano, con sentenza del 12 gennaio 2003, condannava la convenuta al

## **Separazione - Casa Coniugale**

rilascio della porzione d'immobile assegnatale con il provvedimento presidenziale non trascritto prima della trascrizione dell'acquisto da parte del La. , nonche' al risarcimento dei danni, oltre a interessi, per occupazione senza titolo dal (OMESSO). Proponeva appello la Ki. e la Corte di appello di Salerno, con sentenza n. 597/04 del 16 novembre 2004, rigettava il gravame, cosi' motivando:

2.a. ai fini dell'opponibilita' oltre il termine novennale del provvedimento di assegnazione dell'immobile quale casa coniugale, era necessaria la trascrizione del provvedimento medesimo, in qualunque forma fosse stato reso e quindi anche nella forma di ordinanza ex articolo 708 c.p.c., tenuto conto che, ai sensi dell'articolo 189 disp. att. c.p.c., l'ordinanza con la quale il presidente del tribunale e il giudice istruttore danno i provvedimenti di cui all'articolo 708 c.p.c., oltre a costituire titolo esecutivo, conserva la sua efficacia anche dopo l'estinzione del processo, finche' non sia sostituita da altro provvedimento emesso dal presidente o dal giudice istruttore;

2.b. diversamente da quanto sostenuto dall'appellante, secondo la quale il suo diritto di abitazione aveva natura reale e di conseguenza il La. , quale usufruttuario, era sprovvisto di legittimazione attiva, doveva ritenersi che il diritto dell'appellante aveva natura personale di godimento e che comunque il La. aveva agito, quale usufruttuario, a tutela del suo diritto reale di godimento contro chi deteneva l'immobile oggetto del suo diritto e di conseguenza era pienamente legittimato a richiedere il rilascio dell'immobile, anche senza l'intervento del nudo proprietario;

2.c. correttamente il Tribunale, tenendo conto del provvedimento di assegnazione non trascritto e dell'acquisto del La. , trascritto prima della trascrizione della sentenza di separazione, aveva ritenuto inopponibile all'acquirente dell'immobile, oltre il novennio, l'assegnazione della casa coniugale; infatti, ai sensi della Legge n. 898 del 1970, articolo 6, comma 6, dettata con riferimento al procedimento di divorzio, ma applicabile anche in tema di separazione personale dei coniugi, il provvedimento di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario della prole, avendo per definizione data certa, doveva ritenersi opponibile, anche se non trascritto, al terzo acquirente dell'immobile in data successiva, limitatamente al periodo di nove anni, decorrente dalla data del provvedimento di assegnazione, mentre per il periodo eccedente i nove anni, il provvedimento di assegnazione era opponibile al terzo acquirente solo se trascritto prima dell'acquisto; di conseguenza privi di rilievo erano sia la mala fede del La. , dedotta dalla Ki. sul presupposto che egli era a conoscenza, sin dall'atto di acquisto, del provvedimento presidenziale di assegnazione di parte dell'immobile quale casa coniugale ed in ragione di cio' aveva ottenuto un prezzo conveniente e si era cautelato, depositando parte del corrispettivo presso un notaio, sia l'asserita buona fede dell'appellante nell'aver omesso la trascrizione del provvedimento presidenziale del 1988, per averne la Corte Costituzionale consentito la trascrizione solo l'anno dopo;

2.d. solamente nella comparsa conclusionale del giudizio di appello, la Ki. aveva inammissibilmente adombrato motivi di illiceita' dell'acquisto da parte del La. ai sensi

## **Separazione - Casa Coniugale**

dell'articolo 1345 c.c. e addirittura la simulazione assoluta delle donazioni della nuda proprietà, così deducendo intempestivi motivi di appello e comunque eccezioni tardive, che non potevano essere prese in esame.

2. Per la cassazione di tale sentenza ricorre Ki.Ka. sulla base di due motivi e memoria.

Resiste con controricorso La.Ce. .

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo la ricorrente - denunciando violazione dell'articolo 155 c.c., come modificato dalla sentenza della Corte costituzionale n. 454 del 1989, e premessi il "favor" del legislatore per il coniugo più debole assegnatario della casa familiare, l'antiorità dell'assegnazione rispetto alla materiale possibilità di trascrivere il relativo provvedimento, la scienza del terzo acquirente e addirittura l'accordo preordinato tra detto acquirente e il venditore volto a far perdere l'abitazione alla moglie dell'alienante - afferma che il diritto di abitazione della casa familiare deve essere considerato opponibile per tutta la sua durata al La. , quale acquirente in mala fede. La Ki. in particolare deduce che:

1.1. il titolo di acquisto del La. conteneva l'indicazione specifica dell'esistenza del diritto della Ki. e della sua fonte, con la conseguenza che trascrivendo il primo titolo si è contemporaneamente trascritto anche il secondo e che il La. conosceva l'esistenza del diritto della Ki. , perché da lui medesimo trascritto quale acquirente in base all'atto di compravendita del (OMESSO);

1.2. la riforma indotta dalla sentenza della Corte costituzionale n. 454/1989 andava intesa, alla luce del "favor" per il coniugo più debole, nel senso che i provvedimenti emessi prima di detta sentenza necessitassero di trascrizione ai fini dell'opponibilità dell'assegnazione per tutta la sua durata, solo se non conosciuti dai terzi acquirenti.

2. Il motivo di censura è privo di fondamento.

Quanto alla doglianza di cui al predente punto 1.1., deve ritenersi - in conformità ad un orientamento già più volte espresso da questa Corte e che il collegio intende ribadire in questa sede - che, per stabilire se ed in quali limiti un determinato atto o una domanda giudiziale trascritta sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, in quanto le indicazioni riportate nella nota stessa consentono di individuare senza possibilità di equivoci ed incertezze gli elementi essenziali del negozio e i beni ai quali esso si riferisce, od il soggetto contro il quale la domanda sia rivolta, senza potersi attingere elementi dai titoli presentati e depositati con la nota stessa (Cass. 2006/13137; in senso conforme, cfr. Cass. 1991/10774; 1998/12098; 2007/5028). Alla luce di tale principio, del tutto irrilevante, ai fini dell'opponibilità all'acquirente dell'immobile del provvedimento presidenziale di assegnazione della casa coniugale, è la circostanza, richiamata dalla ricorrente, che il titolo di acquisto del La. contenesse l'indicazione specifica dell'esistenza del diritto della Ki. e della sua fonte.

## **Separazione - Casa Coniugale**

2.2. In ordine alla censura di cui al precedente punto 1.2., il contenuto e gli effetti della sentenza della Corte Costituzionale n. 454 del 1989 sono chiaramente circoscritti, in forza del contenuto del dispositivo della pronuncia e alla stregua della motivazione che lo sorregge, ad estendere all'assegnazione dell'abitazione nella casa familiare in sede di giudizio di separazione personale dei coniugi il regime di trascrivibilità e di conseguente opponibilità a terzi del provvedimento giudiziale di assegnazione adottato nel giudizio di divorzio, non potendosi trarre dalla citata sentenza della Corte Costituzionale, diversamente da quanto sostenuto dalla ricorrente, elemento alcuno che induca a ritenere che i provvedimenti di assegnazione della casa familiare, emessi nel giudizio di separazione prima della sentenza medesima, fossero opponibili ai terzi acquirenti oltre il novennio, anche in mancanza di trascrizione, se da loro conosciuti. Poiché, infatti, l'unica disciplina dell'opponibilità a terzi di un atto è quella derivante dalla trascrizione e dalla conoscibilità legale dell'atto medesimo da parte del terzo, il provvedimento di assegnazione dell'abitazione nella casa familiare in tanto è opponibile oltre il novennio, al terzo acquirente in quanto sia stato precedentemente trascritto (Cass. 2003/ 5067).

3. Con il secondo motivo la Ki. , denunciando violazione e falsa applicazione dell'articolo 345 c.p.c., comma 2, nonché omessa motivazione sulla eccezione di nullità della compravendita ai sensi dell'articolo 1345 c.c., deduce che la nullità del contratto di acquisto del La. è comprovata "per tabulas" da quanto previsto nell'articolo 3 dello stesso contratto di compravendita, in forza del quale l'acquirente avrebbe proceduto sollecitamente, a sua cura e a sue spese, ad esperire tutte le attività giudiziarie e stragiudiziali per ottenere il rilascio della parte di immobile occupato dalla Ki. in forza del provvedimento presidenziale. Afferma la ricorrente che tale clausola contrattuale prova il patto intercorso tra i due contraenti, indotti alla conclusione del contratto esclusivamente dall'unico e comune motivo di arrecarle nocumento, e che di conseguenza la eccezione di nullità era rilevabile d'ufficio, con conseguente ammissibilità della relativa eccezione sollevata dall'appellata.

3.1. La censura non è fondata. La questione di nullità sollevata dalla ricorrente presuppone l'accertamento di fatti nuovi e diversi da quelli originariamente dedotti a sostegno della domanda introduttiva del giudizio (sussistenza di un motivo illecito comune, determinante ai fini della conclusione del contratto, e identificazione di tale illecito motivo comune nella volontà di entrambe le parti di arrecare nocumento alla Ki. ). Osserva tuttavia il collegio che il principio della rilevanza d'ufficio della nullità del negozio giuridico in ogni stato e grado del giudizio, contenuto nell'articolo 1421 c.c., va necessariamente coordinato sia con il carattere dispositivo del gravame, sia con il principio di disponibilità della prova, sia con la regola della corrispondenza tra chiesto e pronunciato; ne consegue che il giudice dell'impugnazione non può dichiarare d'ufficio la nullità di un atto negoziale per un motivo basato su fatti diversi e nuovi, rispetto a quelli dedotti da colui che ha proposto impugnazione e quindi estranei alla materia del contendere (Cass. 2004/6191) e, in particolare, quando la nullità del contratto non risulti dal suo stesso contenuto, ma derivi da circostanze ad esso estranee, allegare dalle parti, lo stesso giudice non può assumere iniziative dirette, non alla declaratoria di una nullità derivante da elementi già acquisiti, ma a reperire, nell'inerzia della parte, gli elementi mancanti

## **Separazione - Casa Coniugale**

(Cass. 1993/5276).

4. Le considerazioni che precedono conducono al rigetto del ricorso e le spese processuali, da liquidarsi come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

LA CORTE

Rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese processuali, che si liquidano in euro 2.700,00, di cui euro 2.500,00 per onorari, oltre a spese generali e accessori di legge.

A norma del Decreto Legislativo n. 196 del 2003, articolo 52 in caso di diffusione del presente provvedimento omettere le generalità e gli altri dati identificativi di Ki. Ka. e Sp. Gi. , in quanto imposto dalla legge