Urteilskopf

118 II 489

92. Estratto della sentenza 3 novembre 1992 della II Corte civile nella causa Y.Z. contro B.Z., M.L. e A.M. (ricorso per riforma)
Regeste (de):
Art. 169 ZGB; Veräusserung der Wohnung der Familie.

1. Begriff der Wohnung der Familie und Folgen der fehlenden Zustimmung des Ehegatten, dem daran keine Rechte zustehen (E. 2).

2. Die Kündigung der Wohnung durch die Erbengemeinschaft, welcher der als Mieter auftretende Ehegatte angehört, fällt nicht unter die "anderen Rechtsgeschäfte" im Sinne von Art. 169 ZGB (E. 3).

Regeste (fr):
Art. 169 CC; aliénation du logement de famille.

1. Notion du logement de famille et conséquences de l'absence de consentement de l'époux qui n'est pas titulaire de droits sur celui-ci (consid. 2).

2. Le congé donné par une communauté héréditaire, dont fait partie le conjoint locataire, ne rentre pas dans les "autres actes juridiques" au sens de l'art. 169 CC (consid. 3).

Regesto (it):
Art. 169 CC; alienazione dell'abitazione familiare.

1. Nozione di abitazione familiare e conseguenze del mancato consenso del coniuge non titolare dei diritti su di essa (consid. 2).

2. La disdetta dell'abitazione familiare da parte di una Comunione ereditaria, di cui fa parte il coniuge conduttore, non rientra negli "altri negozi giuridici" ai sensi dell'art. 169 CC (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 489

A.- Il 1o luglio 1981 L.Z. ha locato al figlio B.Z. la "Villa X" sita nel Comune di Y. La locazione è iniziata il medesimo giorno per scadere il 30 giugno 1982, salvo rinnovo tacito di anno in anno, in mancanza di disdetta di una delle parti, con preavviso di tre mesi. Dal 1982, a seguito del matrimonio del conduttore con Y.Z., l'immobile è diventato abitazione coniugale. Il 23 dicembre 1990 L.Z. è deceduto e il menzionato stabile è passato alla Comunione ereditaria del defunto, composta dai figli B.Z. e M.L. Con testamento olografo

del 5 settembre 1990 il de cujus aveva imposto agli eredi designati la vendita della villa X, per poter, con il relativo ricavo, far fronte ad un legato destinato alla figlia del conduttore B.Z. Il 25 gennaio 1991, l'avv. A.M., esecutore testamentario delle volontà del defunto L.Z., ha notificato, per conto dei componenti della Comunione ereditaria, la disdetta del contratto di locazione ai coniugi B.Z. e Y.Z. - fra i quali è pendente un'azione di divorzio - per la fine del mese di luglio 1991. Poiché anche dopo tale data Y.Z. è rimasta, unitamente alla figlia, nella villa, l'esecutore testamentario e i due eredi ne hanno chiesto lo sfratto al Pretore del Distretto di L. Il primo giudice ha accolto la domanda con decreto 17 gennaio 1992. Il 7 aprile 1992 la II Camera civile del Tribunale di appello, adita dalla parte soccombente, ha confermato il decreto pretorile.

B.- Y.Z. ha presentato, il 21 maggio 1992, un ricorso per riforma al Tribunale federale contro la decisione dell'ultima istanza cantonale, con cui postula l'annullamento del decreto di sfratto. Non è stato ordinato uno scambio di allegati.

Erwägungen

Dai considerandi:

2. Giusta l'art. 169 cpv. 1 CC un coniuge non può, senza l'esplicito consenso dell'altro, disdire un contratto di locazione, alienare la casa o l'appartamento familiare o limitare con altri negozi giuridici i diritti inerenti all'abitazione familiare. La nozione di abitazione familiare non è definita dalla legge. La dottrina è concorde nell'affermare che essa è il luogo ove si svolge la vita familiare comune (GEISER, Neues Eherecht und Grundbuchführung, ZBGR 1987, pag. 16 e seg.; BÜHLER/SPÜHLER, Berner Kommentar, Ergänzungsband, art. 145 n. 96; NÄF-HOFMANN, Das neue Ehe- und Erbrecht im Zivilgesetzbuch, Zurigo 1986, n. 87; PFÄFFLI, Die Auswirkungen des neuen Ehe- und Erbrecht auf die Grundbuchführung, in: Der Bernische Notar 1986, pag. 285 lett. b). Ispirato dal diritto francese, l'art. 169 CC (corrispondente all'art. 171 CC dell'avanprogetto), entrato in vigore il 1o gennaio 1988, è stato introdotto nell'ottica della protezione dell'unione coniugale e in particolare per proteggere il coniuge non titolare dei diritti di locazione. Predetta norma è poi stata completata dall'art. 266n CO, entrato in vigore il 1o luglio 1990, in virtù del quale la disdetta data dal locatore e l'imposizione di un termine di pagamento con comminatoria di disdetta devono essere notificate separatamente al conduttore e al suo coniuge. L'art. 169 CC

sanziona - a differenza del diritto francese (art. 215 cpv. 3 Code civil français) - la mancanza del consenso del coniuge con la nullità assoluta dell'atto giuridico in questione, senza tener conto della buona fede della controparte (Messaggio sulla revisione del Codice civile svizzero, Effetti del matrimonio in generale, regime dei beni e diritto successorio in: FF 1979 pag. 1189 seg.; GROSSEN, La protection du logement de la famille, in: Mélanges en l'honneur de Henri Deschenaux, Friborgo 1977, pag. 106, n. 5; PORTNER, Wegleitung zum neuen Mietrecht, Berna 1990, pag. 105). Il coniuge non è pertanto obbligato a contestare la disdetta entro un termine di 30 giorni, poiché è sempre possibile farne constatare la nullità assoluta. Nella fattispecie è pacifico che "Villa X" costituisce l'abitazione familiare, e la convenuta, che vive separata dal marito, vi risiede con la figlia. L'art. 169 CC è applicabile per tutta la durata del matrimonio, indipendentemente dal fatto che i coniugi convivano o meno (DTF 114 II 399 e seg. con riferimenti). Tuttavia in concreto non è il marito B.Z.

che ha disdetto il contratto di locazione, ma i componenti della Comunione ereditaria fu L.Z., per il tramite dell'esecutore testamentario. Il marito si è limitato a dare il proprio accordo a una decisione della comunione ereditaria. Occorre pertanto esaminare se la fattispecie rientra negli "altri negozi giuridici", che limitano i diritti inerenti all'abitazione familiare, previsti dall'art. 169 CC.

3. a) Gli altri negozi giuridici ai sensi dell'art. 169 CC possono consistere sia nella rinuncia a un diritto, sia in atti suscettibili di restringere la facoltà d'uso dell'abitazione. Essi comprendono, ad esempio, la cessione di quote di società che conferiscono la fruizione di un appartamento, la rinuncia a un usufrutto o a un diritto d'abitazione, la cessione della locazione o della sublocazione, la costituzione di un usufrutto o di un diritto di abitazione. Infine, in certi casi, pure la costituzione di un diritto di pegno (Messaggio, pag. 1190). Questo elenco, non esaustivo, lascia al giudice ancora una certa latitudine di giudizio. b) Come rilevato dall'autorità cantonale, per quanto riguarda l'applicazione dell'art. 169 CC alle comunioni ereditarie la dottrina non è unanime. DESCHENAUX/STEINAUER ritengono che nel caso di divisione di una comunione ereditaria o di una comproprietà l'assegnazione dell'immobile a un coerede o comproprietario diverso dal coniuge, che usufruisce dell'abitazione familiare in virtù di un accordo interno, occorre il consenso di quest'ultimo (Le nouveau droit matrimonial, Berna 1987, pag. 101). HEGNAUER resta sul generico menzionando

unicamente l'alienazione di una quota di partecipazione (Grundriss des Eherechts, 2a ed., pag. 174 seg.). BUCHER non tratta la presente fattispecie (Die Wohnung der Familie im neuen Recht, insbesondere zur Problematik des Zustimmungserfordernisses gemäss ZGB 169, in: Das neue Ehe- und Erbrecht des ZGB mit seiner Übergangsordnung, Berna 1988, pag. 45 seg.). PFÄFFLI, invece, è dell'opinione che l'art. 169 CC si applica unicamente se una persona fisica è proprietario unico, escludendo i casi di comproprietà, società semplice, Comunione ereditaria, ecc. (op.cit., pag. 286). SCHMID (Neues Eherecht und Grundbuchführung, ZBGR 1987, pag. 295 segg.) e TRAUFFER (Verfügung über die Familienwohnung nach neuem Eherecht, in Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtsprechung in Graubünden, 1987, pag. 72 segg.) sono più restrittivi e considerano che l'art. 169 CC è applicabile nei casi di comproprietà di un coniuge con un terzo, ma suggeriscono una valutazione di caso in caso quando si tratta di proprietà comune. Per quanto concerne le comunioni ereditarie, essi ritengono che il coniuge di un erede non può impedire l'alienazione dell'abitazione, fondandosi sull'art. 169 CC.
HAUSHEER/REUSSER/GEISER ritengono che decisivo è sapere se il negozio giuridico contestato è l'espressione della volontà del coniuge conduttore o se la divisione avviene per dei motivi indipendenti dalla sua volontà (Kommentar zur Eherecht, vol. I, Berna 1988, pag. 320 n. 31). c) In concreto si può lasciare quest'ultima questione indecisa, poiché nella misura in cui lo scopo perseguito dalla Comunione, nel caso in esame ereditaria, è la liquidazione della successione conformemente alle istruzioni del testatore, poco importa se la divisione e, in concreto, la disdetta del rapporto di locazione, è intervenuta su iniziativa del coniuge membro della comunione e nel contempo conduttore di un immobile facente parte della successione. Del resto una tale iniziativa non è stata accertata nel giudizio impugnato. Inoltre DESCHENAUX/STEINAUER, pur ammettendo in linea di principio l'applicazione dell'art. 169 CC anche alle comunioni ereditarie, la limitano ai casi di "accordi interni" della Comunione (loc.cit.), fattispecie che in concreto non si realizza. In ogni caso la protezione dell'art. 169 CC non è assoluta, essa tende essenzialmente, secondo la ratio legis, a proteggere il coniuge non parte del contratto di locazione da atti nocivi all'unione coniugale, inconsiderati o più generalmente di mala fede da parte dell'altro coniuge. Ma ciò che è decisivo nel caso in esame, è il fatto che non vi è identità fra il coniuge conduttore e il locatore. È per quanto concerne la

Comunione ereditaria di cui fa parte il marito, esso non fa altro che conformarsi alle disposizioni di ultima volontà del de cujus. Il ricorso, nella misura in cui è ammissibile, deve pertanto essere respinto.