SENTENZA DELLA CORTE (Quinta Sezione)
9 giugno 1994 *

Nel procedimento C-292/93,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, in forza dell'art. 1 del Protocollo 3 giugno 1971, relativo all'interpretazione da parte della Corte di giustizia della Convenzione 27 settembre 1968 concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, dall'Oberlandesgericht di Francoforte sul Meno (Repubblica federale di Germania), nella causa dinanzi ad esso pendente tra

Norbert Lieber

e

Willi S. Göbel, Siegrid Göbel,

domanda vertente sull'interpretazione dell'art. 16, punto 1), della Convenzione 27 settembre 1968 concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale (GU 1972, L 299, pag. 32), come modificata dalla Convenzione 9 ottobre 1978, relativa all'adesione del Regno di Danimarca, dell'Irlanda e del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord (GU L 304, pag. 1),

* Lingua processuale: il tedesco.

LA CORTE (Quinta Sezione),

composta dai signori J.C. Moitinho de Almeida, presidente di sezione, D.A.O. Edward (relatore), R. Joliet, G.C. Rodríguez Iglesias e F. Grévisse, giudici,

avvocato generale: M. Darmon
cancelliere: R. Grass

viste le osservazioni scritte presentate:

— per il signor Norbert Lieber, dall'avv. Thilo Krause-Palfner, del foro di Francoforte sul Meno;

— per i signori Willi S. e Siegrid Göbel, dall'avv. Reinhard Patzina, del foro di Francoforte sul Meno;

— per il governo tedesco, dal signor Christof Böhmer, consigliere (Ministerialrat) presso il ministero federale della Giustizia, in qualità di agente;

— per il governo francese, dalla signora Catherine de Salins, consigliere per gli Affari esteri presso la direzione degli Affari giuridici del ministero degli Affari esteri, e dal signor Fabien Moury, vicesegretario per gli Affari esteri presso la medesima direzione, in qualità di agenti;

— per la Commissione delle Comunità europee, dal signor Pieter van Nuffel, membro del servizio giuridico, assistito dall'avv. Hans-Jürgen Rabe, dei fori di Amburgo e di Bruxelles, in qualità di agenti;

vista la relazione del giudice relatore,

sentite le conclusioni dell'avvocato generale, presentate all'udienza del 22 marzo 1994,

ha pronunciato la seguente

Sentenza

1 Con ordinanza 10 giugno 1992, pervenuta alla Corte il 19 maggio 1993, l'Oberlandesgericht di Francoforte sul Meno ha sottoposto alla Corte, in forza del Protocollo 3 giugno 1971, relativo all'interpretazione da parte della Corte di giustizia della Convenzione 27 settembre 1968 concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, una questione pregiudiziale vertente sull'interpretazione dell'art. 16, punto 1), di detta Convenzione (GU 1972, L 299, pag. 32), come modificata dalla Convenzione 9 ottobre 1978, relativa all'Adesione del Regno di Danimarca, dell'Irlanda e del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord (GU L 304, pag. 1, in prosieguo: la «Convenzione di Bruxelles»).

2 Tale questione è stata sollevata nell'ambito di una controversia fra il signor Lieber e i coniugi Göbel.

3 Emerge dagli atti che i coniugi Göbel, residenti in Germania, sono proprietari di un appartamento sito in Cannes (Francia).

4 Nel 1978 il signor Lieber, anch'egli residente in Germania, aveva intentato dinanzi al Landgericht di Francoforte sul Meno un'azione contro i coniugi Göbel. A seguito di detta controversia, le parti stipulavano una transazione stragiudiziale in

cui esse convenivano il trasferimento a favore del signor Lieber della proprietà dell'appartamento. In esecuzione della suddetta transazione, i coniugi Göbel immettevano nel possesso dell'abitazione il signor Lieber, che ne manteneva il godimento fino al 1987.

5 In quella data, la transazione del 1978 relativa al trasferimento di proprietà dell'appartamento veniva dichiarata nulla ex tunc per motivi attinenti al diritto tedesco. Il signor Lieber adiva dunque il Landgericht di Francoforte sul Meno. I coniugi Göbel, da parte loro, proponevano una domanda riconvenzionale diretta a far condannare il signor Lieber a versare loro un indennizzo per i nove anni durante i quali egli aveva utilizzato l'appartamento di Cannes.

6 Ottenuta la relazione di un perito francese in ordine al valore d'uso locativo dell'appartamento, il Landgericht di Francoforte sul Meno accoglieva la domanda riconvenzionale sino alla concorrenza di 200 791,78 DM.

7 Il signor Lieber impugnava in appello questa decisione dinanzi all'Oberlandesgericht di Francoforte sul Meno facendo valere che, ai sensi dell'art. 16, punto 1), della Convenzione di Bruxelles, la competenza a conoscere della domanda riconvenzionale apparteneva a un giudice dello Stato contraente in cui si trovava l'immobile, e cioè un giudice francese, e non un giudice tedesco.

8 L'Oberlandesgericht di Francoforte sul Meno ha ritenuto che la controversia sollevasse una questione di interpretazione della Convenzione di Bruxelles e ha perciò deciso di sospendere il giudizio e di sottoporre alla Corte di giustizia la seguente questione pregiudiziale:

«Se, tra le materie di cui all'art. 16, punto 1), della Convenzione di Bruxelles, rientrino altresì le questioni attinenti all'indennizzo dovuto per il godimento di un'abitazione in seguito al mancato trasferimento della proprietà dell'abitazione medesima».

9 L'art. 16, punto 1), della Convenzione di Bruxelles dispone quanto segue:

«Indipendentemente dal domicilio, hanno competenza esclusiva:

1) in materia di diritti reali immobiliari e di contratti d'affitto di immobili, i giudici dello Stato contraente in cui l'immobile è situato;

(...)».

10 Occorre constatare in via preliminare che, come rilevato giustamente dal governo tedesco, una transazione come quella di cui trattasi nel caso di specie, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di un immobile, non costituisce un contratto di affitto di immobili ai sensi dell'art. 16, punto 1), della Convenzione di Bruxelles. Infatti, questa nozione si applica ai contratti di locazione di beni immobili (v. sentenza 15 gennaio 1985, causa 241/83, Rösler/Rottwinkel, Racc. pag. 99, punti 24 e 25). Di conseguenza, un indennizzo per il godimento di un bene in seguito all'annullamento del trasferimento della proprietà del bene medesimo non può essere considerato un diritto attinente ad un contratto d'affitto di immobili e rientrare, a questo titolo, nell'ambito di applicazione dell'art. 16, punto 1), della Convenzione di Bruxelles.

11 Occorre, perciò, esaminare se l'indennizzo in parola rientra nella nozione di diritto reale immobiliare ai sensi della stessa disposizione.

12 Secondo una giurisprudenza costante (v., in particolare, sentenza 10 gennaio 1990, causa C-115/88, Reichert e Kockler, Racc. pag. I-27, punto 9), l'art. 16 non deve essere interpretato in senso più ampio di quanto richieda la finalità da esso perseguita, dal momento che esso ha per effetto di privare le parti della scelta, che altrimenti spetterebbe loro, del foro competente e, in taluni casi, di portarle davanti ad un giudice che non è quello proprio del domicilio di alcuna di esse.

13 Emerge dalla stessa sentenza, oltre che dalla sentenza 17 maggio 1994, causa C-294/92, Webb (Racc. pag. I-1717, punto 14), che non è sufficiente, affinché trovi applicazione l'art. 16, punto 1), che l'azione riguardi un diritto reale immobiliare o che abbia un nesso con un immobile. Occorre che l'azione sia fondata su un diritto reale e non su un diritto di obbligazione, salva l'eccezione prevista per la locazione di immobili.

14 La differenza tra diritto reale e diritto di obbligazione sta nel fatto che il primo, che grava su una cosa, vale nei confronti di ogni altro, mentre il secondo può essere fatto valere solo nei confronti del debitore (v. relazione Schlosser, GU 1979, C 59, pag. 71, n. 166).

15 Orbene, è evidente che una domanda di indennizzo per il godimento di un bene immobile può essere fatta valere soltanto nei confronti del debitore e che essa costituisce quindi un diritto di obbligazione, per lo meno quando il debitore non contesta che l'attore sia il proprietario dell'immobile di cui trattasi.

16 Il signor Lieber fa notare tuttavia che, nella citata sentenza Rottwinkel, la Corte ha dichiarato che la competenza esclusiva contemplata dall'art. 16, punto 1), della Convenzione di Bruxelles trova il suo fondamento nello stretto nesso esistente fra i contratti di locazione e il regime giuridico della proprietà immobiliare nonché le disposizioni, generalmente di natura imperativa, che ne disciplinano l'uso, quali le norme relative al controllo dei canoni locativi ed alla tutela dei diritti degli inquilini e affittuari. Questo è il motivo per cui, secondo il signor Lieber, la Corte ha dichia-

rato che il recupero del canone a carico dell'inquilino in esecuzione di un contratto di affitto rientra nell'ambito d'applicazione di tale disposizione.

17 Sempre a detta del signor Lieber, queste considerazioni valgono anche per una domanda di indennizzo per il godimento di un bene, come quella oggetto della causa principale, soprattutto per il fatto che l'indennizzo di cui si chiede il pagamento deve essere calcolato in base a principi analoghi a quelli che disciplinano i contratti d'affitto. Questo calcolo può essere effettuato soltanto con l'aiuto di un perito stabilito in Francia, visto che la conoscenza dei dati locali è un presupposto preliminare alla redazione di una relazione peritale.

18 Questo argomento non può essere accolto.

19 Infatti, occorre rilevare in primo luogo che, a differenza del caso presente, la citata sentenza Rottwinkel riguardava un contratto di locazione, che rientrava, pertanto, nella nozione di «contratto d'affitto di immobili».

20 In secondo luogo, il semplice fatto che, in un caso come quello di specie, si debba calcolare l'indennizzo dovuto in base ai principi che disciplinano la materia dei contratti d'affitto non giustifica l'applicazione dell'art. 16, punto 1), ad una fattispecie in cui non entra in gioco alcun contratto d'affitto. Infatti, il rapporto proprietario-inquilino comporta una serie di diritti e di obblighi ulteriori rispetto a quelli in materia di canone d'affitto. Tale rapporto è disciplinato da norme specifiche, alcune delle quali hanno carattere imperativo, dello Stato in cui si trova l'immobile oggetto del contratto d'affitto, quali, per esempio, quelle che determinano a chi incombe la responsabilità della manutenzione dell'immobile e del pagamento delle imposte fondiarie, quelle che disciplinano i doveri dell'occupante dell'immobile nei confronti dei vicini, nonché quelle che controllano o circoscrivono il diritto del proprietario a rientrare in possesso dell'immobile alla scadenza del con-

tratto d'affitto. La complessità di detto rapporto e l'interesse dello Stato in cui si trova l'immobile a vegliare sul rispetto di queste disposizioni giustificano la competenza esclusiva attribuita a detto Stato in materia di contratti d'affitto. Orbene, queste ragioni non valgono se il rapporto proprietario-inquilino manca.

21 In terzo luogo, anche se il giudice dello Stato contraente in cui è situato l'immobile è più facilmente in grado, per determinare l'importo dell'indennizzo dovuto, di conoscere il livello degli affitti praticati sul suo territorio, non è men vero che un giudice di un altro Stato membro ha, anch'esso, la possibilità di ricorrere ad un perito locale al fine di ottenere le informazioni necessarie, come d'altronde ha fatto il Landgericht di Francoforte sul Meno, che ha statuito in primo grado nella causa principale.

22 Si deve dunque risolvere la questione sollevata dal giudice a quo nel senso che una domanda di indennizzo per il godimento di un'abitazione in seguito all'annullamento di un trasferimento di proprietà non rientra tra le materie disciplinate dall'art. 16, punto 1), della Convenzione di Bruxelles.

Sulle spese

23 Le spese sostenute dai governi tedesco e francese, nonché dalla Commissione delle Comunità europee, che hanno presentato osservazioni alla Corte, non possono dar luogo a rifusione. Nei confronti delle parti nella causa principale il presente procedimento costituisce un incidente sollevato dinanzi al giudice nazionale, cui spetta quindi statuire sulle spese.

Per questi motivi,

LA CORTE (Quinta Sezione),

pronunciandosi sulla questione sottopostale dall'Oberlandesgericht di Francoforte sul Meno con ordinanza 10 giugno 1992, dichiara:

Una domanda di indennizzo per il godimento di un'abitazione in seguito all'annullamento di un trasferimento di proprietà non rientra tra le materie disciplinate dall'art. 16, punto 1), della Convenzione di Bruxelles del 27 settembre 1968 concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, come modificata dalla Convenzione 9 ottobre 1978, relativa all'adesione del Regno di Danimarca, dell'Irlanda e del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord.

Moitinho de Almeida Edward Joliet

Rodríguez Iglesias Grévisse

Così deciso e pronunciato a Lussemburgo il 9 giugno 1994.

Il cancelliere

R. Grass

Il presidente della Quinta Sezione

J.C. Moitinho de Almeida