SENTENZA DELLA CORTE (Quinta Sezione)
1° aprile 2004 *

Nella causa C-237/02,

avente ad oggetto una domanda di pronuncia pregiudiziale sottoposta alla Corte, in applicazione dell'art. 234 CE, dal Bundesgerichtshof (Germania) nella causa dinanzi ad esso pendente tra

Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

e

Ludger Hofstetter,

Ulrike Hofstetter,

domanda vertente sull'interpretazione dell'art. 3, n. 1, della direttiva del Consiglio 5 aprile 1993, 93/13/CEE, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori (GU L 95, pag. 29),

* Lingua processuale: il tedesco.

LA CORTE (Quinta Sezione),

composta dal sig. P. Jann (relatore), facente funzione di presidente della Quinta Sezione, dai sigg. C.W.A. Timmermans, A. Rosas, A. La Pergola e S. von Bahr, giudici,

avvocato generale: sig. L.A. Geelhoed
cancelliere: sig. R. Grass

viste le osservazioni scritte presentate:

— per la Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG, dal sig. U. Jeutter, Rechtsanwalt;

— per i sigg. Hofstetter, dal sig. D. Fiebelkorn, Rechtsanwältin;

— per il governo tedesco, dal sig. W.-D. Plessing, in qualità di agente;

— per la Commissione delle Comunità europee, dai sigg. M. França e H. Kreppel, in qualità di agenti,

vista la relazione del giudice relatore,

sentite le conclusioni dell'avvocato generale all'udienza del 25 settembre 2003,

ha pronunciato la seguente

Sentenza

1 Con ordinanza 2 maggio 2002, pervenuta alla Corte il 27 giugno successivo, il Bundesgerichtshof ha proposto, in applicazione dell'art. 234 CE, una questione pregiudiziale sull'interpretazione dell'art. 3, n. 1, della direttiva del Consiglio 5 aprile 1993, 93/13/CEE, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori (GU L 95, pag. 29; in prosieguo: la «direttiva»).

2 Tale questione è stata sollevata nell'ambito di una controversia tra la Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (in prosieguo: la «Freiburger Kommunalbauten»), attrice nella causa principale, e i sigg. Hofstetter, convenuti nella causa principale, a proposito del versamento di interessi di mora sul prezzo da pagare per la costruzione e l'acquisto di un posto macchina in un parcheggio.

Sfondo normativo

La direttiva

3 Ai sensi del suo art. 1, n. 1, la direttiva mira a ravvicinare le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri relative alle clausole abusive nei contratti stipulati tra un professionista ed un consumatore.

4 L'art. 3 della direttiva è così formulato:

«1. Una clausola contrattuale, che non è stata oggetto di negoziato individuale, si considera abusiva se, malgrado il requisito della buona fede, determina, a danno del consumatore, un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi delle parti derivanti dal contratto.

2. Si considera che una clausola non sia stata oggetto di negoziato individuale quando è stata redatta preventivamente in particolare nell'ambito di un contratto di adesione e il consumatore non ha di conseguenza potuto esercitare alcuna influenza sul suo contenuto.

(...)

3. L'allegato contiene un elenco indicativo e non esauriente di clausole che possono essere dichiarate abusive».

5 Tra le clausole menzionate in tale allegato, figurano:

«[le] clausole che hanno per oggetto o per effetto di:

(...)

b) escludere o limitare impropriamente i diritti legali del consumatore nei confronti del professionista o di un'altra parte in caso di totale o parziale inadempimento o di adempimento difettoso da parte del professionista di un qualsiasi obbligo contrattuale (...);

(...)

o) obbligare il consumatore ad adempiere ai propri obblighi anche in caso di eventuale mancato adempimento degli obblighi incombenti al professionista;

(...)».

6 L'art. 4, n. 1, della direttiva recita:

«Fatto salvo l'articolo 7, il carattere abusivo di una clausola contrattuale è valutato tenendo conto della natura dei beni o servizi oggetto del contratto e facendo riferimento, al momento della conclusione del contratto, a tutte le circostanze che accompagnano detta conclusione e a tutte le altre clausole del contratto o di un altro contratto da cui esso dipende».

Il diritto nazionale

7 All'epoca pertinente per i fatti della causa principale, la tutela dei consumatori contro le clausole abusive prevista dalla direttiva era garantita nell'ordinamento tedesco del Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (legge relativa alle condizioni generali che regolano gli affari) del 9 dicembre 1976 (BGBl. 1976, I, pag. 3317; in prosieguo: l'«AGBG»). L'art. 9 di tale legge prevedeva:

«1. Le disposizioni delle condizioni generali che regolano gli affari sono inefficaci qualora, contrariamente agli imperativi della buona fede, esse svantaggino in maniera eccessiva la controparte contrattuale dello stipulante.

2. In caso di dubbio, si deve ammettere uno svantaggio eccessivo qualora una disposizione:

1) non sia compatibile con le idee fondamentali della normativa di legge da cui essa si discosta, o

2) limiti i diritti o gli obblighi essenziali risultanti dalla natura del contratto in maniera tale che la realizzazione dello scopo contrattuale sia minacciata».

8 Per quanto riguarda il contratto di locazione d'opera, il Bürgerliches Gesetzbuch (codice civile tedesco; in prosieguo: il «BGB») prevede, all'art. 641, n. 1, una regola suppletiva relativa all'esigibilità del compenso. Secondo tale disposizione, il compenso è dovuto alla recezione dell'opera.

Controversia nella causa principale

9 Con rogito notarile del 5 maggio 1998, la Freiburger Kommunalbauten, un'impresa di costruzioni comunale, nell'ambito delle sue attività commerciali, ha venduto ai sigg. Hofstetter, a fini privati, un posto macchina in un parcheggio che essa doveva costruire.

10 Ai sensi dell'art. 5 del contratto, l'intero prezzo era esigibile previa presentazione di una garanzia da parte dell'imprenditore. In caso di ritardato pagamento, l'acquirente era debitore di interessi di mora.

11 La garanzia è stata costituita sotto forma di garanzia bancaria e presentata ai sigg. Hofstetter il 20 maggio 1999. La banca che offriva la garanzia si è impegnata, rinunciando al beneficio di discussione, a garantire le eventuali pretese che i sigg. Hofstetter potessero far valere nei confronti della Freiburger Kommunalbauten per la restituzione del prezzo d'acquisto che le fosse versato o di cui essa fosse autorizzata a disporre.

12 I sigg. Hofstetter hanno rifiutato di eseguire il pagamento. Essi hanno fatto valere che la disposizione relativa all'esigibilità dell'intero prezzo era in contrasto con l'art. 9 dell'AGBG e lo hanno versato solo dopo la consegna del posto macchina nel parcheggio, esente da vizi, avvenuta il 21 dicembre 1999.

13 La Freiburger Kommunalbauten ha reclamato interessi di mora a seguito del pagamento tardivo. Il Landgericht Freiburg (Germania) ha accolto la domanda. Su appello, l'Oberlandesgericht Karlsruhe (Germania) ha respinto la domanda. La Freiburger Kommunalbauten ha allora proposto un ricorso per «Revision» dinanzi al Bundesgerichtshof.

14 Quest'ultimo ha constatato che il contratto controverso rientra nell'ambito di applicazione della direttiva, quale definito all'art. 3, n. 2, di questa. Esso tende a considerare che, nel contesto dell'ordinamento tedesco, l'art. 5 del contratto

controverso non costituisce una clausola abusiva. Ritiene tuttavia che, alla luce della diversità delle normative in vigore negli Stati membri, tale valutazione non sia scevra da dubbi. Il Bundesgerichtshof ha pertanto deciso di sospendere il giudizio e di sottoporre alla Corte la seguente questione pregiudiziale:

«Se si debba considerare abusiva ai sensi dell'art. 3, n. 1, della direttiva del Consiglio 5 aprile 1993, 93/13/CEE, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori, una clausola contenuta nelle condizioni generali di un venditore che impone all'acquirente di una costruzione edilizia ancora da realizzare di pagare l'intero prezzo di acquisto indipendentemente dallo stato di avanzamento della costruzione, qualora il venditore gli abbia in precedenza concesso la garanzia di un istituto di credito a copertura delle eventuali rivendicazioni finanziarie dell'acquirente in caso di inesatto o mancato adempimento del contratto».

Sulla questione pregiudiziale

15 Tutte le osservazioni presentate alla Corte presentano una ponderazione dei vantaggi e degli svantaggi connessi alla clausola controversa nell'ambito dell'ordinamento nazionale.

16 La Freiburger Kommunalbauten e il governo tedesco sostengono che la clausola controversa non è abusiva. Gli svantaggi che possono derivare per il consumatore dall'obbligo di versare il prezzo prima dell'adempimento del contratto sarebbero compensati dalla garanzia bancaria fornita dal costruttore. Certo, tale clausola inverte l'ordine di fornitura delle prestazioni quale previsto, a titolo suppletivo,

dall'art. 641 del BGB. Tuttavia, nei limiti in cui, per il costruttore, essa riduce la necessità di ricorrere a prestiti per finanziare la costruzione, il prezzo di quest'ultima potrebbe essere diminuito di conseguenza. Inoltre, la garanzia bancaria fornita dal costruttore limiterebbe gli svantaggi subiti dagli acquirenti, poiché essa garantisce loro la restituzione degli importi pagati tanto in caso di mancata esecuzione quanto in caso di inesatta esecuzione, e ciò anche nell'ipotesi di insolvenza del costruttore.

17 I sigg. Hofstetter sostengono che la clausola controversa è abusiva e rientra nella categoria delle clausole di cui al punto 1, lett. b) e o), dell'allegato alla direttiva. Il principio di base, riconosciuto in tutti i regimi di diritto civile, secondo il quale le prestazioni reciproche debbono essere eseguite in maniera simultanea, sarebbe violato e la «parità delle armi» tra le parti contraenti sarebbe menomata a scapito del consumatore, la cui posizione sarebbe indebolita in maniera significativa in particolare nell'eventualità di una controversia in ordine all'esistenza di vizi di costruzione. Essi aggiungono che la clausola è inattesa, che essa non è chiara e che è stata imposta da un costruttore in situazione di monopolio.

18 Al termine di un'analisi approfondita del diritto tedesco, la Commissione delle Comunità europee perviene alla conclusione che la clausola controversa comporta, in ogni caso, uno svantaggio a scapito del consumatore. La questione se si tratti di uno squilibrio significativo o ingiustificato ai sensi dell'art. 3, n. 1, della direttiva sarebbe una questione di valutazione che spetta al giudice nazionale risolvere.

19 Al riguardo, occorre constatare che, riferendosi alle nozioni di buona fede e di significativo squilibrio tra i diritti e gli obblighi delle parti, l'art. 3 della direttiva definisce solo in modo astratto gli elementi che conferiscono il carattere abusivo ad una clausola contrattuale che non è stata oggetto di trattativa individuale (v., in questo senso, sentenza 7 maggio 2002, causa C-478/99, Commissione/Svezia, Racc. pag. I-4147, punto 17).

20 L'allegato cui rinvia l'art. 3, n. 3, della direttiva contiene un elenco indicativo e non esauriente di clausole che possono essere dichiarate abusive. Una clausola che vi figuri non deve essere necessariamente considerata abusiva e, viceversa, una clausola che non vi figuri può tuttavia essere dichiarata abusiva (sentenza Commissione/Svezia, cit., punto 20).

21 Per quanto riguarda la questione se una clausola contrattuale particolare presenta o meno carattere abusivo, l'art. 4 della direttiva precisa che la risposta dev'essere fornita tenendo conto della natura dei beni o servizi oggetto del contratto e facendo riferimento, al momento della conclusione del contratto, a tutte le circostanze che accompagnano detta conclusione. Occorre rilevare che, in questo contesto, devono altresì essere valutate le conseguenze che la detta clausola può avere nell'ambito del diritto applicabile al contratto, il che implica un esame del sistema giuridico nazionale.

22 Ne consegue che, come ha rilevato l'avvocato generale al paragrafo 25 delle sue conclusioni, la Corte, nell'ambito dell'esercizio della competenza di interpretazione del diritto comunitario ad essa conferita all'art. 234 CE, può interpretare i criteri generali utilizzati dal legislatore comunitario per definire la nozione di clausola abusiva. Invece, essa non può pronunciarsi sull'applicazione di tali criteri generali ad una clausola particolare che dev'essere esaminata in relazione alle circostanze proprie al caso di specie.

23 È vero che nella sentenza 27 giugno 2000, cause riunite da C-240/98 a C-244/98, Océano Grupo Editorial e Salvat Editores (Racc. pag. I-4941, punti 21-24), la Corte ha dichiarato che una clausola previamente redatta da un professionista,

volta ad attribuire la competenza per tutte le controversie derivanti dal contratto al giudice del foro in cui si trova la sede del professionista, risponde a tutti i criteri per poter essere qualificata abusiva alla luce della direttiva. Tuttavia, tale valutazione è stata operata a proposito di una clausola a vantaggio esclusivo del professionista e senza contropartita per il consumatore, che metteva in discussione, indipendentemente dal tipo di contratto, il carattere effettivo della tutela giurisdizionale dei diritti riconosciuto dalla direttiva al consumatore. Era pertanto possibile accertare il carattere abusivo di tale clausola senza dover esaminare tutte le circostanze proprie alla conclusione del contratto né valutare i vantaggi e gli svantaggi connessi a tale clausola nel diritto nazionale applicabile al contratto.

24 Come risulta dalle osservazioni presentate alla Corte ciò non si verifica nel caso della clausola oggetto della controversia nella causa principale.

25 Si deve pertanto risolvere la questione proposta nel senso che spetta al giudice nazionale determinare se una clausola contrattuale come quella oggetto della controversia nella causa principale risponde ai criteri necessari per essere qualificata abusiva ai sensi dell'art. 3, n. 1, della direttiva.

Sulle spese

26 Le spese sostenute dal governo tedesco e dalla Commissione, 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 dal Bundesgerichtshof con ordinanza 2 maggio 2002, dichiara:

Spetta al giudice nazionale determinare se una clausola contrattuale come quella oggetto della controversia nella causa principale risponde ai criteri necessari per essere qualificata abusiva ai sensi dell'art. 3, n. 1, della direttiva del Consiglio 5 aprile 1993, 93/13/CEE, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori.

Jann Timmermans Rosas

La Pergola von Bahr

Così deciso e pronunciato a Lussemburgo il 1° aprile 2004.

Il cancelliere

R. Grass

Il presidente

V. Skouris