SENTENZA DELLA CORTE (Prima Sezione)

13 ottobre 2005 *

Nel procedimento C-73/04,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, in applicazione 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 Hamm (Germania), con decisione 27 gennaio 2004, pervenuta in cancelleria il 17 febbraio 2004, nella causa tra

Brigitte e Marcus Klein

e

Rhodos Management Ltd,

LA CORTE (Prima Sezione),

composta dal sig. P. Jann (relatore), presidente di sezione, dal sig. K. Schiemann, dalla sig.ra N. Colneric, dai sigg. J.N. Cunha Rodrigues, e E. Levits, giudici,

* Lingua processuale: il tedesco.

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

considerate le osservazioni presentate:

— per il sig. e la sig.ra Klein, dal sig. M. Brinkmann, Rechtsanwalt;

— per la Repubblica federale di Germania, dal sig. R. Wagner, in qualità di agente;

— per il Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord, dalle sig.re C. Jackson e R. Caudwell, in qualità di agenti, assistite dal sig. T. de la Mare, barrister;

— per la Commissione delle Comunità europee, dalle sig.re A.-M. Rouchaud-Joët e S. Grünheid, in qualità di agenti,

sentite le conclusioni dell'avvocato generale, presentate all'udienza del 7 aprile 2005,

ha pronunciato la seguente

Sentenza

1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione dell'art. 16, punto 1, lett. a), 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, e — testo modificato — pag. 77), dalla Convenzione 25 ottobre 1982 relativa all'adesione della Repubblica ellenica (GU L 388, pag. 1) e dalla Convenzione 26 maggio 1989 relativa all'adesione del Regno di Spagna e della Repubblica portoghese (GU L 285, pag. 1; in prosieguo: la «Convenzione»).

2 Tale domanda è stata presentata nell'ambito di una controversia che oppone il sig. e la sig.ra Klein alla società Rhodos Management Ltd (in prosieguo: la «Rhodos») in merito alla restituzione di somme versate a seguito della conclusione di un contratto che conferiva ai coniugi Klein un diritto di uso a tempo parziale di un appartamento situato in Grecia.

Ambito normativo

3 L'art. 4, primo comma, della Convenzione così dispone:

«Se il convenuto non è domiciliato nel territorio di uno Stato contraente, la competenza è disciplinata, in ciascuno Stato contraente, dalla legge di tale Stato, salva l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 16».

4 L'art. 16, punto 1, lett. a), della Convenzione recita:

«Indipendentemente dal domicilio, hanno competenza esclusiva:

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

Ambito fattuale e questioni pregiudiziali

5 Il sig. e la sig.ra Klein, domiciliati in Germania, nel 1992 hanno stipulato con, in particolare, la Rhodos, società stabilita nell'isola di Man, un contratto intitolato «contratto di adesione» (Mitgliedschaftsvertrag), ai termini del quale gli interessati, che venivano definiti come «acquirenti» (Käufer), divenivano membri di un club.

6 L'adesione a detto club costituiva un presupposto necessario per acquisire un diritto di uso a tempo parziale di un alloggio di vacanze. Con lo stesso contratto i coniugi Klein acquisivano il diritto a fruire di un appartamento, designato per la sua tipologia e ubicazione in un complesso alberghiero situato in Grecia, durante la tredicesima settimana di ogni anno fino al 2031.

7 Su un prezzo complessivo di DEM 13 300 versato dai coniugi Klein, la quota di associazione al detto club ammontava a DEM 10 153.

8 L'adesione al club dava del pari accesso a un organismo che coordinava gli scambi di periodi e di luoghi di vacanze. L'iscrizione a tale organismo costituiva oggetto di una quota ammontante a DEM 350 per tre anni.

9 Il complesso alberghiero nel quale era situato l'appartamento di cui trattasi nella causa principale forniva ai titolari il diritto di fruire di prestazioni di servizi pari a quelli offerti ai clienti dell'albergo.

10 I coniugi Klein hanno innanzitutto versato un acconto di DEM 2 640; successivamente hanno versato, poco tempo dopo detto versamento, il prezzo complessivo senza dedurne l'acconto.

11 Nell'ambito del procedimento principale i coniugi Klein chiedono il rimborso dell'importo totale di DEM 15 940 da loro versato.

12 Adito in appello, l'Oberlandesgericht Hamm, nutrendo dubbi quanto alla sua competenza internazionale, ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

«1) Se la nozione "in materia (...) di contratti di affitto di immobili" di cui all'art. 16, punto 1, lett. a), della Convenzione (...) comprenda controversie vertenti sull'uso di un appartamento in un hotel, designato per tipologia e ubicazione, durante una determinata settimana di ogni anno per un periodo di quasi 40 anni, qualora il contratto preveda contemporaneamente e necessariamente l'associazione ad un club, il cui compito principale consiste nell'assicurare ai membri l'esercizio del menzionato diritto di uso.

2) In caso di soluzione affermativa della questione sub 1), sorge l'ulteriore questione se la competenza esclusiva ai sensi dell'art. 16, punto 1, lett. a), della Convenzione (...) valga anche per i diritti, che sorgono senz'altro da un rapporto di affitto in tal senso, ma non hanno nulla a che fare in diritto e in fatto con

l'affitto, e precisamente per il diritto al rimborso di una parte del corrispettivo, erroneamente pagata in eccesso, per l'uso dell'appartamento per le vacanze o per l'associazione al club».

Sulle questioni pregiudiziali

Sulla prima questione

13 Con la prima questione il giudice a quo chiede in sostanza se l'art. 16, n. 1, lett. a), della Convenzione debba essere interpretato nel senso che si applica ad un contratto che prevede l'adesione ad un club, il cui vantaggio essenziale consiste nel consentire agli aderenti di acquisire ed esercitare un diritto di uso a tempo parziale di un bene immobile designato nel contratto per tipologia e ubicazione.

14 In limine, si deve ricordare che è in deroga al principio generale sancito dall'art. 4, primo comma, della Convenzione, vale a dire, quando il convenuto non è domiciliato nel territorio di uno Stato contraente, l'applicazione delle norme di competenza internazionale propria di ciascuno Stato contraente, che l'art. 16, punto 1, della stessa Convenzione prevede, in materia di diritti reali immobiliari e di contratti di affitto di immobili, la competenza esclusiva dei giudici dello Stato contraente in cui l'immobile è situato.

15 In quanto eccezione alle regole generali sulla competenza della Convenzione, l'art. 16 non deve quindi essere interpretato in senso più esteso di quanto non richieda la sua finalità, poiché ha l'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 (v., in particolare, sentenze 14 dicembre 1977, causa 73/77, Sanders, Racc. pag. 2883, punti 17 e 18; 10 gennaio 1990, causa C-115/88, Reichert e Kockler, Racc. pag. I-27,

punto 9; 9 giugno 1994, causa C-292/93, Lieber, Racc. pag. I-2535, punto 12, e 27 gennaio 2000, causa C-8/98, Dansommer, Racc. pag. I-393, punto 21).

16 Risulta tanto dalla relazione del sig. Jenard relativa alla Convenzione di Bruxelles (GU 1979, C 59, pag. 1) quanto dalla giurisprudenza che la ragione essenziale della competenza esclusiva attribuita ai giudici dello Stato contraente in cui si trova l'immobile è data dalla circostanza che tali giudici sono quelli meglio in grado, vista la prossimità, di avere una buona conoscenza delle situazioni di fatto, effettuando in loco accertamenti, inchieste e perizie, e di applicare le norme e gli usi particolari che sono, nella generalità dei casi, quelli dello Stato di ubicazione dell'immobile (v., in particolare, citate sentenze Sanders, punto 13, Reichert e Kockler, punto 10, e Dansommer, punto 27). La stessa relazione precisa che, per quanto in particolare alla regola di competenza esclusiva in materia di contratti di locazione di immobili di cui al punto 1 di tale articolo, gli autori della Convenzione hanno inteso riferirsi, in particolare, alle controversie relative alla riparazione dei danni causati dal conduttore (sentenza Dansommer, citata, punto 28).

17 Tale obiettivo non è tuttavia in questione nella causa principale, poiché l'azione giudiziaria proposta dai coniugi Klein, che mira al rimborso dell'importo totale delle somme da loro versate, può basarsi soltanto su una causa d'invalidità del contratto stipulato con la Rhodos.

18 Tale contratto è stato definito dalle parti come contratto di adesione a un club. Come constatato dal giudice a quo, nell'ambito del prezzo complessivo di DEM 13 300, il diritto di adesione dell'importo di DEM 10 153 costituisce l'elemento principale.

19 Tale adesione ha consentito ai coniugi Klein di acquisire, per un importo che, secondo le indicazioni fornite nella decisione di rinvio, può esser valutato pari a circa DEM 2 000, il diritto a fruire, durante una settimana all'anno per un periodo di quasi 40 anni, di un appartamento designato per tipologia e ubicazione.

20 Il valore del diritto di uso dell'immobile riveste quindi, nella costruzione del contratto di cui trattasi, soltanto un'importanza economica secondaria rispetto al diritto di adesione.

21 Orbene, la Corte ha affermato che un contratto che non riguarda soltanto il diritto di uso di un immobile a tempo parziale, ma concerne anche la fornitura di servizi vari di valore superiore a quello del diritto di uso dell'immobile, non costituisce un contratto relativo alla locazione di un bene immobile ai sensi dell'art. 3, n. 2, lett. a), della direttiva del Consiglio 20 dicembre 1985, 85/577/CEE, per la tutela dei consumatori in caso di contratti negoziati fuori dei locali commerciali (GU L 372, pag. 31) (sentenza 22 aprile 1999, causa C-423/97, Travel Vac, Racc. pag. I-2195, punto 25).

22 Tenuto conto dei collegamenti esistenti tra la Convenzione e l'ordinamento giuridico comunitario (sentenze 10 febbraio 1994, causa C-398/92, Mund & Fester, Racc. pag. I-467, punto 12, e 28 marzo 2000, causa C-7/98, Krombach, Racc. pag. I-1935, punto 24), nell'interpretare la Convenzione va tenuto conto di tale presa di posizione.

23 I governi tedesco e del Regno Unito osservano che il vantaggio essenziale del contratto di adesione al club di cui trattasi nella causa principale consiste nella possibilità di acquisire un diritto di godimento a tempo parziale su un bene immobile.

24 A questo proposito, si deve rilevare che il bene immobile di per sé, che è designato soltanto in funzione della sua tipologia in un complesso alberghiero, non è né indicato né designato nel contratto di adesione al club. Come ha osservato la Commissione, il diritto di godimento può quindi riguardare ogni anno un appartamento diverso.

25 Tale elemento è avvalorato dal fatto che, come hanno sottolineato i coniugi Klein, lo stesso contratto prevede l'iscrizione dei suoi aderenti ad un'organizzazione che consente loro, mediante il pagamento di una quota annuale da versare in un primo momento per tre anni, di scambiare i loro alloggi di vacanze.

26 Alla luce di tutte le circostanze di cui sopra, risulta che il collegamento fra il contratto di adesione al club di cui trattasi nella causa principale, da un lato, e il bene immobile effettivamente utilizzabile dagli aderenti, dall'altro, non è sufficientemente stretto per giustificare la qualificazione del contratto di affitto ai sensi dell'art. 16, punto 1, lett. a), della Convenzione che, com'è stato ricordato al punto 15 della presente sentenza, dev'essere interpretato restrittivamente.

27 Tale conclusione è corroborata dal fatto che il detto contratto di adesione prevede la fornitura di prestazioni di servizi che sono posti a disposizione degli aderenti al club alle stesse condizioni di quelle offerte ai clienti del complesso alberghiero. Come ha sostenuto la Commissione, tali prestazioni supplementari vanno al di là della cessione di un diritto d'uso che costituisce oggetto di un contratto d'affitto. Anche se il contenuto e la natura delle prestazioni di cui trattasi nella causa principale non sono precisati nella decisione di rinvio, va tuttavia ricordato che un contratto complesso riferentesi a un insieme di prestazioni di servizi fornite contro un prezzo globale pagato dal cliente si colloca al di fuori del campo in cui il principio della competenza esclusiva prevista dall'art. 16, punto 1, della Convenzione trova la sua ragione d'essere, e non può costituire un contratto d'affitto vero e proprio ai sensi di tale articolo (sentenza 26 febbraio 1992, causa C-280/90, Hacker, Racc. pag. I-1111, punto 15).

28 In tali circostanze, si deve risolvere la prima questione come segue: l'art. 16, punto 1, lett. a), della Convenzione dev'essere interpretato nel senso che non si applica a un contratto di adesione ad un club che, in compenso di un diritto di adesione che costituisce l'elemento principale del prezzo globale, consente agli aderenti di acquisire un diritto di uso a tempo parziale su un bene immobile designato unicamente per tipologia e ubicazione e prevede l'iscrizione degli aderenti a un'organizzazione che consente uno scambio del loro diritto d'uso.

Sulla seconda questione

29 Tenuto conto della soluzione data alla prima questione, non occorre risolvere la seconda questione.

Sulle spese

30 Nei confronti delle parti nella causa principale il presente procedimento costituisce un incidente sollevato dinanzi al giudice del rinvio, cui spetta quindi statuire sulle spese. Le spese sostenute da altri soggetti per presentare osservazioni alla Corte non possono dar luogo a rifusione.

Per questi motivi, la Corte (Prima Sezione) dichiara:

L'art. 16, punto 1, lett. a), della Convenzione 27 settembre 1968 sulla 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, dalla Convenzione 25 ottobre 1982 relativa all'adesione della Repubblica ellenica e dalla Convenzione 26 maggio 1989 relativa all'adesione del Regno di Spagna e della Repubblica portoghese, dev'essere interpretato nel senso che non si applica ad un contratto di adesione a un club che, in compenso di un diritto di adesione che costituisce l'elemento principale del prezzo globale, consente agli aderenti di acquisire un diritto di uso a tempo parziale di un bene immobile unicamente designato per tipologia e ubicazione e prevede l'iscrizione degli aderenti ad un'organizzazione che consente uno scambio del loro diritto d'uso.

Firme