CONCLUSIONI DELL'AVVOCATO GENERALE G. FEDERICO MANCINI
presentate il 19 aprile 1988

Signor Presidente,
Signori Giudici,

1. Questa causa pregiudiziale ha per oggetto l'interpretazione dell'articolo 16, prima frase e n. 1, della convenzione di Bruxelles (27 settembre 1968) sulla competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale. La norma dispone che « 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 si trova; (...) ».

I fatti. Il giudice del rinvio — la Pachtkamer (sezione affitti rustici) del Gerechtshof di Arnhem — è chiamato a decidere una lite relativa all'esistenza di un contratto d'affitto che il signor Raphaël O. E. Scherrens asserisce di aver concluso oralmente nell'inverno 1972/1973, in qualità di conduttore, con i proprietari, signori B. P. J. van Poucke, deceduto l'8 novembre 1973, e Maria G. Maenhout, poi divenuti suoi suoceri. Il fondo a cui il contratto si riferisce ha una peculiarità: consta di un edificio, con circa cinque ettari di terreno, situato a Maldegem (Belgio) e da quattro parcelle di terreno, per complessivi dodici ettari, poste a una distanza di 7 chilometri nel comune di Sluis (Paesi Bassi). La controversia ebbe inizio nel 1982 a seguito di una circostanza che guastò i rapporti tra Scherrens e la suocera. Costei, infatti, donò ad un'altra figlia, signora Rita A. M. van Poucke, i terreni ubicati nei Paesi Bassi e la donataria non riconobbe a Scherrens il diritto di condurli, come aveva fatto da sette anni.

Conformemente all'articolo 11 del Pachtwet (legge sugli affitti dei fondi rustici, 23 gennaio 1958, *Staatsblad* 1958, n. 37) Scherrens convenne, allora, la suocera, la cognata e la propria moglie Lucie M. L. van Poucke dinanzi alla pachtkamer del Kantongerecht di Oostburg chiedendo che il contratto fosse formulato per iscritto (9 dicembre 1982), ma, poiché non riuscì a provare l'esistenza del negozio, la sua domanda fu respinta con pronuncia 2 maggio 1985.

L'affittuario, peraltro, non si dette per vinto. Parallelamente a un'istanza introdotta in Belgio e mirante al rimborso di una parte del canone pagato per i terreni ivi siti, egli interpose appello davanti alla Pachtkamer del Gerechtshof di Arnhem. Qui sorse il problema su cui siete tenuti a pronunciarvi. A giudizio di Scherrens, infatti, il combinato disposto degli articoli 16, n. 1, convenzione di Bruxelles, e 137, paragrafo 1°, seconda frase, Pachtwet, esige che a decidere per l'insieme del fondo, la cui parte principale è in territorio olandese, sia il giudice dei Paesi Bassi. Per contro, ad avviso delle signore Maenhout e Rita van Poucke, il Gerechtshof di Arnhem è competente solo per quanto riguarda le parcelle situate in

Olanda, mentre la parte del fondo ubicata in Belgio va sottoposta alla giurisdizione dei tribunali di quest'ultimo Stato.

Con sentenza 23 marzo 1987, il Gerechtshof sospese il procedimento e, ai sensi dell'articolo 2, paragrafo 2, del protocollo del 3 giugno 1971, vi chiese « come debba esser interpretato l'articolo 16, prima frase e n. 1, della convenzione relativamente a un affitto di un fondo i cui fabbricati — con una parte del terreno — sono situati in uno Stato contraente (Belgio) e il terreno — per la maggior parte — in un altro Stato (Paesi Bassi) ».

Nel nostro giudizio hanno presentato osservazioni scritte le signore Maria G. Maenhout e Rita A. M. van Poucke e la Commissione delle Comunità europee. Solo quest'ultima è intervenuta in udienza.

2. Come ho detto, dalla sentenza di rinvio e dal fascicolo del relativo procedimento emerge che il quesito riguarda l'ipotesi di un contratto d'affitto unico, ma concluso per terreni agricoli non contigui, diversamente estesi e posti nel territorio di Stati distinti.

In una situazione del genere, la competenza giurisdizionale segue il principio ultrasecolare del *forum rei sitae* (« ne contra situs legem in immobilibus quidquam decerni possit privato consensu et par est sic judicari », scriveva già D'Argentré, « De Statutis personalibus et realibus » *Commentarii ad patrias Britonum leges, seu Consuetudines generales antiquissimi Ducatus Britanniae,* art. CCXVIII, Gl. 6, nn. 2 e 3, Paris, 1614, col. 676). La regola è stata accolta dall'articolo 16, n. 1, della convenzione; e in tale recezione Batiffol e Lagarde hanno giustamente ravvisato « une manifestation nouvelle de la " puissance d'attraction " de la situation de l'immeuble qui, débordant les terrains des conflits de lois, où elle s'était conquis déjà une situation privilegiée, s'annexe celui des conflits de compétence judiciaire » (*Droit international privé,* VII, Paris, 1983, vol. II, pag. 492).

Ne viene che la competenza a conoscere di una lite relativa all'affitto di un fondo rustico diviso tra due Stati contraenti appartiene in via esclusiva, per ciascuna porzione, al giudice dello Stato sul cui territorio essa insiste; e, anche se ciò comporta il rischio che lo stesso titolo (il contratto d'affitto) sia soggetto al vaglio di giudici nazionali diversi, il dispositivo e gli effetti delle relative pronunce non possono estendersi alle parti dell'immobile comprese nell'ambito dell'altrui competenza.

La soluzione prospettata è pienamente conforme allo scopo della convenzione e alla *ratio* dell'articolo 16, n. 1. Voi stessi, invero, avete recentemente affermato che la competenza esclusiva riconosciuta ai giudici dello Stato in cui si trova l'immobile soddisfa meglio di ogn'altro criterio l'esigenza di « determinare (...) attribuzioni di competenza certe e prevedibili » ed è dovuta ad almeno tre fattori: « lo stretto nesso esistente tra il contratto di locazione e il regime giuridico della proprietà immobiliare », « le disposizioni, generalmente di natura imperativa, che (...) disciplinano l'uso » di questa e la « conoscenza diretta delle circostanze di fatto connesse alla stipulazione e all'adempimento della locazione d'immobile » che gli stessi giudici possiedono (pronuncia 15 gennaio 1985, causa 241/83, Rösler/Rottwin-

kel, Racc. 1985, pag. 109, punti 23, 19 e 20 della motivazione; vedasi anche sentenza 14 dicembre 1977, causa 73/77, Sanders/ Van der Putte, Racc. 1977, pag. 2383, punti da 12 a 14 della motivazione).

Come rilevano le convenute e la Commissione, la preferenza per il *forum rei sitae* risponde altresì al principio di buona amministrazione della giustizia. Oltre che dai motivi di cui s'è detto, essa è infatti giustificata: a) da necessità pratiche, essendo noto che le sentenze relative ai diritti reali immobiliari si eseguono nel luogo in cui l'immobile è sito; b) dalla frequente specialità delle leggi nazionali in tema di locazioni di immobili e dei giudici che le applicano; c) dal fatto che i contratti con cui si trasferisce la proprietà o si conferisce il godimento di un immobile vengono trascritti sui registri del luogo nel quale esso si trova (sulla stessa linea cfr. relazione Jenard, GU 1979, C 59, pag. 35 e, in dottrina, Droz, *Compétence judiciaire et effets des jugements dans le marché commun,* Paris, 1972, pag. 101; Bischoff, « Note sous l'arrêt de la Cour du 14 décembre 1977 », causa 73/77, in *Journal du droit international,* 1978, pag. 388 e seguenti, specie pag. 392).

3. Conformandosi all'opinione di alcuni scrittori (Droz, op. cit., pag. 193, Gothot e Holleaux, *La convention de Bruxelles du 27 septembre 1968: compétence judiciaire et effets des jugements de la CEE,* Paris, 1985, pag. 126), la Commissione sostiene che, in circostanze particolari, la regola dell'articolo 16 dev'esser abbandonata per far posto a una competenza esclusiva non ripartita, ma concorrente e in concreto retta, *ex* articolo 23, dal criterio della prevenzione. L'ipotesi a cui si allude è quella dell'immobile che costituisca un'unità o perché tale lo considerano le parti nei loro rapporti contrattuali o perché le porzioni delle quali è composto non sono sfruttabili separatamente in modo redditizio.

Questa tesi non può esser accolta. Al riguardo, va osservato in primo luogo che l'articolo 16, n. 1, è di stretta interpretazione. Lo provano vari argomenti testuali: così, l'imperatività della competenza esclusiva, che non è derogabile né dall'accordo con cui si attribuisce il potere di decidere al giudice di un altro Stato, né mediante proroga tacita (articoli 17 e 18); così, ancora, l'obbligo di dichiararsi incompetente posto al giudice di uno Stato diverso da quello i cui organi giurisdizionali siano riconosciuti competenti in via esclusiva (articolo 19); così, infine, il fatto che la trasgressione di tali norme legittimi a rifiutare il riconoscimento e l'esecuzione delle sentenze (articoli 28 e 34).

D'altra parte, se è vero che nel caso ricordato dalla Commissione il ricorso all'articolo 16, n. 1 può, comportando una duplicità di fori e di leggi applicabili, dar luogo ad alcuni inconvenienti, è anche vero che la portata di questi ultimi non sembra tale da giustificare eccezioni al principio della competenza esclusiva. Si aggiunga che l'unità economica di un immobile non è necessariamente in contraddizione con la sua divisibilità in porzioni distinte sotto il profilo giuridico e pertanto assoggettabili alla competenza di giudici nazionali diversi (vedasi Niboyet, « Les conflits de lois relatifs aux immeubles situés aux frontières des états », in *Revue de droit international et de législation comparée,* 1933, pag. 468 e seguenti).

4. Alla luce delle considerazioni che precedono, vi propongo di rispondere come segue alla domanda formulata dal Gerechtshof di Arnhem con sentenza 23 marzo 1987 nella causa dinanzi ad esso pendente tra il signor Raphaël O. E. Scherrens e le signore Maria G. Maenhout e Rita A. M. van Poucke:

« L'articolo 16, prima frase e n. 1 della convenzione di Bruxelles (27 settembre 1968) sulla competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale dev'esser interpretato nel senso che la competenza a conoscere delle controversie relative all'affitto di un fondo situato per una parte in uno Stato contraente e, per altra parte, in un diverso Stato contraente appartiene in via esclusiva, rispetto a ciascuna delle due porzioni e quale che sia la loro entità, al giudice dello Stato in cui essa si trova ».