# ORDINANZA DELLA CORTE (Sesta Sezione)
5 aprile 2001 *

Nel procedimento C-518/99,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, in forza del protocollo 3 giugno 1971, relativo all'interpretazione da parte della Corte di giustizia della Convenzione del 27 settembre 1968, concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, dalla Cour d'appel de Bruxelles (Belgio) nella controversia dinanzi ad essa pendente

**Richard Gaillard**

e

**Alaya Chekili,**

domanda vertente sull'interpretazione dell'art. 16, punto 1, della Convenzione 27 settembre 1968, citata (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,

* Lingua processuale: il francese.

pag. 1, e — testo modificato — pag. 77) e dalla Convenzione 25 ottobre 1982, relativa all'adesione della Repubblica ellenica (GU L 388, pag. 1),

LA CORTE (Sesta Sezione),

composta dai sigg. C. Gulmann, presidente di sezione, V. Skouris, J.-P. Puissochet, R. Schintgen (relatore) e dalla sig.ra N. Colneric, giudici,

avvocato generale: P. Léger
cancelliere: R. Grass

viste le osservazioni scritte presentate ai sensi dell'art. 20 dello Statuto CE della Corte di giustizia:

— per il sig. Gaillard, dall'avv. C. Dabin-Serlez, avocat;

— per il sig. Chekili, dagli avv.ti L. Defalque e B. Lombart, avocats;

— per il governo tedesco, dal sig. R. Wagner, in qualità di agente;

— per il governo spagnolo, dalla sig.ra M. López-Monís Gallego, in qualità di agente;

— per il governo del Regno Unito, dalla sig.ra R. Magrill, in qualità di agente;

— per la Commissione delle Comunità europee, dai sigg. J.L. Iglesias Buhigues e X. Lewis, in qualità d'agenti,

dopo aver informato il giudice di rinvio che la Corte intende statuire con ordinanza motivata, conformemente all'art. 104, n. 3, del suo regolamento di procedura,

dopo aver invitato gli interessati di cui all'art. 20 dello Statuto CE della Corte di giustizia a presentare eventuali osservazioni al riguardo,

sentito l'avvocato generale,

ha emesso la seguente

## Ordinanza

1 Con sentenza 22 dicembre 1999, giunta alla Corte il 31 dicembre successivo, la Cour d'appel de Bruxelles ha proposto, in forza del protocollo 3 giugno 1971, relativo all'interpretazione da parte della Corte di giustizia della Convenzione del 27 settembre 1968, concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, una questione pregiudiziale sull'interpretazione dell'art. 16, punto 1, di tale 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, e — testo modificato — pag. 77) e dalla Convenzione 25 ottobre 1982, relativa all'adesione della Repubblica ellenica (GU L 388, pag. 1; in prosieguo: la «Convenzione di Bruxelles»).

2 Tale questione è stata sollevata nell'ambito di una controversia che oppone il sig. Gaillard al sig. Chekili, entrambi residenti in Belgio, riguardo ad un contratto di compravendita di diverse proprietà immobiliari situate in Francia.

## Convenzione di Bruxelles

3 L'art. 2, primo comma, della Convenzione di Bruxelles, che fa parte della sezione 1, intitolata «Disposizioni generali», del titolo II, relativo alla «Competenza», dispone:

«Salvo le disposizioni della presente Convenzione, le persone aventi il domicilio nel territorio di uno Stato contraente sono convenute, a prescindere dalla loro nazionalità, davanti agli organi giurisdizionali di tale Stato».

4 L'art. 16, che forma la sezione 5, intitolata «Competenze esclusive», del detto titolo II della Convenzione di Bruxelles, dispone:

«Indipendentemente dal domicilio, hanno competenza esclusiva:

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

(...)».

5 Ai sensi dell'art. 12, n. 1, della citata Convenzione 25 ottobre 1982:

«La Convenzione del 1968 ed il protocollo del 1971, modificati dalla Convenzione del 1978 e dalla presente Convenzione, si applicano solo alle azioni giudiziarie proposte (...) posteriormente all'entrata in vigore della presente Convenzione nello Stato di origine (...)».

6 La citata Convenzione 25 ottobre 1982 è entrata in vigore in Belgio il 1° aprile 1989.

**Controversia principale**

7 Risulta dal fascicolo della causa principale che, con un compromesso di vendita stipulato il 4 ottobre 1991, il sig. Gaillard ha venduto al sig. Chekili due edifici nonché diversi terreni situati in Francia per un importo totale di BEF 30 milioni. Lo stesso giorno, l'acquirente ha versato al venditore un acconto pari al 10% del prezzo di vendita. Ai sensi delle condizioni generali del detto compromesso, l'atto

pubblico doveva essere sottoscritto entro e non oltre quattro mesi dalla stipula del contratto.

8 Non essendo stato nel frattempo rogato l'atto pubblico di vendita a seguito di tale contratto, il 14 dicembre 1992 il sig. Gaillard ha citato il sig. Chekili dinanzi al Tribunal de première instance de Bruxelles (Belgio), chiedendo risoluzione del contratto di compravendita e il risarcimento dei danni, in conformità alle condizioni generali del compromesso di vendita stipulato tra le parti. Vi si prevede infatti che, da un lato, se una parte non adempie le sue obbligazioni contrattuali e rimane inadempiente per quindici giorni dalla messa in mora, l'altra parte può chiedere sia l'esecuzione forzata del compromesso sia la risoluzione della compravendita, nel qual caso le somme versate a titolo di acconto sono ritenute dal venditore allorché è inadempiente l'acquirente, e, dall'altro, in caso di ritardato pagamento, l'acquirente deve versare al venditore gli interessi sul saldo ancora dovuto al tasso annuo del 10%.

9 Poiché tale giudice si è dichiarato incompetente a conoscere della detta domanda in base all'art. 16, punto 1, della Convenzione di Bruxelles, per il motivo che gli immobili oggetto di compravendita sono situati in Francia, il sig. Gaillard ha portato la controversia dinanzi alla Cour d'appel de Bruxelles, che ha deciso di sospendere il giudizio e di proporre alla Corte la seguente questione pregiudiziale:

«Se l'azione di risoluzione della compravendita di un immobile e di risarcimento dei danni a seguito di tale risoluzione costituisca un'azione "in materia di diritti reali immobiliari", ai sensi dell'art. 16 della Convenzione siglata a Bruxelles il 27 settembre 1968 tra gli Stati membri della Comunità economica europea, concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale».

## Sulla questione pregiudiziale

10 Con tale questione il giudice di rinvio chiede in sostanza se l'azione di risoluzione di un contratto di compravendita riguardante un immobile e di risarcimento danni a causa di tale risoluzione rientri nell'ambito di applicazione della regola sulla competenza esclusiva, in materia di diritti reali immobiliari, prevista dall'art. 16, punto 1, della Convenzione di Bruxelles.

11 Considerato che, alla luce della giurisprudenza della Corte, la risposta alla detta questione non dà adito ad alcun ragionevole dubbio, la Corte, conformemente all'art. 104, n. 3, del suo regolamento di procedura, ha informato il giudice di rinvio che la stessa intendeva statuire con ordinanza motivata ed ha invitato gli Stati membri nonché le altre parti indicate all'art. 20 dello Statuto CE della Corte di giustizia a presentare eventuali osservazioni al riguardo.

12 Il sig. Gaillard, il governo tedesco e la Commissione non hanno sollevato alcuna eccezione quanto all'intenzione della Corte di statuire con ordinanza motivata; viceversa il governo spagnolo ha espresso parere contrario.

13 Al fine di statuire sulla questione sottoposta è necessario, da una parte, constatare che risulta da una giurisprudenza costante che, onde garantire, nella misura del possibile, la parità e l'uniformità dei diritti e degli obblighi che derivano dalla Convenzione di Bruxelles per gli Stati contraenti e le persone interessate, occorre determinare in maniera autonoma, in diritto comunitario, la portata dell'espressione «in materia di diritti reali immobiliari», ai sensi dell'art. 16, punto 1, della

detta Convenzione (v., segnatamente, sentenza 10 gennaio 1990, causa C-115/88, Reichert e Kockler, Racc. pag. I-27, punto 8).

14 D'altra parte, la Corte ha ripetutamente dichiarato che, in quanto eccezione alla regola generale sulla competenza contenuta nell'art. 2, primo comma, della Convenzione di Bruxelles, l'art. 16 di quest'ultima non dev'essere interpretato in senso più esteso di quanto non richieda la finalità da esso perseguita, dal momento che 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 (v. sentenze 14 dicembre 1977, causa 73/77, Sanders, Racc. pag. 2383, punti 17 e 18; Reichert e Kockler, citata, 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).

15 La Corte ha dichiarato che, in tale contesto, l'art. 16, punto 1, della Convenzione di Bruxelles deve interpretarsi nel senso che la competenza esclusiva dei giudici dello Stato contraente ove si trova l'immobile non ingloba il complesso delle azioni che si riferiscono ai diritti reali immobiliari, ma solo quelle che, al tempo stesso, rientrano nel campo di applicazione di tale Convenzione e tendono a determinare l'estensione, la consistenza, la proprietà, il possesso di beni immobili o l'esistenza di altri diritti reali su tali beni e ad assicurare ai titolari di questi diritti la protezione delle prerogative derivanti dal loro titolo (sentenza Reichert e Kockler, citata, punto 11).

16 Secondo la costante giurisprudenza risulta anche che non è sufficiente, affinché trovi applicazione l'art. 16, punto 1, della Convenzione di Bruxelles, che l'azione riguardi un diritto reale immobiliare o che abbia un nesso con un immobile. Occorre al contrario che l'azione sia fondata su un diritto reale e non su un diritto di obbligazione, salvo l'eccezione prevista per la locazione di immobili (v., in tal senso, sentenza 17 maggio 1994, causa C-294/92, Webb, Racc. pag. I-1717, punto 14, e le sentenze già citate Lieber, punto 13, e Dansommer, punto 22).

17 A tale riguardo risulta dalla relazione del sig. Schlosser sulla Convenzione di adesione del Regno di Danimarca, dell'Irlanda e del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord alla Convenzione concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, nonché al protocollo relativo alla sua interpretazione da parte della Corte di giustizia (GU 1979, C 59, pag. 71, in particolare pag. 120; in prosieguo: la «relazione Schlosser») che 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 soggetto, mentre il secondo può essere fatto valere solo nei confronti del debitore (v. sentenza Lieber, citata, punto 14).

18 Orbene, l'azione di risoluzione di un contratto di compravendita riguardante un immobile, anche se incide, eventualmente, sulla proprietà di detto immobile, si fonda cionondimeno su un diritto di obbligazione che l'attore trae dal contratto stipulato tra le parti e, di conseguenza, può esercitarsi solo nei confronti dell'altro contraente. Infatti con tale azione una parte contrattuale intende liberarsi degli obblighi contrattuali nei confronti dell'altra parte a motivo dell'inadempimento del contratto imputabile a quest'ultima e, inoltre, la sentenza che statuisce su tale azione è atta a produrre effetti solo nei confronti della parte contro la quale è stata pronunciata la risoluzione. La detta azione non ha quindi ad oggetto prerogative direttamente riguardanti l'immobile e che sarebbero opponibili ad ogni altro soggetto.

19 Perciò, l'azione di risoluzione nella causa principale non è un'azione in materia di diritti reali immobiliari ai sensi dell'art. 16, punto 1, della Convenzione di Bruxelles, ma è un'azione personale.

20 Lo stesso vale per l'azione di risarcimento danni volta al ristoro del pregiudizio che una parte asserisce di aver subìto a seguito della risoluzione del contratto di compravendita riguardante un immobile a motivo dell'inadempimento degli

obblighi negoziali della controparte contrattuale (v. ugualmente, in tal senso, la relazione Schlosser, pag. 120, e la sentenza Lieber, citata).

21 Tale interpretazione è del resto corroborata dalla relazione Schlosser (pag. 122) la quale precisa che, trattandosi di azioni miste, com'è quella di consegna di un immobile intentata da una parte allorché l'altro contraente non adempie gli obblighi che gli incombono in forza del contratto di compravendita di tale immobile, vi è fondato motivo di ritenere che il carattere personale di tali azioni sia predominante e che, pertanto, l'art. 16, punto 1, della Convenzione di Bruxelles non sia applicabile.

22 Si deve perciò risolvere la questione sottoposta dichiarando che l'azione di risoluzione di un contratto di compravendita riguardante un immobile e di risarcimento danni a causa di tale risoluzione non rientra nell'ambito di applicazione della regola sulla competenza esclusiva, in materia di diritti reali immobiliari, prevista dall'art. 16, punto 1, della Convenzione di Bruxelles.

**Sulle spese**

23 Le spese sostenute dai governi tedesco, spagnolo e del Regno Unito, nonché 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 (Sesta Sezione),

pronunciandosi sulla questione sottopostale dalla Cour d'appel de Bruxelles con sentenza 22 dicembre 1999, dichiara:

**L'azione di risoluzione di un contratto di compravendita riguardante un immobile e di risarcimento danni a causa di tale risoluzione non rientra nell'ambito di applicazione della regola sulla competenza esclusiva, in materia di diritti reali immobiliari, prevista dall'art. 16, punto 1, della Convenzione 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, e dalla Convenzione 25 ottobre 1982, relativa all'adesione della Repubblica ellenica.**

Lussemburgo, 5 aprile 2001

Il cancelliere

R. Grass

Il presidente della Sesta Sezione

C. Gulmann