CONCLUSIONI DELL'AVVOCATO GENERALE MARCO DARMON

presentate il 22 marzo 1994 *

Signor Presidente,
Signori Giudici,

1. Con ordinanza 10 giugno 1992, depositata presso la cancelleria della Corte il 19 maggio 1993, l'Oberlandesgericht di Francoforte sul Meno vi chiede di interpretare l'art. 16, punto 1), della Convenzione di Bruxelles 27 settembre 1968 concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale [1] (in prosieguo: la «Convenzione») in occasione di una lite che oppone il signor Norbert Lieber, appellante nella causa principale, ai coniugi Göbel, anch'essi, come lui, residenti nella Repubblica federale di Germania, e proprietari di un appartamento sito in Cannes (Francia).

2. In seguito ad una controversia precedente, le parti stipulavano, il 27 aprile 1978, una transazione con la quale i coniugi Göbel convenivano di cedere al signor Lieber la proprietà di tale appartamento. L'appellante nella causa principale è stato dunque immesso nel possesso dell'appartamento stesso, del quale ha goduto dal 1° giugno 1978 al 30 aprile 1987. Poiché la transazione è stata dichiarata nulla ai sensi degli artt. 313 e 125 del Bürgerliches Gesetzbuch (codice civile), gli appellati nella causa principale hanno chiesto al Landgericht di Francoforte sul Meno di riconoscere loro il diritto a un indennizzo per godimento dell'abitazione per il periodo considerato.

3. Per determinare il valore d'uso locativo dell'immobile, il Landgericht nominava un perito francese, che presentava la sua relazione, sulla base della quale detto giudice fissava l'importo dell'indennizzo dovuto ai coniugi Göbel.

4. Il signor Lieber impugnava in appello tale decisione ritenendo che, a motivo dell'ubicazione dell'immobile, la competenza spettasse in via esclusiva ai giudici francesi, ai sensi dell'art. 16, punto 1), della predetta Convenzione, che così dispone:

«Indipendentemente dal domicilio, hanno competenza esclusiva: (...) in materia di diritti reali immobiliari e di contratti d'affitto d'immobili, i giudici dello Stato contraente in cui l'immobile è situato».

* Lingua originale: il francese.

1 — Convenzione così come modificata dalla Convenzione di adesione del 9 ottobre 1978 (GU L 304, pag. 1).

5. In questo contesto l'Oberlandesgericht di Francoforte sul Meno sottopone a codesta Corte 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».

6. Osserviamo che tale questione deve condurvi a determinare l'ambito d'applicazione dell'art. 16, punto 1), in quanto esso riguarda non soltanto i «contratti d'affitto d'immobili», bensì anche i «diritti reali immobiliari». Esamineremo dunque, nell'ordine, questi due aspetti.

7. *I.* L'appellante nella causa principale sostiene che, benché «con la domanda riconvenzionale non venga fatta valere alcuna pretesa in materia di contratti di affitto» [2], la domanda stessa dovrebbe essere considerata come se richiamasse la disciplina dei contratti d'affitto per quanto riguarda, in particolare, la determinazione dell'importo del canone locativo e le norme che garantiscono la tutela dell'inquilino, di modo che si dovrebbe riconoscere la competenza esclusiva dei giudici francesi.

8. Diciamolo subito: una tesi del genere non trova sostegno né nella ratio legis né nella giurisprudenza di codesta Corte.

9. Gli autori della Convenzione hanno voluto limitare l'ambito d'applicazione dell'art. 16, punto 1), ai contratti d'affitto in senso proprio. Si legge così nella relazione Jenard [3] che

«Per locazione di immobili s'intende l'affitto di locali destinati ad abitazione o ad uso professionale, l'affitto di locali per usi commerciali e la locazione di fondi rustici. Stabilendo, in materia di locazioni di immobili, la competenza dei giudici dello Stato in cui l'immobile stesso è situato, il comitato ha voluto riferirsi alle controversie tra locatori e conduttori relative all'esistenza o all'interpretazione dei contratti di locazione o alla riparazione dei danni causati dal conduttore, all'evacuazione dei locali ecc.» [4].

10. Le ragioni di una competenza esclusiva in questa materia risiedono nel fatto che

«Questi tipi di controversie comportano infatti in modo frequente accertamenti, indagini e perizie che dovranno essere effettuati sul posto. La materia inoltre è spesso sottoposta in parte ad usi che sono conosciuti in

2 — Pag. 2 della traduzione francese delle sue osservazioni.

3 — GU 1979, C 59, pag. 1 e seguenti.

4 — Pag. 35.

genere solo dagli organi giurisdizionali del luogo (...) in cui l'immobile è sito» [5].

11. Non si può d'altronde derogare a questa competenza esclusiva né mediante una clausola attributiva di competenza (art. 17), né mediante una proroga tacita di competenza (art. 18). Ai sensi dell'art. 19 della Convenzione, il giudice di uno Stato contraente diverso da quello per il quale l'art. 16 riconosce la competenza esclusiva deve dichiarare d'ufficio la propria incompetenza. Infine, una decisione resa in un altro Stato membro in violazione di una regola di competenza esclusiva non potrà né essere riconosciuta (art. 28), né formare oggetto di esecuzione (art. 34).

12. La competenza esclusiva conferita, in materia, ai giudici del luogo in cui è sito l'immobile è stata d'altra parte considerata «strana» da un autore particolarmente autorevole [6].

13. La Corte ha, da parte sua, dichiarato nella sentenza Sanders [7] che

«(...) l'attribuzione, nell'interesse di una sana amministrazione della giustizia, della competenza esclusiva ai giudici di un dato Stato contraente a norma dell'art. 16 della Convenzione, ha l'effetto di privare le parti della scelta, che altrimenti spetterebbe loro, del foro competente e, in taluni casi, di portarle davanti a un giudice che non è quello proprio del domicilio di alcuna di esse» [8],

per giungere alla conclusione che

«(...) questa considerazione induce a non interpretare l'art. 16 in senso più esteso di quanto lo richieda la finalità perseguita da tale norma» [9].

14. E, in questa decisione, come pure in altre tre sentenze [10], questa Corte è stata indotta a pronunciarsi sull'interpretazione della nozione di «contratto d'affitto di immobili» ai sensi dell'art. 16, punto 1), della Convenzione e ha sempre accolto il principio di un'interpretazione autonoma, senza rinvio alle norme del diritto nazionale.

15. Così, sempre nella sentenza Sanders, la Corte ha negato l'applicazione di tale disposizione ad un contratto il cui oggetto principale era l'affitto di un'azienda commerciale [11]. Analogamente, nella sentenza Hacker,

5 — Ibidem.

6 — Bellet, P.: «L'élaboration d'une convention sur la reconnaissance des jugements dans le cadre du Marché commun», *Journal de droit international*, 1965, pag. 833, in particolare pag. 857.

7 — Sentenza 14 dicembre 1977, causa 73/77 (Racc. pag. 2383).

8 — Punto 17.

9 — Punto 18.

10 — Sentenze 15 gennaio 1985, causa 241/83, Rösler (Racc. pag. 99); 6 luglio 1988, causa 158/87, Scherrens (Racc. pag. 3791), e 26 febbraio 1992, causa C-280/90, Hacker (Racc. pag. I-1111).

11 — Punto 16.

la Corte non ha voluto considerare contratto d'affitto un contratto che

«(...) indipendentemente dalla sua intestazione e benché esso preveda una prestazione che si riferisce all'uso di un alloggio per le vacanze per una breve durata, (...) comporta anche altre prestazioni (...)» [12].

16. Invece, nella sentenza Rösler, è stato dichiarato che l'art. 16, punto 1),

«(...) si applica a qualsiasi contratto di locazione di un immobile, anche per un breve periodo, ed anche se riguarda unicamente la cessione d'uso di un alloggio per le vacanze» [13].

17. Non si può ritenere che la soluzione adottata dalla Corte in questa sentenza abbia ampliato l'ambito d'applicazione di detta disposizione. Come ha rilevato il signor Huet nelle sue osservazioni in merito alla sentenza menzionata, benché

«(...) la soluzione possa sembrare inopportuna, o addirittura assurda, nella misura in cui essa complica singolarmente la procedura» [14],

essa è tuttavia imposta dalla lettera stessa della sentenza.

18. Nondimeno, nella controversia all'origine di questa pronuncia, le parti avevano appunto concluso un contratto d'affitto ai sensi dell'art. 16, punto 1), alcune caratteristiche del quale sono state rilevate dalla Corte in questi termini:

«Il contratto di locazione contiene in generale disposizioni riguardanti la cessione dell'immobile locato al conduttore, il suo uso, gli obblighi rispettivi del locatore e del conduttore per quanto riguarda la manutenzione, la durata del contratto e la restituzione del possesso dell'immobile al locatore, il canone e le altre spese accessorie a carico dell'inquilino, come le spese per il consumo dell'acqua, del gas e dell'elettricità» [15].

19. Orbene, un contratto vertente su un bene immobile non ha necessariamente per oggetto una *cessione* d'uso, quale definita dalla Corte, e l'art. 16, punto 1) non potrebbe allora essere idoneo ad applicarsi. A fortiori, non potrebbe sussistere cessione

12 — Sentenza C-280/90, citata alla nota 10, punto 14.
13 — Punto 25.
14 — *Journal de droit international*, 1986, pag. 440.
15 — Punto 27.

d'uso se manca, a seguito del suo annullamento, qualsiasi rapporto contrattuale. Ciò avviene, in particolare, in materia di indennizzo per godimento relativo al periodo in cui un soggetto abbia occupato un immobile a seguito di un contratto di vendita viziato da nullità, dunque senza diritto né titolo.

20. Questa conclusione è d'altra parte conforme, ci sembra, alla «rule of reason» di questo tipo di competenza in materia di contratti d'affitto di abitazioni espressa nella vostra sentenza Sanders in questi termini:

«(...) i contratti di locazione e di affitto di immobili sono generalmente disciplinati da norme particolari ed è preferibile che l'applicazione di queste sia affidata, fra l'altro in ragione della loro complessità, ai giudici del paese in cui dette norme sono in vigore» [16].

21. Anche se la determinazione dell'indennizzo per godimento avverrà in relazione al valore locativo dell'abitazione (del resto già fissata in primo grado nella causa principale con l'aiuto di un perito francese), occorre però rilevare che le normative nazionali che limitano o indicizzano l'importo dei canoni locativi sono destinate a proteggere il titolare di un contratto di locazione e non il semplice occupante.

16 — Punto 14.

22. Constatiamo, dopo tutto, che la Corte non ha ritenuto che l'esistenza, in taluni Stati membri, di legislazioni imperative in materia di affitti commerciali giustificasse l'applicazione dell'art. 16, punto 1), nella citata sentenza Sanders, contrariamente peraltro alle conclusioni dell'avvocato generale [17].

23. I signori Gothot e Holleaux [18] rilevano d'altronde che

«(...) non si può ampliare l'ambito d'applicazione dell'art. 16, punto 1), con il pretesto che le ragioni di buona amministrazione della giustizia e di coincidenza delle competenze giurisdizionale e legislativa che ispirano questa disposizione si ritrovano in fattispecie diverse da quelle esplicitamente previste» [19].

24. *II.* Ci si chiede se l'indennizzo controverso, qualora non possa trovare fondamento nella nozione di contratto d'affitto di immobili, possa considerarsi attinente a un diritto reale immobiliare, nei limiti in cui esso risulti dalla nullità di un contratto di compravendita.

17 — Sentenza 73/77, citata alla nota 7, pag. 2392.

18 — *La convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 — Compétence judiciaire et effets des jugements dans la CEE*, Jupiter, 1985.

19 — Punto 149, pag. 86.

25. Riguardo al campo d'applicazione dell'art. 16, punto 1), nella parte relativa ai «diritti reali immobiliari», la Corte, finora, ha pronunciato una sola decisione, la sentenza Reichert I [20], dato che la causa Webb [21], che riguarda la medesima disposizione, e nella quale abbiamo presentato le nostre conclusioni l'8 febbraio 1994, non è ancora stata decisa.

26. Ricordiamo che, nella sentenza Reichert I, due coniugi domiciliati nella Repubblica federale di Germania avevano donato al proprio figlio, anch'egli domiciliato in questo Stato, la nuda proprietà di un immobile sito in Francia, riservandosene l'usufrutto. La banca tedesca creditrice dei coniugi aveva intentato in Francia l'azione pauliana di cui all'art. 1167 del codice civile francese, che ha l'effetto di rendere inopponibile al creditore il trasferimento di proprietà effettuato in frode ai diritti di quest'ultimo.

27. Interpellata dalla Cour d'appel di Aix-en-Provence quanto alla natura di una tale azione rispetto all'art. 16, punto 1), codesta Corte, riferendosi esplicitamente alle sentenze Sanders, già citata, e Duijnstee [22], ha ricordato che occorreva determinare

«(...) in maniera autonoma, in diritto comunitario, la portata dell'espressione "in materia di diritti reali immobiliari" (...)» [23].

28. Constatando, poi, la necessità di un'interpretazione restrittiva di questa disposizione, la Corte dichiarava 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 d'applicazione della Convenzione di Bruxelles 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» [24].

29. A proposito della distinzione tra diritti di obbligazione e diritti reali, nella relazione Schlosser [25] si legge:

«Un diritto di obbligazione può essere fatto valere solo nei confronti del debitore (...) Il diritto reale su di una cosa vale, al contrario, nei confronti di ogni altro. La conseguenza

20 — Sentenza 10 gennaio 1990, causa C-115/88 (Racc. pag. I-27). Il giudice a quo, a seguito di questa sentenza, si era nuovamente rivolto alla Corte, al fine di determinare se l'azione pauliana di cui all'art. 1167 del codice civile francese potesse rientrare nell'ambito di applicazione degli artt. 5, punto 3, 16, punto 5, e 24 della Convenzione (sentenza 26 marzo 1992, causa C-261/90, Reichert II, Racc. pag. I-2149). Quest'ultima decisione non è pertinente ai fini del presente procedimento.

21 — Causa C-294/92 (sentenza 17 maggio 1994, Racc. pag. I-1717, I-1719).

22 — Sentenza 15 novembre 1983, causa 288/82 (Racc. pag. 3663).

23 — Punto 8.

24 — Punto 11.

25 — GU 1979, C 59, pag. 71 e seguenti.

giuridica più importante per il carattere di un diritto reale è la facoltà di chi ne usufruisce di poter rivendicare il bene, sul quale sussiste tale diritto, nei confronti di ogni persona che non vanti un diritto reale più privilegiato» [26].

30. Sempre secondo questo autore, nel campo specifico delle azioni in materia di obblighi relativi al trasferimento di proprietà dei beni immobili,

«Se il compratore di un bene immobile tedesco agisce in giudizio relativamente ad un contratto di compravendita soggetto al diritto tedesco, l'azione non ha per oggetto un diritto reale sull'immobile. È coinvolta nella controversia soltanto l'obbligazione personale del convenuto di intraprendere tutte le azioni che sono necessarie per il trasferimento e la consegna dell'immobile» [27].

31. Un'azione del genere, benché possa incidere su un diritto reale, trova così il proprio fondamento in un rapporto di natura personale, di modo che, secondo il prof. Schlosser, deve rimanere estranea all'ambito d'applicazione dell'art. 16, punto 1). Questa fattispecie si distingue da quella sottoposta all'esame del giudice a quo, che è caratterizzata da un rapporto giuridico corrispondente alla semplice pretesa della protezione di un diritto di obbligazione in forza del quale un creditore disporrebbe nel proprio patrimonio di un elemento attivo mentre, in cambio, il medesimo rapporto darebbe vita ad un elemento passivo — dunque a un debito — nel patrimonio del debitore [28].

32. L'azione diretta a reclamare un indennizzo per godimento a motivo della nullità di un contratto di compravendita deriva dall'annullamento di un rapporto contrattuale che non ha, per giunta, alcuna incidenza sull'esistenza, sulla consistenza o sulla struttura del diritto di proprietà. Essa non rientra dunque nella categoria dei diritti reali.

33. Come d'altra parte scrive L. Collins [29]:

«The expression [rights in rem in (...) immovable property] is clearly aimed at actions involving title or possession. Thus, it does not include an action for damages caused to an immovable. Nor it is concerned, it seems, with an action concerning the purely contractual aspects of a property transaction (...)» [30].

(L'espressione [diritti reali nei (...) beni immobili] riguarda chiaramente le azioni che presuppongono un titolo o il possesso. Perciò, essa non comprende l'azione per danni causati ad un bene immobile, e nemmeno, sembra, un'azione in merito agli aspetti puramente contrattuali di una transazione immobiliare).

34. Sarebbe peraltro paradossale, come d'altra parte ha giustamente rilevato il governo francese, sottoporre un'azione del genere alla

26 — Punto 166, lett. a), pag. 120.

27 — Punto 170, lett. a), pagg. 121 e 122.

28 — V. Mazeaud-Chabas: *Leçons de droit civil*, Introduction à l'étude du droit, pag. 213 e seguenti, tomo I, vol. 1, 8ª edizione, Chabas, Éditions Montchrestien, 1986.

29 — *The Civil Jurisdiction and Judgments Act 1982*, Butterworths, 1983.

30 — Pag. 79.

competenza dell'art. 16, mentre addirittura l'azione di nullità vi è sfuggita.

35. Osserviamo che, se la seconda ha modificato la struttura di un diritto reale, essa non può, per questo, essere considerata di natura reale in senso stretto poiché si fonda su un rapporto giuridico di natura obbligatoria.

36. Questa tesi, condivisa dal prof. Schlosser nella sua relazione, è stata sostenuta anche dalla dottrina più autorevole, ed in particolare dai signori Gothot e Holleaux, che scrivono:

«Anche le azioni miste, con le quali una persona fa valere nel contempo un diritto reale e un diritto di obbligazione, derivanti dalla stessa operazione giuridica, sembrano estranee all'ambito d'applicazione dell'art. 16, punto 1), in quanto questa disposizione non intende verosimilmente riservare ai giudici del paese ove si trova l'immobile cause quali quelle d'annullamento, di risoluzione o di rescissione di un contratto di compravendita e neppure le azioni per il rilascio dell'immobile venduto» [31].

37. Commentando la sentenza Reichert I, il signor Bischoff ritiene altresì che

«(...) non basta che la controversia riguardi un immobile perché s'imponga la competenza esclusiva dell'art. 16. Occorre, in maniera più rigorosa, che l'azione costituisca l'esercizio di un diritto reale immobiliare (...)» [32].

38. Propongo, pertanto, che la Corte dichiari che:

«La domanda di indennizzo per godimento di un bene immobile in seguito alla dichiarazione di nullità di un contratto di compravendita non rientra nell'ambito d'applicazione dell'art. 16, punto 1), della Convenzione di Bruxelles 27 settembre 1968, concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale».

31 — Punto 145, pag. 84.

32 — *Journal de droit international*, 1990, pag. 503, in particolare pag. 504, in fine.