

SENTENZA DELLA CORTE  
DEL 14 DICEMBRE 1977 <sup>1</sup>

**Theodorus Engelbertus Sanders**  
**contro Ronald van der Putte**  
**(domanda di pronunzia pregiudiziale,**  
**proposta dallo Hoge Raad dei Paesi Bassi)**

«Convenzione concernente la competenza giurisdizionale»

Causa 73/77

Massime

*Convenzione 27 settembre 1968 — Competenza esclusiva — Materia di affitto d'immobili — Interpretazione restrittiva — Azienda esercita in un immobile che il locatore ha condotto da un terzo — Contratto d'affitto di un'azienda — Esclusiva dell'applicazione dell'art. 16 — Contestazione circa l'esistenza di un contratto del genere.*

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. Questa considerazione induce a non interpretare l'art. 16 in senso più esteso di quanto lo richieda la

finalità perseguita da tale norma. Di conseguenza, la nozione di «materia... di contratti di affitto d'immobili», nell'ambito dell'art. 16 della Convenzione, non va intesa come comprendente il contratto d'affitto di un'azienda commerciale (verpachting van een winkelbedrijf) esercita in un immobile che il locatore ha condotto da un terzo. La contestazione relativa all'esistenza di detto contratto non influisce sulla soluzione data quanto alla portata dell'art. 16 della Convenzione.

Nel procedimento 73/77,

avente ad oggetto la domanda di pronunzia pregiudiziale proposta alla Corte, a norma degli artt. 2 e 3 del protocollo 3 giugno 1971 (GU n. L 204, del 2. 8. 1975, pag. 28) 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 (GU n. L 299, del 31. 12. 1972, pag. 32), dallo Hoge Raad dei Paesi Bassi, nella causa dinanzi ad esso pendente fra

<sup>1</sup> — Lingua processuale: l'olandese.

THEODORUS ENGELBERTUS SANDERS, Arnhem,

e

RONALD VAN DER PUTTE, Noordwijkerhout,

domanda vertente sull'interpretazione dell'art. 16, p.p. e 1°) della suddetta Convenzione,

LA CORTE,

composta dai signori: H. Kutscher, presidente; M. Sørensen e G. Bosco, presidenti di sezione; A. Donner, J. Mertens de Wilmars, P. Pescatore e A. O'Keeffe, giudici;

avvocato generale: H. Mayras;  
cancelliere: A. van Houtte,

ha pronunciato la seguente

## SENTENZA

### In fatto

I fatti che hanno dato origine alla controversia, lo svolgimento del procedimento e le osservazioni scritte presentate in forza dell'art. 20 del protocollo sullo Statuto CEE della Corte di giustizia si possono riassumere come segue:

#### I - Gli antefatti e il procedimento

Nel 1973, i sigg. Van der Putte e Sanders convenivano che il secondo avrebbe rilevato l'esercizio di un'azienda di fioraio in un negozio che il primo aveva condotto in locazione a Wuppertal-Elberfeld (Repubblica federale di Germania).

Ancora prima che iniziasse il suddetto esercizio, tra le parti sorgeva una controversia quanto al contratto ch'esse avevano stipulato e persino circa l'esistenza di tale contratto. Il Sanders, che si era infine rifiutato di iniziare il predetto esercizio, vi veniva costretto con sentenza provvisoria 14 aprile 1973 del presidente del Tribunale di Arnhem (Paesi Bassi), prima che la causa fosse esaminata nel merito da detto giudice.

In appello, il Gerechtshof di Arnhem accertava che tra le parti sussisteva in effetti un contratto, a termini del quale il Sanders era fra l'altro tenuto a pagare al Van der Putte, relativamente a diversi periodi,

una somma rappresentante il canone locativo del negozio, un altro importo per il rilievo dell'azienda in quanto tale, nonché un compenso per l'avviamento commerciale.

Il Sanders contestava, in quella sede, la competenza dei giudici olandesi, basandosi in particolare sull'art. 16 della Convenzione 27 settembre 1968 concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, il quale dispone che, indipendentemente dal domicilio, hanno competenza esclusiva:

«1°) in materia di diritti reali immobiliari e di contratti di affitto d'immobili i giudici dello Stato contraente in cui l'immobile si trova;»

La Corte d'appello di Arnhem respingeva questa tesi, con la motivazione che, nel contratto in questione, l'accento andava posto non tanto sulla locazione o sull'affitto di un immobile, bensì sull'esercizio di un'azienda commerciale in quanto tale, e che in questo campo non valeva la ragione che è alla base della competenza esclusiva di cui al suddetto art. 16, 1°), secondo cui contratti d'affitto e di locazione d'immobili sono generalmente disciplinati da norme particolari la cui applicazione è preferibile sia affidata ai giudici del paese in cui dette norme sono in vigore (ved. la relazione sulla Convenzione di P. Jenard ed il parere del comitato di esperti incaricato della preparazione della Convenzione).

Poiché il Sanders ricorreva in cassazione avverso la sentenza della Corte d'appello di Arnhem, sostenendo tra l'altro che era stato violato l'art. 16 della suddetta Convenzione, lo Hoge Raad, con sentenza 10 giugno 1977, a norma dell'art. 2, n. 3, e dell'art. 3, n. 2, del protocollo 3 giugno 1971, relativo all'interpretazione da parte della Corte di giustizia della Convenzione 27 settembre 1968, decideva di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte le questioni seguenti:

1. Se per «affitto d'immobili» ai sensi dell'art. 16, p.p. e 1°) della Convenzione

si debba intendere anche un contratto per l'«affitto» di un'azienda commerciale al dettaglio esercita in un immobile che il locatore dell'azienda ha condotto da un terzo.

2. In caso affermativo, se la competenza esclusiva dei giudici dello Stato in cui si trova l'immobile valga anche per una domanda basata su un contratto del genere ed intesa ad ottenere
  - a) il pagamento del «canone d'affitto» dell'azienda commerciale, o
  - b) il pagamento da parte dell'affittuario del canone locativo dovuto dal locatore dell'azienda al proprietario dell'immobile, o
  - c) il pagamento di un compenso per «avviamento» dell'azienda commerciale.
3. Se abbia rilievo per la soluzione delle precedenti questioni il fatto che il convenuto (affittuario — Pachter) abbia contestato l'esistenza del contratto.

La sentenza di rinvio è pervenuta in cancelleria il 15 giugno 1977.

Su relazione del giudice relatore, sentito l'avvocato generale, la Corte ha deciso di passare alla fase orale senza procedere ad istruttoria.

II — Riassunto delle osservazioni scritte presentate alle Corte in forza dell'art. 5, n. 1, del protocollo relativo all'interpretazione della Convenzione da parte della Corte di giustizia e dell'art. 20 del protocollo sullo Statuto CEE della stessa Corte

Il Sanders osserva che, essendo l'art. 16, 1°), della Convenzione redatto in termini generali, non ne risulta che gli autori di detto testo abbiano voluto stabilire un'eccezione per quanto riguarda la locazione e/o l'affitto di immobili e di aziende commerciali, né per quanto riguarda le azioni aventi ad oggetto il pagamento di arretrati o il recupero d'indebiti quanto ai rispettivi canoni. Deve quindi ritenersi che

la Convenzione abbia sancito una competenza esclusiva in materia di diritti reali e personali afferenti ad un immobile.

Egli rinvia all'art. 10, in limine, ed al n. 3 del progetto di Convenzione dell'Aia sul riconoscimento e l'esecuzione delle sentenze straniere in materia civile e commerciale, che prevede la competenza del giudice dello Stato d'origine «quando l'azione ha avuto ad oggetto una contestazione relativa ad un immobile sito nello Stato d'origine».

Secondo *Van der Putte*, la Convenzione europea rappresenta una rottura evidente con il passato e, in deroga ad una tradizione ben consolidata, i rapporti contrattuali sono ora soggetti, essi pure, alla competenza del giudice del luogo in cui si trova l'immobile. Una siffatta evoluzione nella disciplina internazionale della competenza deve tuttavia portare ad un'interpretazione restrittiva delle nuove disposizioni, secondo la quale il criterio del *forum rei sitae* dovrebbe valere soltanto nel caso in cui ciò s'imponga in ragione del carattere pubblico delle relative norme sulla locazione e sull'affitto. Ciò è conforme alla soprammenzionata relazione di P. Jenard, secondo cui è preferibile che, per l'applicazione di «leggi particolari» siano competenti i giudici del paese in cui esse hanno vigore. Per quanto riguarda le azioni intese ad ottenere il pagamento dei canoni locativi, nella predetta relazione si dichiara che l'art. 16 non si applica, in quanto «tali azioni possono essere considerate come distinte dall'immobile dato in locazione».

Le disposizioni della Convenzione contemplano le vertenze tra conduttore o affittuario e locatore-proprietario. Nella causa principale trattasi invece d'una vertenza tra un conduttore ed un sub-conduttore. Il fatto che il *Van der Putte* «trasferisca» sul *Sanders* l'onere del canone locativo è irrilevante nel diritto tedesco: è una «res inter alios», una questione privata «staccata» dall'immobile. Inoltre, tutta la causa si svolge tra due olandesi, e trattasi di un rapporto esistente tra le

parti nei Paesi Bassi. Il giudice olandese sembra condividere questo punto di vista.

Il *Van der Putte* propone quindi di risolvere come segue le questioni pregiudiziali:

- 1) Per «affitto d'immobili» ai sensi dell'art. 16, p.p. e 1°), della Convenzione non si deve intendere anche un contratto per l'affitto di un'azienda commerciale al dettaglio esercita in un immobile che il locatore dell'azienda ha condotto da un terzo.  
In caso di soluzione affermativa della prima questione:
- 2) La competenza esclusiva dei giudici dello Stato in cui si trova l'immobile non vale anche per una domanda basata su un contratto del genere ed intesa ad ottenere
  - a) il pagamento del «canone d'affitto» dell'azienda commerciale, o
  - b) il pagamento da parte dell'affittuario del canone locativo dovuto dal locatore dell'azienda al proprietario dell'immobile, o
  - c) il pagamento di un compenso per «avviamento» commerciale.
- 3) Qualora l'affittuario contesti l'esistenza del contratto, è competente il giudice dello Stato in cui è domiciliato il convenuto.

Il *Governo del Regno Unito* ritiene che il giudice del luogo in cui si trova l'immobile sia il solo competente qualora, in un'azione concernente il contratto d'affitto di un'azienda commerciale, un punto sostanziale riguardi l'interpretazione del contratto di locazione dell'immobile, il diritto di godere del locale adibito ad uso commerciale, la risoluzione del contratto di locazione o talune violazioni delle clausole dello stesso contratto (le varie normative nazionali in materia di proprietà immobiliare sono molto diverse, e l'esercizio di una competenza esclusiva in siffatte circostanze sarebbe conforme all'obiettivo perseguito dall'art. 16 della Convenzione, quale espresso nella relazione Jenard). Tuttavia, nel caso in cui una siffatta azione riguardi altri aspetti dei rapporti commerciali, senza alcun nesso coi diritti sorti dal contratto

di locazione dell'immobile, ovvero nel caso in cui essa consista semplicemente nel recupero di un credito derivante dall'affitto dell'azienda, senza che detta pretesa sia accompagnata da una domanda di risoluzione del contratto di locazione, lo spirito dell'art. 16 non richiede la competenza esclusiva del giudice del luogo in cui si trova l'immobile.

La *Commissione* osserva che i contratti come quello di cui trattasi nella causa principale non vertono sulla locazione o sull'affitto nel senso stretto del termine, ma piuttosto sulla cessione di un'impresa in quanto tale. Il far rientrare contratti del genere nell'art. 16, 1°), della Convenzione significherebbe non tener conto della ratio legis di questa disposizione. Il comitato di esperti incaricato della preparazione della Convenzione ha d'altra parte inteso limitare la portata di detto articolo escludendone le azioni che «possono essere considerate come distinte dall'immobile dato in locazione».

Solo nel caso in cui l'esecuzione d'un contratto ponga problemi specifici vertenti sui rapporti tra conduttori o affittuari e locatori, vale il criterio della competenza esclusiva di cui all'art. 16. Nella fattispecie in esame, però, non sussiste alcun rapporto specifico fra le parti.

Il parere del comitato di esperti viene contestato da G. Droz (in «Compétence judiciaire et effets des jugements dans le marché commun», Parigi 1972), il quale sottolinea che il conduttore di un immobile abita nel luogo in cui si trova l'immobile preso in locazione, e che il locatore sarà egli stesso sul posto ovvero avrà un rappresentante nel paese in cui è sito l'immobile locato. Inoltre, sarebbe inopportuno che le domande riconvenzionali relative ad una controversia in materia di locazione non possano sempre esser proposte avanti lo stesso giudice, come previsto dall'art. 6, 3°), della Convenzione.

Il principio di cui all'art. 16, 1°), trova applicazione nel caso in cui un'azione verta su una controversia relativa al contenuto ed all'esecuzione di un contratto di

locazione, ma non nel caso di un'azione indipendente, intesa ad ottenere il pagamento di un canone locativo. Quanto ai termini «canone d'affitto» e «avviamento commerciale», le azioni corrispondenti niente hanno e che vedere con il possesso o la locazione di un immobile. Il principio di cui all'art. 16, 1°), non è quindi applicabile nel caso descritto dallo Hoge Raad, in cui non sussiste nemmeno conflitto nei rapporti tra conduttore e locatore.

Il rischio connesso ad una diversa qualificazione di un dato rapporto giuridico implica, nel presente caso, conseguenze particolarmente gravi in quanto il principio di cui all'art. 16 riguarda una competenza esclusiva. Orbene, la giurisprudenza dei giudici nazionali di cui la Commissione ha conoscenza sembra informata a criteri alquanto divergenti.

La Commissione propone quindi di risolvere come segue le questioni formulate dal giudice di rinvio:

1. Le controversie relative all'esecuzione di un contratto d'affitto nel senso di accordo mediante il quale una parte mette, per un periodo convenuto, a disposizione dell'altra parte, contro pagamento di un corrispettivo, un'azienda commerciale al fine del suo esercizio, nonchè le azioni intese ad ottenere il pagamento di detto corrispettivo, non sono sottoposte al principio di cui all'art. 16, 1°), della Convenzione 27 settembre 1968 concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, a meno che le suddette controversie non vertano su un rapporto specifico, risultante da un siffatto contratto, tra il locatore e l'affittuario di un immobile.
2. L'art. 16, 1°), non è nemmeno applicabile nel caso di una controversia vertente sull'accertamento dell'eventuale stipulazione del contratto, a meno che la suddetta controversia non verta sulla questione del se sia stato posto in essere un rapporto locatore-conduttore o locatore-affittuario di un immobile.

3. L'azione intesa ad ottenere il pagamento di un canone locativo, purchè autonoma e non connessa ad una controversia relativa all'esecuzione di un contratto di locazione o d'affitto, non è sottoposta al principio di cui all'art. 16, 1°).

Le parti nella causa principale e la Commissione hanno svolto osservazioni orali nell'udienza del 10 novembre 1977.

L'avvocato generale ha presentato le sue conclusioni all'udienza del 23 novembre 1977.

## In diritto

- 1 Con sentenza 10 giugno 1977, pervenuta in cancelleria il 15 giugno successivo, lo Hoge Raad dei Paesi Bassi ha sottoposto a questa Corte, in forza degli artt. 2 e 3 del protocollo 3 giugno 1971 (GU n. L 204, del 2. 8. 1975, pag. 28) 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 (GU n. L 299 del 31. 12. 1972, pag. 32), alcune questioni pregiudiziali vertenti sull'interpretazione dell'art. 16, p.p. e 1°), della suddetta Convenzione;
- 2 le questioni sono state sollevate nell'ambito di una controversia tra due cittadini olandesi, attualmente domiciliati nei Paesi Bassi, in merito ad un contratto, stipulato nel 1973, con cui essi avevano convenuto che l'uno rilevasse dall'altro l'esercizio di un'azienda di fioraio in un negozio che il secondo aveva preso in locazione a Wuppertal-Elberfeld, nella Repubblica federale di Germania;
- 3 essendo sorta tra le parti nella causa principale un controversia quanto al contratto ch'esse avevano stipulato, e persino quanto all'esistenza di tale contratto, il Sanders, «sub-conduttore», che si era rifiutato di dare inizio all'esercizio dell'azienda commerciale, vi veniva costretto con sentenza provvisoria del Presidente dell'Arrondissementsrechtbank di Arnhem;
- 4 in appello, il Gerechtshof di Arnhem accertava l'esistenza del contratto di cui è causa e statuiva che il Sanders doveva al locatore, Van der Putte, una somma quale canone locativo del negozio ed un altro importo per l'affitto dell'azienda commerciale in quanto tale, nonchè il «goodwill» (compenso per l'avviamento commerciale);

5 il Sanders sollevava la questione dell'incompetenza del giudice olandese, basandosi fra l'altro sull'art. 16 della Convenzione 27 settembre 1968, il quale dispone che indipendentemente dal domicilio, hanno competenza esclusiva:

«1°) in materia di diritti reali immobiliari e di contratti di affitto di immobili i giudici dello Stato contraente in cui l'immobile si trova...»;

6 la tesi del Sanders veniva respinta con la motivazione che, nel contratto di cui è causa, l'accento andava posto non tanto sulla locazione o sull'affitto di un immobile, quanto sull'affitto di una azienda commerciale, e che in questa materia non valevano le ragioni sulle quali è fondata la competenza esclusiva di cui al suddetto art. 16, 1°), e secondo cui gli affitti e le locazioni di immobili sono generalmente disciplinati da norme particolari ed è preferibile che l'applicazione di queste sia affidata ai giudici del paese in cui dette norme sono in vigore;

7 avendo il Sanders proposto ricorso per cassazione, lo Hoge Raad ha sottoposto a questa Corte le questioni seguenti:

1. Se per «affitto d'immobili» ai sensi dell'art. 16, p.p. e 1°) della Convenzione si debba intendere anche un contratto per l'«affitto» di un'azienda commerciale al dettaglio esercita in un immobile che il locatore dell'azienda ha condotto da un terzo.

2. In caso affermativo, se la competenza esclusiva dei giudici dello Stato in cui si trova l'immobile valga anche per una domanda basata su un contratto del genere ed intesa ad ottenere

a) il pagamento del «canone d'affitto» dell'azienda commerciale, o

b) il pagamento da parte dell'affittuario del canone locativo dovuto dal locatore dell'azienda al proprietario dell'immobile, o

c) il pagamento di un compenso per «avviamento» dell'azienda commerciale.

3. Se abbia rilievo per la soluzione delle precedenti questioni il fatto che il convenuto (affittuario — Pachter) abbia contestato l'esistenza del contratto.

## Sulle prime due questioni

- 8 Secondo l'art. 2 della Convenzione, fatte salve disposizioni particolari, le persone aventi domicilio nel territorio di uno Stato contraente sono convenute, a prescindere dalla loro nazionalità, davanti agli organi giurisdizionali di tale Stato;
- 9 la Convenzione ammette delle eccezioni al principio generale riconoscendo all'attore, in determinati casi, la facoltà di citare il convenuto, oltre che dinanzi al giudice dello Stato del domicilio di quest'ultimo, anche dinanzi al giudice di un altro Stato contraente, secondo le disposizioni particolari di cui agli artt. 5, 6, 8, 9, 10, 13 e 14 della Convenzione;
- 10 viceversa, l'art. 16 della Convenzione prevede, indipendentemente dal domicilio, una competenza esclusiva;
- 11 per quanto riguarda le materie elencate sub 2°, 3°, 4° e 5° nel suddetto articolo, è chiaro che i giudici cui è riconosciuta competenza esclusiva sono quelli che meglio sono situati per dirimere le controversie di cui trattasi;
- 12 lo stesso deve dirsi per quanto riguarda l'attribuzione della competenza esclusiva ai giudici dello Stato contraente in cui è situato l'immobile, in materia di diritti reali immobiliari e di contratti di locazione e di affitto d'immobili;
- 13 le controversie relative ai diritti reali immobiliari vanno infatti risolte secondo le norme dello Stato in cui si trova l'immobile, e spesso le contestazioni comportano, in effetti, accertamenti, inchieste e perizie che dovranno effettuarsi sul posto, di guisa che l'attribuzione di competenza esclusiva risponde all'interesse d'una sana amministrazione della giustizia;
- 14 i contratti di locazione e di affitto d'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;
- 15 queste considerazioni spiegano perché, in materia di contratti di locazione e di affitto d'immobili propriamente detti, cioè in particolare in materia di con-

testazioni tra locatori e conduttori o affittuari relativamente all'esistenza od all'interpretazione dei contratti stessi ovvero al risarcimento dei danni provocati dal conduttore o affittuario ed all'evacuazione dei locali, sia attribuita competenza esclusiva ai giudici del paese in cui si trova l'immobile;

- 16 le medesime considerazioni non valgono nel caso in cui l'oggetto principale del contratto sia di natura diversa, fra l'altro qualora si tratti dell'affitto di un'azienda commerciale;
- 17 inoltre, 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;
- 18 questa considerazione induce a non interpretare l'art. 16 in senso più esteso di quanto lo richieda la finalità perseguita da tale norma;
- 19 di conseguenza, la nozione di «materia... di contratti di affitto d'immobili», nell'ambito dell'art. 16 della Convenzione, non va intesa come comprendente il contratto d'affitto di un'azienda commerciale (*verpachting van een winkelbedrijf*) esercita in un immobile che il locatore ha condotto da un terzo;
- 20 vista la soluzione della prima questione, non è necessario risolvere la seconda.

### Sulla terza questione

- 21 Con la terza questione, si chiede se abbia rilievo, ai fini della soluzione delle precedenti, il fatto che il convenuto (affittuario, *Pachter*) abbia contestato, nel corso del procedimento, l'esistenza del contratto;
- 22 dagli espressi termini dell'art. 16 della Convenzione risulta che una contestazione relativa all'esistenza del contratto costituente oggetto della controversia non influisce sulla soluzione data quanto alla portata del suddetto articolo.

## Sulle spese

- 23 Le spese sostenute dal Governo del Regno Unito nonché dalla Commissione delle Comunità europee, che hanno presentato osservazioni alla Corte, non possono dar luogo a rifusione. Nei confronti delle parti, il presente procedimento ha il carattere di un incidente sollevato nel corso della causa pendente dinanzi al giudice nazionale cui spetta quindi statuire sulle spese.

Per questi motivi,

LA CORTE,

pronunziandosi sulle questioni sottopostele dallo Hoge Raad dei Paesi Bassi con sentenza 10 giugno 1977, dichiara:

- 1° La nozione di «materia... di contratti di affitto d'immobili» nell'ambito dell'art. 16 della Convenzione non va intesa come comprendente un contratto relativo all'affitto di un'azienda commerciale (verpachting van een winkelbedrijf) esercita in un immobile che il locatore ha condotto da un terzo.
  
- 2° Una contestazione relativa all'esistenza del contratto che costituisce oggetto della controversia non influisce sulla soluzione data quanto alla portata dell'art. 16 della Convenzione.

Kutscher	Sørensen	Bosco	
Donner	Mertens de Wilmars	Pescatore	O'Keeffe

Così deciso e pronunziato a Lussemburgo, il 14 dicembre 1977.

Il cancelliere  
A. van Houtte

Il presidente  
H. Kutscher