

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS
SOUDNÍ DVŮR EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ
DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABERS DOMSTOL
GERICHTSHOF DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN
EUROOPA ÜHENDUSTE KOHUS
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ
COURT OF JUSTICE OF THE EUROPEAN COMMUNITIES
COUR DE JUSTICE DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES
CÚIRT BHREITHIÚNAIS NA gCÓMHPHOBAL EORPACH
CORTE DI GIUSTIZIA DELLE COMUNITÀ EUROPEE
EIROPAS KOPIENU TIESA



EUROPOS BENDRIJŲ TEISINGUMO TEISMAS
EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BÍRÓSÁGA
IL-QORTI TAL-GUSTIZZJA TAL-KOMUNITAJIET EWROPEJ
HOF VAN JUSTITIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN
TRYBUNAL SPRAWIEDLIWOŚCI WSPÓLNOT EUROPEJSKICH
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DAS COMUNIDADES EUROPEIAS
SÚDNY DVOR EURÓPSKÝCH SPOLOČENSTEV
SODIŠČE EVROPSKIH SKUPNOSTI
EUROOPAN YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN
EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS DOMSTOL

Stampa e Informazione

COMUNICATO STAMPA n° 68/04

28 settembre 2004

Conclusioni dell'Avvocato generale Philippe Léger nella causa C-350/03

Elisabeth e Wolfgang Schulte / Deutsche Bausparkasse Badenia AG

L'AVVOCATO GENERALE LÉGER RITIENE CHE I CONSUMATORI NON POSSANO INVOCARE LA DIRETTIVA « VENDITA PORTA A PORTA » PER RECEDERE DA UN CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

L'avvocato generale ricorda che la direttiva esclude espressamente dal proprio ambito di applicazione i contratti di compravendita immobiliare e che la Corte, pertanto, non può decidere diversamente.

Il contesto della controversia

La presente controversia fa seguito alla sentenza della Corte di giustizia del 2001 nella causa Heininger¹, in cui la Corte ha affermato che il diritto di recesso previsto dalla direttiva sulla vendita porta a porta² si applica a un contratto di mutuo fondiario. La Corte ha sostenuto, inoltre, che il consumatore non informato del proprio diritto di recesso non perde tale diritto, precisando che le conseguenze di un'eventuale revoca di tale contratto sul contratto di acquisto del bene immobile ricadono nel diritto nazionale.

I coniugi Schulte venivano contattati in Germania, nel 1992, da una società di servizi immobiliari e finanziari, che proponeva loro un investimento finanziario volto all'acquisto di un bene immobile finanziato tramite mutuo. Si trattava di un vecchio appartamento in un edificio popolare, che era stato rinnovato. Per ragioni fiscali, l'appartamento doveva essere utilizzato da terzi e il suo acquisto doveva venire interamente finanziato dal mutuo. Dopo aver sottoscritto il mutuo garantito da ipoteca, i coniugi Schulte stipulavano con il proprietario dell'immobile il contratto notarile di compravendita. Successivamente, l'ipoteca veniva

¹Causa C-481/99, Racc. pag. I-9945; Comunicato Stampa N° 66/01.

² 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 (denominata anche: la «direttiva»).

costituita con un altro atto notarile. I coniugi Schulte aderivano, del pari, ad un sistema di gestione comune dei proventi della locazione. In base a loro istruzioni, l'istituto di credito versava l'importo netto del mutuo direttamente al venditore dell'appartamento.

Poiché i coniugi Schulte venivano meno ai loro obblighi, l'istituto di credito richiedeva il rimborso del mutuo e, quindi, provvedeva all'esecuzione forzata. Nel 2002, a seguito della sentenza Heininger, i coniugi Schulte recedevano dal contratto di mutuo sostenendo che il contratto era stato concluso in una situazione di vendita porta a porta. Essi avviavano, dinanzi al Landgericht Bochum, un'azione di opposizione avverso l'esecuzione forzata. Tale giudice sospendeva il giudizio e sottoponeva alla Corte una serie di questioni pregiudiziali.

Le questioni sollevate dinanzi alla Corte di giustizia

In primo luogo, il Landgericht Bochum rileva che, anche successivamente alla sentenza Heininger, il Bundesgerichtshof ha affermato che il mutuo immobiliare e l'acquisto di un immobile finanziato mediante il mutuo non sono contratti collegati, costitutivi di un'unica unità economica. Tale interpretazione, peraltro, avrebbe avuto come conseguenza che il recesso dal contratto di mutuo avrebbe comportato l'annullamento del contratto di compravendita immobiliare. La soluzione accolta dal Bundesgerichtshof implica, al contrario, che in caso di recesso dal contratto di mutuo, il consumatore è tenuto a rimborsare immediatamente l'importo del mutuo, maggiorato degli interessi.

Il Landgericht Bochum chiede alla Corte se l'interpretazione del Bundesgerichtshof sia conforme al diritto comunitario e solleva al riguardo tre questioni: 1) Se la direttiva, che non si applica ai contratti di compravendita immobiliare, possa tuttavia applicarsi a tali contratti qualora siano parte integrante di un'operazione finanziaria globale comprendente parimenti un contratto di mutuo fondiario; 2) se il recesso dal contratto di mutuo fondiario possa comportare il recesso dal contratto di compravendita immobiliare e 3) se la tutela del consumatore prevista dal diritto comunitario osti a che, nell'ipotesi di recesso dal contratto di mutuo fondiario, il consumatore debba rimborsare immediatamente l'importo del mutuo, maggiorato degli interessi.

L'opinione dell'Avvocato generale

L'Avvocato generale Léger ha presentato oggi le proprie conclusioni relative a tale causa. Egli ritiene, anzitutto, che il rinvio pregiudiziale del Landgericht Bochum sia irricevibile, poiché presenta carattere ipotetico, non avendo il Landgericht definito la questione se il contratto di mutuo ricadesse in una fattispecie di vendita porta a porta.

In subordine, l'Avvocato generale esprime tuttavia il proprio parere sul merito della questione.

Con riguardo al primo quesito, egli ricorda che la direttiva « vendita porta a porta » esclude espressamente la sua applicazione ai contratti di compravendita immobiliare e che tale soluzione vale, del pari, qualora il detto contratto sia parte integrante di un'operazione finanziaria globale come quella oggetto della causa.

Con riguardo al secondo quesito, l'Avvocato generale riconosce che la tutela dei consumatori imporrebbe che il recesso dal contratto di mutuo incida parimenti sulla validità del contratto di compravendita immobiliare. Tuttavia, ricorda che la direttiva è assolutamente chiara ed univoca quanto al punto della sua inapplicabilità ai contratti di compravendita immobiliare. La Corte, pertanto, non può applicare la direttiva a tale genere di contratti, salvo violare il

principio fondamentale di certezza del diritto.

Con riguardo, infine, all'obbligo di rimborso del mutuo, l'Avvocato generale suggerisce di dichiarare la questione del Landgericht Bochum irricevibile, poiché tale giudice non ha esposto le ragioni per le quali tale obbligo risulterebbe in contrasto con il diritto comunitario.

Importante: L'opinione dell'Avvocato generale non vincola la Corte. Il compito dell'Avvocato generale consiste nel proporre alla Corte, in piena indipendenza, una soluzione giuridica nella causa di cui è stato investito.

La Corte di giustizia comincia adesso a deliberare in questa causa. La sentenza sarà pronunciata in una data successiva."

Documento non ufficiale ad uso degli organi d'informazione, che non impegna la Corte di giustizia.

Lingue disponibili: FR, EN, DE, IT, GR

Il testo integrale delle conclusioni si trova alla nostra pagina Internet www.curia.eu.int. Può essere consultato a partire dalle ore 12 CET il giorno della pronuncia.

*Per maggiori informazioni rivolgersi alla dott.ssa E. Cigna Angelidis
tel. (00352) 4303 2582 fax (00352) 4303 2674*