

## The Doctrine of Estoppel

Lucia Valori - Avvocato in Vasto

*"A man shall not be allowed to blow hot and cold to affirm at one time and deny at another-making a claim on those to whom he has deluded to their disadvantage and founding that claim on the very matters of the delusion"*<sup>1</sup>. Questa affermazione, da parte di un giudice inglese nel 1862, riassume l'istituto dell'*estoppel* nel sistema anglosassone, ironicamente sintetizzato come *"the law's way of saying: you can't have your cake and eat it"*<sup>2</sup>.

L'*estoppel* si concretizza sostanzialmente, secondo la definizione dei nostri giuristi di diritto comparato, nel divieto, per chi abbia emesso una data dichiarazione o tenuto un dato comportamento, di opporre l'invalidità della dichiarazione emessa o la giuridica inefficacia del comportamento tenuto a colui che sull'una o sull'altra abbia fatto legittimo affidamento. Lord Birkenhead in *Maclaine v. Gatty* (1921) forniva una definizione che è rimasta storica per i giuristi oltremarica: *"Where A has by his words or conduct justified B in believing that a certain state of facts exists and B has acted upon such belief to his prejudice, A is not permitted to affirm against B that a different state of facts existed at the same time"*<sup>3</sup>. Tale definizione si attaglia perfettamente all'*estoppel by representation*, ma varie e diverse sono le tipologie all'interno di questo istituto.

L'*estoppel by representation*, in una visione comparatistica, si avvicina molto alla 'tutela dell'apparenza' presente nel nostro sistema di *civil law*, tutela che non ha avuto invece una vera e propria elaborazione dogmatica in ambito di *common law*.

Viene tecnicamente definito: *"an estoppel that arises when one makes a statement or admission that induces another person to believe something and that results in that person's reasonable and detrimental reliance on the belief"*<sup>4</sup>.

Volendo operare ancora un parallelo con il nostro sistema giuridico, l'istituto in questione potrebbe configurare una sorta di *exceptio doli*. L'*estoppel*, infatti, costituisce piuttosto uno

---

<sup>1</sup> [www.duhaime.org/legal/dictionary](http://www.duhaime.org/legal/dictionary)

<sup>2</sup> *Ibidem*

<sup>3</sup> Mckendrick E., *Contract Law*, 7th Edition, Palgrave Macmillan Law Masters, 2007, pag.113

<sup>4</sup> Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, Eighth Edition, Thomson West, 2007.

“scudo” da opporre che non una “spada” da azionare: “...*may only be used as a shield to a claim rather than as a sword*”<sup>5</sup>.

È qui necessario, per introdurre un altro aspetto dell’istituto che ci occupa, richiamare brevemente un principio cardine del sistema contrattuale anglosassone secondo cui “*a promise made without consideration is generally not enforceable*”<sup>6</sup>.

A tale norma di carattere generale la giurisprudenza ha trovato un rimedio attraverso il *promissory estoppel* o *quasi-estoppel*, istituto di *equity*, definito anche *High Trees Principle*, dal nome di una delle parti nel giudizio in cui è stato “codificato” questo principio. Secondo detta regola, se tra le due parti vincolate da un precedente *contract* si stabilisce, con una convenzione non fondata su alcuna *consideration*, di modificare tale *contract* in favore di una di esse e la parte beneficiata, fidando su tale convenzione, agisce in conseguenza, l’altra parte non può recedere da quella convenzione alla quale deve ritenersi vincolata per l’affidamento suscitato.

Di conseguenza, la stessa parte non può pretendere l’adempimento dell’originario *contract* successivamente modificato, potendo la controparte beneficiata opporre sempre una eccezione, tecnicamente definita *promissory estoppel*, valida a bloccare la pretesa del richiedente.

Ci troviamo di fronte, sostanzialmente, a una convenzione modificativa stipulata senza *consideration*, elemento che è sostituito dall’affidamento della parte beneficiaria. Ovviamente, trattandosi di una convenzione giuridicamente imperfetta, perché contraria alla natura del *bargain* e all’essenzialità della *consideration*, non legittima alcuna pretesa relativa a un diritto contrattuale da far valere in via di azione, ma legittima solo una difesa, una eccezione, contro un’azione che risulta ingiusta sul piano equitativo.

Molto interessante è il *proprietary estoppel*: “...*arises when one party purports to give but fails to effectively convey or promise to give property or an interests in property to another party knowing that party will expend money or otherwise act to his detriment in reliance of the supposed or promised gift*” (*Dillwyn v Llwellyn*, 1862)<sup>7</sup>.

Nel caso appena citato, trattavasi di un padre che aveva promesso al figlio una proprietà; questi ne aveva preso possesso e spese tanti soldi per ristrutturarla e migliorarla. Il padre sostanzialmente non trasferì mai la proprietà al figlio. Dopo la morte del genitore, il figlio

<sup>5</sup> [www.gillhams.com/dictionary](http://www.gillhams.com/dictionary)

<sup>6</sup> [www.lawnix.com/cases/promissory-estoppel](http://www.lawnix.com/cases/promissory-estoppel)

<sup>7</sup> [www.wordiq.com](http://www.wordiq.com)

reclamò la proprietà e, in applicazione del *proprietary estoppel*, ottenne un provvedimento giudiziale che ordinò al *trustee* di trasferire detta proprietà in suo favore.

I nostri giuristi di diritto comparato hanno intravisto in tale istituto una eccezione alla regola generale di *common law*: “*mere possession is not conclusive of title*” che si contrappone al principio di *civil law* “possesso vale titolo”.

Secondo il diritto anglosassone, pertanto, l'acquirente di buona fede di una cosa mobile non ne acquista la proprietà, quantunque ne abbia conseguito il possesso, se l'alienante non era proprietario. La proprietà si riceve solo dal proprietario, ossia a titolo derivativo.

Orbene, in base all'istituto del *proprietary estoppel*, 'a chi, sulla base di *indicia of ownership* dell'alienante, ha creduto di acquistare *a domino*, non può essere opposto dal proprietario rivendicante che quegli indizi di proprietà dell'alienante sono falsi, se è stato lo stesso proprietario a crearli, ad esempio tollerando che l'alienante si comportasse pubblicamente come proprietario'

A chiusura di questo, necessariamente parziale, *excursus* sull'istituto dell'*estoppel*, non può non sottolinearsi che trattasi di un rimedio che sostanzialmente mira a evitare un ingiusto arricchimento di una delle parti oppure tende a evitare o a ripianare “ingiustizie”. Infatti, uno dei settori nel quale si è maggiormente ricorso allo strumento del *promissory estoppel* è stato quello del diritto del lavoro, proprio per tutelare il lavoratore che ha fatto affidamento su una promessa o situazione di fatto non rispondente a realtà da parte del datore di lavoro.

## **Bibliografia**

Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, Eighth Edition, Thomson West, 2007.

Criscuoli G., *Il contratto nel diritto inglese*, CEDAM, 1990.

De Franchis, F., *Dizionario giuridico - Law Dictionary*, Vol. 2, Giuffrè, 1996.

Friedman J.P., Harris J.C., Bruce Lindeman J., *Dictionary of Real Estate Terms*, Seventh Edition, Barron's, 2008.

Galgano, F., *Atlante di diritto privato comparato*, Zanichelli, 1993.

Mackendrick, E., *Contract Law*, 7th Edition, Palgrave Macmillan Law Masters, 2007.

Parrini P., *Manuale Pratico dei contratti in lingua inglese*, CEDAM, 2001.

**Sitografia**

[www.duhaime.org](http://www.duhaime.org)

[www.gillhams.com](http://www.gillhams.com)

[www.lawnix.com](http://www.lawnix.com)

[www.wordiq.com](http://www.wordiq.com)