DOMSTOLENS DOM (Femte Afdeling)

9. juni 1994 *

I sag C-292/93,

angående en anmodning, som Oberlandesgericht Frankfurt am Main (Forbundsrepublikken Tyskland) i medfør af artikel 1 i protokollen af 3. juni 1971 vedrørende Domstolens fortolkning af konventionen af 27. september 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager, har indgivet til Domstolen for i den for nævnte ret verserende sag,

Norbert Lieber

mod

Willi S. Göbel, Siegrid Göbel,

at opnå en præjudiciel afgørelse vedrørende fortolkningen af artikel 16, nr. 1, i konventionen af 27. september 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager (EFT 1978 L 304, s. 17), som ændret ved konventionen af 9. oktober 1978 om Kongeriget Danmarks, Irlands og Det Forenede Kongerige Storbritannien og Nordirlands tiltrædelse (EFT L 304, s. 1),

* Processprog: tysk.

har

DOMSTOLEN (Femte Afdeling)

sammensat af afdelingsformanden, J. C. Moitinho de Almeida, og dommerne D. A. O. Edward (refererende dommer), R. Joliet, G. C. Rodríguez Iglesias og F. Grévisse,

generaladvokat: M. Darmon
justitssekretær: R. Grass,

efter at der er indgivet skriftlige indlæg af:

— Norbert Lieber ved advokat Thilo Krause-Palfner, Frankfurt am Main

— Willi S. Göbel og Siegrid Göbel ved advokat Reinhard Patzina, Frankfurt am Main

— den tyske regering ved Ministerialrat Christof Böhmer, Forbundsjustitsministeriet, som befuldmægtiget

— den franske regering ved conseiller des affaires étrangères Catherine de Salins og secrétaire adjoint des affaires étrangères Fabien Moury, direction des affaires juridiques, Udenrigsministeriet, som befuldmægtigede

— Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber ved Pieter van Nuffel, Kommissionens Juridiske Tjeneste, bistået af advokat Hans-Jürgen Rabe, Hamburg og Bruxelles, som befuldmægtigede,

på grundlag af den refererende dommers rapport,

og efter at generaladvokaten har fremsat forslag til afgørelse den 22. marts 1994,

afsagt følgende

Dom

1 Ved kendelse af 10. juni 1992 indgået til Domstolen den 19. maj 1993 har Oberlandesgericht Frankfurt am Main i medfør af protokollen af 3. juni 1971 vedrørende Domstolens fortolkning af konventionen af 27. september 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager, forelagt et præjudicielt spørgsmål vedrørende fortolkningen af artikel 16, nr. 1, i den nævnte konvention (EFT 1978 L 304, s. 17), som ændret ved konventionen af 9. oktober 1978 om Kongeriget Danmarks, Irlands og Det Forenede Kongerige Storbritannien og Nordirlands tiltrædelse (EFT L 304, s. 1, herefter benævnt »Bruxelles-konventionen«).

2 Spørgsmålet er blevet rejst under en sag, som verserer mellem Norbert Lieber og ægtefællerne Göbel.

3 Af sagens akter fremgår, at ægtefællerne Göbel, der har bopæl i Tyskland, ejer en lejlighed i Cannes (Frankrig).

4 Norbert Lieber, der ligeledes har bopæl i Tyskland, anlagde i 1978 sag ved Landgericht Frankfurt am Main mod ægtefællerne Göbel. I anledning af sagen indgik

parterne et udenretligt forlig, hvorefter ejendomsretten til lejligheden skulle overgå til Norbert Lieber. Til gennemførelse af forliget indsatte ægtefællerne Göbel Norbert Lieber i besiddelsen af lejligheden. Han havde derefter brugen af lejligheden indtil 1987.

5 På dette tidspunkt blev forliget af 1978 om overførslen af ejendomsretten til lejligheden erklæret ugyldigt ex tunc i henhold til tysk ret. Norbert Lieber anlagde derefter sag ved Landgericht Frankfurt am Main. Ægtefællerne Göbel fremsatte under sagen en modfordring, der gik ud på, at Norbert Lieber tilpligtedes at betale dem en godtgørelse for de ni år, han havde haft brugen af lejligheden i Cannes.

6 Landgericht Frankfurt am Main imødekom modfordringen for et beløb på 200 791,78 DM efter at have indhentet en erklæring hos en fransk sagkyndig om værdien af brugen af lejligheden.

7 Norbert Lieber ankede afgørelsen til Oberlandesgericht Frankfurt am Main, idet han gjorde gældende, at modfordringen i medfør af Bruxelles-konventionens artikel 16, nr. 1, skulle påkendes af en ret i den kontraherende stat, hvor ejendommen er beliggende, dvs. af en fransk og ikke en tysk ret.

8 Oberlandesgericht Frankfurt am Main fandt, at sagen rejste spørgsmål om fortolkning af Bruxelles-konventionen. Retten besluttede derfor at udsætte sagen og at forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:

»Omfatter de områder, der er reguleret i Bruxelles-konventionens artikel 16, nr. 1, også spørgsmål om godtgørelse for brugen af en bolig efter en fejlslagen ejendomsoverdragelse?«

9 Bruxelles-konventionens artikel 16, nr. 1, bestemmer følgende:

»Enekompetente, uden hensyn til bopæl, er:

1) i sager om rettigheder over fast ejendom samt om leje eller forpagtning af fast ejendom, retterne i den kontraherende stat, hvor ejendommen er beliggende

...«

10 Indledningsvis bemærkes, som den tyske regering med rette har anført, at et forlig som det foreliggende, der havde til formål at overføre ejendomsretten til en fast ejendom, ikke udgør et lejemål eller en forpagtning af fast ejendom, jf. Bruxelles-konventionens artikel 16, nr. 1. Denne bestemmelse finder anvendelse på aftaler om leje af fast ejendom (jf. dom af 15.1.1985, sag 241/83, Rösler, Sml. s. 99, præmis 24 og 25). Heraf følger, at en godtgørelse for brugen af en ejendom, der skal ydes som følge af, at en overførsel af ejendomsretten hertil er blevet ophævet, ikke kan anses for at være en rettighed, der angår leje eller forpagtning af fast ejendom, således at den på dette grundlag er omfattet af Bruxelles-konventionens artikel 16, nr. 1.

11 Det skal dernæst undersøges, om en sådan godtgørelse kan anses for at være omfattet af begrebet rettigheder over fast ejendom i samme bestemmelses forstand.

12 Ifølge Domstolens faste praksis (jf. navnlig dom af 10.1.1990, sag C-115/88, Reichert og Kockler, Sml. I, s. 27, præmis 9) bør artikel 16 ikke fortolkes videre, end dens formål kræver, da bestemmelsen har den virkning, at parterne fratages den ret til valg af værneting, som de ellers ville have, og at de i visse tilfælde kan sagsøges ved en ret, som ikke er nogen af parternes hjemting.

13 Det fremgår af samme dom samt af dom af 17. maj 1994 (sag C-294/92, Webb, Sml. I, s. 1717, præmis 14), at det forhold, at en rettighed over fast ejendom berøres af sagen, eller at sagen har forbindelse med en fast ejendom, ikke er tilstrækkeligt til, at artikel 16, nr. 1, finder anvendelse. Søgsmålet skal være baseret på en tinglig ret, ikke på en personlig ret, idet der dog gælder en undtagelse for så vidt angår leje og forpagtning af fast ejendom.

14 Forskellen mellem en tinglig ret og en personlig ret er, at en tinglig ret, der påhviler en fysisk genstand, har virkning over for enhver, mens en personlig ret kun kan gøres gældende over for skyldneren (jf. Schlosser-rapporten, EFT 1979 C 59, s. 71, punkt 166).

15 Det er imidlertid klart, at et krav om godtgørelse for brugen af en fast ejendom kun kan gøres gældende over for skyldneren, og at der således er tale om en personlig ret, i hvert fald når skyldneren ikke bestrider, at den pågældende ejendom tilhører fordringshaveren.

16 Norbert Lieber har dog gjort gældende, at Domstolen i Rösler-sagen har fastslået, at den i Bruxelles-konventionens artikel 16, nr. 1, fastsatte enekompetence er begrundet i den nære forbindelse mellem leje og forpagtning og retsreglerne om fast ejendom og de bestemmelser af sædvanligvis præceptiv karakter, som regulerer brugen heraf, som f.eks. lovgivningen om kontrol med lejens størrelse og om

beskyttelse af lejeres og forpagteres rettigheder. Dette er ifølge Norbert Lieber begrundelsen for, at Domstolen fastslog, at inddrivelse af husleje hos lejeren til opfyldelse af en lejeaftale er omfattet af denne bestemmelse.

17 Norbert Lieber har endvidere anført, at det samme gør sig gældende for så vidt angår et krav om godtgørelse for brugen af en ejendom som det, der er fremsat i sagen for den nationale ret, navnlig fordi en sådan godtgørelse skal beregnes efter tilsvarende retningslinjer som dem, der gælder for leje og forpagtning. Denne beregning kan kun foretages af en sagkyndig i Frankrig, eftersom kendskab til de lokale forhold er en forudsætning for udarbejdelsen af en sagkyndig erklæring.

18 Dette kan ikke tiltrædes.

19 For det første bemærkes, at Rösler-sagen — til forskel fra den foreliggende sag — angik en lejeaftale, der som sådan var omfattet af begrebet »leje eller forpagtning af fast ejendom«.

20 For det andet bemærkes, at den omstændighed alene, at godtgørelsen i en sag som den foreliggende skal beregnes efter de retningslinjer, der gælder ifølge retsreglerne om leje og forpagtning, ikke kan begrunde, at artikel 16, nr. 1, bringes i anvendelse på et forhold, der ikke omfatter en aftale om leje eller forpagtning. Det indbyrdes forhold mellem ejer og lejer omfatter nemlig en række rettigheder og forpligtelser ud over den forpligtelse, der angår lejen. Dette forhold er reguleret af særlige lovbestemmelser, der til dels er præceptive, i den stat, hvor den ejendom, der er genstand for leje- eller forpagtningsaftalen, er beliggende, f.eks. bestemmelser om, hvem der har ansvaret for vedligeholdelsen af ejendommen og for betaling af ejendomsskatter, eller om de pligter, der påhviler brugeren af ejendommen i forhold til dennes naboer, samt om kontrol med eller begrænsning af ejerens ret til at tage ejendommen i sin besiddelse ved leje-eller forpagtningsaftalens ophør. Den enekompetence, der i sager om leje eller forpagtning af fast ejendom er tillagt den stat,

hvor ejendommen er beliggende, er begrundet i forholdets komplekse karakter samt hensynet til, at den stat, hvor ejendommen er beliggende, kan påse, at sådanne bestemmelser overholdes. Disse hensyn gælder imidlertid ikke, hvor der ikke findes et ejer-lejerforhold.

21 For det tredje bemærkes, at selv om det er korrekt, at en ret i den kontraherende stat, hvor ejendommen er beliggende, har lettere adgang til, med henblik på at fastsætte godtgørelsens størrelse, at få kendskab til det sædvanlige lejeniveau inden for området, har en ret i en anden medlemsstat imidlertid også mulighed for at benytte en lokal sagkyndig for at få de nødvendige oplysninger, således som Landgericht Frankfurt am Main i øvrigt har gjort under hovedsagens påkendelse i første instans.

22 Den forelæggende rets spørgsmål må herefter besvares med, at et krav om godtgørelse for brugen af en bolig, der er opstået, efter at en overdragelse af ejendomsretten er blevet ophævet, ikke er omfattet af de områder, der er reguleret i Bruxelles-konventionens artikel 16, nr. 1.

Sagens omkostninger

23 De udgifter, der er afholdt af den tyske og den franske regering samt af Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber, som har afgivet indlæg for Domstolen, kan ikke erstattes. Da sagens behandling i forhold til hovedsagens parter udgør et led i den sag, der verserer for den nationale ret, tilkommer det denne at træffe afgørelse om sagens omkostninger.

På grundlag af disse præmisser

kender

DOMSTOLEN (Femte Afdeling)

vedrørende det spørgsmål, der er forelagt af Oberlandesgericht Frankfurt am Main ved kendelse af 10. juni 1992, for ret:

Et krav om godtgørelse for brugen af en bolig, der er opstået, efter at en overdragelse af ejendomsretten er blevet ophævet, er ikke omfattet af de områder, der er reguleret i artikel 16, nr. 1, i konventionen af 27. september 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager, som ændret ved konventionen af 9. oktober 1978 om Kongeriget Danmarks, Irlands og Det Forenede Kongerige Storbritannien og Nordirlands tiltrædelse.

Moitinho de Almeida Edward Joliet

Rodríguez Iglesias Grévisse

Afsagt i offentligt retsmøde i Luxembourg den 9. juni 1994.

R. Grass J. C. Moitinho de Almeida

Justitssekretær Formand for Femte Afdeling