ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (πέμπτο τμήμα)
της 9ης Ιουνίου 1994 *

Στην υπόθεση C-292/93,

που έχει ως αντικείμενο αίτηση του Oberlandesgericht Frankfurt am Main (Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας) προς το Δικαστήριο, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου της 3ης Ιουνίου 1971, για την ερμηνεία από το Δικαστήριο της Συμβάσεως της 27ης Σεπτεμβρίου 1968 για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, με την οποία ζητείται, στο πλαίσιο της διαφοράς που εκκρεμεί ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου μεταξύ

Norbert Lieber

και

Willi S. Göbel, Siegrid Göbel,

η έκδοση προδικαστικής αποφάσεως ως προς την ερμηνεία του άρθρου 16, σημείο 1, της Συμβάσεως της 27ης Σεπτεμβρίου 1968 για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (JO 1972, L 299, σ. 32), όπως τροποποιήθηκε με τη Σύμβαση της 9ης Οκτωβρίου 1978 για την προσχώρηση του Βασιλείου της Δανίας, της Ιρλανδίας και του Ηνωμένου Βασιλείου Μεγάλης Βρετανίας και Βόρειας Ιρλανδίας (JO L 304, σ. 1),

* Γλώσσα διαδικασίας: η γερμανική.

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (πέμπτο τμήμα),

συγκείμενο από τους J. C. Moitinho de Almeida, πρόεδρο τμήματος, D. A. O. Edward (εισηγητή), R. Joliet, G. C. Rodríguez Iglesias και F. Grévisse, δικαστές,

γενικός εισαγγελέας: M. Darmon
γραμματέας: R. Grass

λαμβάνοντας υπόψη τις γραπτές παρατηρήσεις που κατέθεσαν:

— ο Norbert Lieber, εκπροσωπούμενος από τον Thilo Krause-Palfner, δικηγόρο Frankfurt am Main,

— οι Willi S. και Siegrid Göbel, εκπροσωπούμενοι από τον Reinhard Patzina, δικηγόρο Frankfurt am Main,

— η Γερμανική Κυβέρνηση, εκπροσωπουμένη από τον Christof Böhmer, Ministerialrat στο Ομοσπονδιακό Υπουργείο Δικαιοσύνης,

— η Γαλλική Κυβέρνηση, εκπροσωπουμένη από την Catherine de Salins, σύμβουλο εξωτερικών υποθέσεων στη Διεύθυνση Νομικών Υποθέσεων του Υπουργείου Εξωτερικών και τον Fabien Moury, βοηθό γραμματέα εξωτερικών υποθέσεων στην ίδια Διεύθυνση,

— η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, εκπροσωπουμένη από τον Pieter van Nuffel, μέλος της Νομικής Υπηρεσίας, επικουρούμενο από τον Hans-Jürgen Rabe, δικηγόρο Αμβούργου και Βρυξελλών,

έχοντας υπόψη την έκθεση του εισηγητή δικαστή,

αφού άκουσε τον γενικό εισαγγελέα που ανέπτυξε τις προτάσεις του κατά τη συνεδρίαση της 22ας Μαρτίου 1994,

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

1 Με απόφαση της 10ης Ιουνίου 1992, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 19 Μαΐου 1993, το Oberlandesgericht Frankfurt am Main υπέβαλε, δυνάμει του Πρωτοκόλλου της 3ης Ιουνίου 1971, για την ερμηνεία από το Δικαστήριο της Συμβάσεως της 27ης Σεπτεμβρίου 1968 για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, προδικαστικό ερώτημα ως προς την ερμηνεία του άρθρου 16, σημείο 1, της εν λόγω Συμβάσεως (JO 1972, L 299, σ. 32), όπως τροποποιήθηκε με τη Σύμβαση της 9ης Οκτωβρίου 1978 για την προσχώρηση του Βασιλείου της Δανίας, της Ιρλανδίας και του Ηνωμένου Βασιλείου Μεγάλης Βρετανίας και Βόρειας Ιρλανδίας (JO L 304, σ. 1, στο εξής: Σύμβαση των Βρυξελλών).

2 Το ερώτημα αυτό ανέκυψε στο πλαίσιο διαφοράς μεταξύ του Lieber και του ζεύγους Göbel.

3 Από τη δικογραφία προκύπτει ότι οι σύζυγοι Göbel, κάτοικοι Γερμανίας, είναι ιδιοκτήτες διαμερίσματος ευρισκομένου στις Κάννες (Γαλλία).

4 Το 1978, ο Lieber, επίσης κάτοικος Γερμανίας, κατέστη αντίδικος με το ζεύγος Göbel ενώπιον του Landgericht Frankfurt am Main λόγω μιας μεταξύ τους διαφο-

ράς. Λόγω της διαφοράς αυτής, οι διάδικοι συνήψαν εξώδικη σύμβαση, κατά την οποία η κυριότητα του διαμερίσματος θα μεταβιβαζόταν στον Lieber. Σε εκτέλεση της συμβάσεως αυτής, το ζεύγος Göbel κατέστησε τον Lieber κάτοχο του διαμερίσματος. Ο Lieber είχε τη χρήση του διαμερίσματος έως το 1987.

5 Κατά την ημερομηνία αυτή, η σύμβαση του 1978 περί της μεταβιβάσεως της κυριότητας του διαμερίσματος κηρύχθηκε άκυρη αναδρομικώς για λόγους στηριζομένους στο γερμανικό δίκαιο. Κατόπιν αυτού, ο Lieber άσκησε αγωγή ενώπιον του Landgericht Frankfurt am Main. Το ζεύγος Göbel άσκησε ανταγωγή ζητώντας να υποχρεωθεί ο Lieber να τους καταβάλει αποζημίωση για τα εννέα έτη, κατά τη διάρκεια των οποίων έκανε χρήση του διαμερίσματος στις Κάννες.

6 Αφού έλαβε την έκθεση Γάλλου πραγματογνώμονα σχετικά με την αξία χρήσεως του διαμερίσματος, το Landgericht Frankfurt am Main δέχθηκε την ανταγωγή μέχρι του ποσού των 200 791,78 γερμανικών μάρκων (DM).

7 Ο Lieber άσκησε έφεση κατά της αποφάσεως αυτής ενώπιον του Oberlandesgericht Frankfurt am Main ισχυριζόμενος ότι, δυνάμει του άρθρου 16, σημείο 1, της Συμβάσεως των Βρυξελλών, αρμόδιο για να επιληφθεί της ανταγωγής ήταν ένα δικαστήριο του συμβαλλομένου κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου, δηλαδή ένα γαλλικό δικαστήριο και όχι ένα γερμανικό δικαστήριο.

8 Το Oberlandesgericht Frankfurt am Main έκρινε ότι, στο πλαίσιο της διαφοράς, ανακύπτει ζήτημα ερμηνείας της Συμβάσεως των Βρυξελλών. Επομένως, αποφάσισε να αναστείλει τη διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο το ακόλουθο προδικαστικό ερώτημα:

«Περιλαμβάνονται στις υποθέσεις που διέπονται από το άρθρο 16, σημείο 1, της Συμβάσεως των Βρυξελλών και τα ζητήματα αποζημιώσεως για τη χρήση οικίας μετά από άκυρη μεταβίβαση της κυριότητας;»

9 Το άρθρο 16, σημείο 1, της Συμβάσεως των Βρυξελλών ορίζει τα εξής:

«Αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία, έχουν:

1) σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων, τα δικαστήρια του συμβαλλομένου κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου.

(...)»

10 Διαπιστώνεται εκ προοιμίου ότι, όπως ορθώς ανέφερε η Γερμανική Κυβέρνηση, σύμβαση όπως η προκειμένη, η οποία είχε ως σκοπό τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου, δεν συνιστά μίσθωση ακινήτου κατά την έννοια του άρθρου 16, σημείο 1, της Συμβάσεως των Βρυξελλών. Πράγματι, η έννοια αυτή εφαρμόζεται στις συμβάσεις μισθώσεως ιδιοκτήτη ακινήτου (βλ. απόφαση της 15ης Ιανουαρίου 1985, 241/83, Rottwinkel, Συλλογή 1985, σ. 99, σκέψεις 24 και 25). Συνεπώς, η αποζημίωση για τη χρήση ενός αγαθού, λόγω της ακυρώσεως της μεταβιβάσεως της κυριότητάς του, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως δικαίωμα που έχει σχέση με μίσθωση ακινήτου και να υπαχθεί για τον λόγο αυτόν στο άρθρο 16, σημείο 1, της Συμβάσεως των Βρυξελλών.

11 Επομένως, πρέπει να εξεταστεί αν η εν λόγω αποζημίωση καλύπτεται από την έννοια του εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου, ως αυτό νοείται κατά την ίδια αυτή διάταξη.

12 Κατά πάγια νομολογία (βλ., ιδίως, την απόφαση της 10ης Ιανουαρίου 1990, C-115/88, Reichert και Kockler, Συλλογή 1990, σ. I-27, σκέψη 9), το άρθρο 16 δεν πρέπει να ερμηνεύεται ευρύτερα απ' όσο απαιτεί ο σκοπός του, εφόσον κάτι τέτοιο έχει ως αποτέλεσμα να στερούνται οι διάδικοι της επιλογής δικαστηρίου, στην οποία, διαφορετικά, θα προέβαιναν και, σε ορισμένες περιπτώσεις, να υπάγονται σε δικαστήριο που δεν είναι το δικαστήριο της κατοικίας κανενός απ' αυτούς.

13 Από την ίδια απόφαση, καθώς και από την απόφαση της 17ης Μαΐου 1994, C-294/92, Webb (Συλλογή 1993, σ. I-1717, σκέψη 14), προκύπτει ότι δεν αρκεί, προκειμένου να τύχει εφαρμογής το άρθρο 16, σημείο 1, η αγωγή να αφορά εμπράγματο δικαίωμα ή να έχει σχέση με ακίνητο. Η αγωγή πρέπει να στηρίζεται σε εμπράγματο και όχι σε ενοχικό δικαίωμα, με εξαίρεση την προβλεπομένη για τις μισθώσεις ακινήτων παρέκκλιση.

14 Η διαφορά μεταξύ ενός εμπραγμάτου και ενός ενοχικού δικαιώματος έγκειται στο γεγονός ότι το πρώτο, επιβαρύνοντας ένα υλικό αγαθό, παράγει τα αποτελέσματά του έναντι όλων, ενώ η επίκληση του δευτέρου μπορεί να γίνει μόνο κατά του οφειλέτη (βλ. έκθεση Schlosser, JO 1979, C 59, σ. 71, σημείο 166).

15 Είναι προφανές ότι η αγωγή αποζημιώσεως για τη χρήση ακινήτου μπορεί να ασκηθεί μόνο κατά του οφειλέτη και ότι αυτή συνιστά, επομένως, ενοχικό δικαίωμα, τουλάχιστον οσάκις ο εν λόγω οφειλέτης δεν αμφισβητεί ότι ο αιτών είναι ο κύριος του εν λόγω ακινήτου.

16 Πάντως, ο Lieber παρατηρεί ότι, με την προαναφερθείσα απόφαση Rottwinkel, το Δικαστήριο διαπίστωσε ότι η αποκλειστική δικαιοδοσία που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 16, σημείο 1, της Συμβάσεως των Βρυξελλών οφείλεται στον στενό σύνδεσμο των μισθώσεων με το νομικό καθεστώς του ακινήτου και με τις διατάξεις, επιτακτικού εν γένει χαρακτήρα, που διέπουν τη χρήση του, όπως είναι οι νομοθεσίες που αφορούν τον έλεγχο του επιπέδου των μισθωμάτων και την προστασία των δικαιωμάτων των μισθωτών και αγρομισθωτών.

Κατά τον Lieber, για τον λόγο αυτό το Δικαστήριο έκρινε ότι η είσπραξη του μισθώματος, που πρέπει να πληρώσει ο μισθωτής σε εκτέλεση μισθώσεως, διέπεται από τις διατάξεις του εν λόγω σημείου.

17 Πάντοτε κατά τον Lieber, οι σκέψεις αυτές ισχύουν και ως προς την αγωγή αποζημιώσεως λόγω χρήσεως αγαθού, όπως είναι αυτή για την οποία πρόκειται στην υπόθεση της κύριας δίκης, ιδίως επειδή η αιτουμένη αποζημίωση πρέπει να υπολογιστεί σύμφωνα με αρχές ανάλογες προς αυτές που διέπουν τις μισθώσεις. Ο υπολογισμός αυτός μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο με τη βοήθεια πραγματογνώμονα εγκατεστημένου στη Γαλλία, επειδή η γνώση των τοπικών στοιχείων αποτελεί προϋπόθεση για την κατάρτιση εκθέσεως πραγματογνωμοσύνης.

18 Το επιχείρημα αυτό δεν μπορεί να γίνει δεκτό.

19 Πράγματι, πρέπει πρώτον να αναφερθεί ότι, διαφορετικά απ' ό, τι συμβαίνει στην παρούσα υπόθεση, η προαναφερθείσα απόφαση Rottwinkel αφορούσε σύμβαση μισθώσεως η οποία ενέπιπτε, επομένως, στην έννοια των «μισθώσεων ακινήτων».

20 Δεύτερον, απλώς και μόνον το γεγονός ότι, σε περίπτωση όπως η προκειμένη, η οφειλομένη αποζημίωση πρέπει να υπολογιστεί σύμφωνα με τις αρχές που διέπουν το δίκαιο περί μισθώσεων δεν δικαιολογεί την εφαρμογή του άρθρου 16, σημείο 1, σε μία κατάσταση στο πλαίσιο της οποίας δεν υφίσταται καμία μίσθωση. Πράγματι, η σχέση ιδιοκτήτη-μισθωτή συνεπάγεται σειρά δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, εκτός αυτών που αφορούν το μίσθωμα. Η σχέση αυτή διέπεται από ειδικές νομοθεσίες, μερικές από τις οποίες έχουν επιτακτικό χαρακτήρα, του κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου που αποτελεί το αντικείμενο της μισθώσεως, όπως είναι, για παράδειγμα, αυτές που καθορίζουν ποιος φέρει την ευθύνη της συντηρήσεως του ακινήτου και της πληρωμής του φόρου ακινήτου, αυτές που διέπουν τα καθήκοντα του εγκατεστημένου στο ακίνητο έναντι των γειτόνων, καθώς και αυτές που ελέγχουν ή περιορίζουν το δικαίωμα του ιδιοκτήτη να λάβει εκ νέου την κατοχή του ακινήτου κατά τη

λήξη της μισθώσεως. Ο περίπλοκος χαρακτήρας της σχέσεως αυτής, καθώς και το συμφέρον του κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου να μεριμνά για την τήρηση των διατάξεων αυτών, δικαιολογούν την αποκλειστική δικαιοδοσία που έχουν τα δικαστήρια του κράτους αυτού στον τομέα των μισθώσεων. Οι λόγοι αυτοί δεν ισχύουν σε περίπτωση που δεν υφίσταται η σχέση ιδιοκτήτη-μισθωτή.

21 Τρίτον, είναι μεν αληθές ότι το δικαστήριο του συμβαλλομένου κράτους όπου κείται το ακίνητο μπορεί ευκολότερα, προκειμένου να καθορίσει το ύψος της οφειλομένης αποζημιώσεως, να γνωρίζει το επίπεδο των ισχυόντων μισθωμάτων εντός του πεδίου αρμοδιότητάς του, αλλά είναι εξίσου αληθές ότι ένα δικαστήριο που βρίσκεται εντός άλλου κράτους μέλους έχει επίσης τη δυνατότητα να καλέσει έναν τοπικό πραγματογνώμονα, προκειμένου να λάβει τις αναγκαίες πληροφορίες, όπως εξάλλου έπραξε το Landgericht Frankfurt am Main αποφαινόμενο σε πρώτο βαθμό στο πλαίσιο της υποθέσεως της κύριας δίκης.

22 Επομένως, στο ερώτημα του αιτούντος δικαστηρίου πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι αγωγή αποζημιώσεως για τη χρήση οικίας μετά την ακύρωση μεταβιβάσεως της κυριότητας δεν υπάγεται στις υποθέσεις που διέπονται από το άρθρο 16, σημείο 1, της Συμβάσεως των Βρυξελλών.

Επί των δικαστικών εξόδων

23 Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν η Γερμανική και η Γαλλική Κυβέρνηση, καθώς και η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, οι οποίες κατέθεσαν παρατηρήσεις στο Δικαστήριο, δεν αποδίδονται. Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του εθνικού δικαστηρίου, σ' αυτό εναπόκειται να αποφανθεί επί των δικαστικών εξόδων.

Για τους λόγους αυτούς,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (πέμπτο τμήμα),

κρίνοντας επί του ερωτήματος που του υπέβαλε, με Διάταξη της 10ης Ιουνίου 1992, το Oberlandesgericht Frankfurt am Main, αποφαίνεται:

Αγωγή αποζημιώσεως για τη χρήση οικίας μετά την ακύρωση μεταβιβάσεως της κυριότητας δεν υπάγεται στις υποθέσεις που διέπονται από το άρθρο 16, σημείο 1, της Συμβάσεως της 27ης Σεπτεμβρίου 1968 για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, όπως τροποποιήθηκε με τη Σύμβαση της 9ης Οκτωβρίου 1978 για την προσχώρηση του Βασιλείου της Δανίας, της Ιρλανδίας και του Ηνωμένου Βασιλείου Μεγάλης Βρετανίας και Βόρειας Ιρλανδίας.

Moitinho de Almeida Edward Joliet

Rodríguez Iglesias Grévisse

Δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση στο Λουξεμβούργο στις 9 Ιουνίου 1994.

Ο Γραμματέας

R. Grass

Ο Πρόεδρος του πέμπτου τμήματος

J. C. Moitinho de Almeida