FORSLAG TIL AFGØRELSE FRA GENERALADVOKAT G. FEDERICO MANCINI
fremsat den 19. april 1988 *

Høje Domstol.

1. Denne præjudicielle sag drejer sig om fortolkningen af artikel 16, nr. 1, i Bruxelles-konventionen (27. september 1968) om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager. Artiklen 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; ...«.

De faktiske omstændigheder. Den forelæggende ret — pachtkamer (afdelingen for forpagtningssager) ved Gerechtshof Arnhem — skal afgøre en sag vedrørende spørgsmålet, om der består en forpagtningsaftale, som Raphaël O. E. Scherrens hævder at have indgået mundtligt i løbet af vinteren 1972-1973 som forpagter med ejerne og sine senere svigerforældre B. P. J. van Poucke, som er afgået ved døden den 8. november 1973, og Maria G. Maenhout. Den gård, som aftalen vedrører, frembyder en ejendommelighed: Den består af en bygning med ca. 5 hektar jord beliggende i Maldegem (Belgien) og fire parceller jord på i alt 12 hektar beliggende 7 km derfra i Sluis kommune (Nederlandene). Tvisten opstod i 1982 efter en begivenhed, som forstyrrede forholdet mellem Scherrens og hans svigermor. Hun overdrog nemlig den i Nederlandene beliggende jord som gave til sin anden datter, Rita A. M. van Poucke, og gavemodtageren gav ikke Scherrens ret til at drive den videre, som han havde gjort i de foregående syv år.

I henhold til artikel 11 i Pachtwet (lov om forpagtning, 23. januar 1958, *Staatsblad* 1958, nr. 37) indstævnte Scherrens derefter sin svigermor, sin svigerinde og sin hustru Lucie M. L. van Poucke for pachtkamer ved Kantongerecht (underretten) i Oostburg med påstand om, at aftalen blev bekræftet skriftligt (9. december 1982). Men da det ikke lykkedes ham at bevise, at der forelå en aftale, blev de sagsøgte frifundet ved dom af 2. maj 1985.

Forpagteren gav imidlertid ikke op. Parallelt med en sag anlagt i Belgien med påstand om tilbagebetaling af en del af den forpagtningsafgift, som han havde betalt for den der beliggende jord, ankede han til pachtkamer ved Gerechtshof Arnhem. Det er for denne ret, at det problem er rejst, som Domstolen skal træffe afgørelse om. Efter Scherrens opfattelse kræver artikel 16, nr. 1, i Bruxelles-konventionen sammenholdt med Pachtwet artikel 137, stk. 1, at retten i Nederlandene skal være kompetent for hele den ejendom, hvis hovedbestanddel er beliggende på nederlandsk område. Heroverfor har Maenhout og Rita van Poucke anført,

* Oversat fra italiensk.

at Gerechtshof Arnhem kun er kompetent for de i Nederlandene beliggende parceller, mens den del af ejendommen, som befinder sig i Belgien, må henhøre under de belgiske retters kompetence.

Ved dom af 23. marts 1987 udsatte Gerechtshof sagen og anmodede i medfør af artikel 2, stk. 2, i protokollen af 3. juni 1971 Domstolen om at afgøre spørgsmålet, »hvordan konventionens artikel 16, nr. 1, skal fortolkes med henblik på forpagtning af en gård, hvis bygninger (med noget jord) er beliggende i den ene kontraherende stat (Belgien) og (størstedelen af) jorden i den anden (Nederlandene)«.

Under retsforhandlingerne for Domstolen er der afgivet indlæg af Maria G. Maenhout og Rita A. M. van Poucke samt af Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber. Kun sidstnævnte er kommet til retsmødet.

2. Som sagt fremgår det af forelæggelsesdommen og af hovedsagens akter, at spørgsmålet er, om der er indgået en enkelt forpagtningsaftale for landbrugsjorder, der ikke er sammenstødende, af forskellig størrelse og beliggende på forskellige staters område.

I en situation af denne art afgøres kompetencespørgsmålet efter det ældgamle princip *forum rei sitae* (»ne contra situs legem in immobilibus quidquam decerni possit privato consensu et par est sic judicari«, skrev allerede Argentré, »De Statutis personalibus et realibus«, *Commentarii ad patrias Britonum leges, seu Consuetudines generales antiquissimi Ducatus Britanniae*, art. CCXVIII, Gl. 6, nn. 2 e 3, Paris 1614, col. 676). Reglen er gentaget i konventionens artikel 16, nr. 1, og Batiffol og Lagarde har med rette i denne gentagelse set »en ny manifestation af 'tiltrækningskraften' fra den faste ejendoms beliggenhed, som går ud over lovkonflikternes område, hvor den allerede havde erobret en priviligeret stilling, og ind på området for konflikter mellem retternes kompetence« (*Droit international privé*, VII, Paris 1983, bind II, s. 492).

Det følger heraf, at kompetencen til at afgøre en tvist om forpagtning af en gård, der er delt mellem to kontraherende stater, for hver jordlods vedkommende udelukkende tilkommer retten i den stat, på hvis område lodden er beliggende. Og selv om dette indebærer en risiko for, at den samme adkomst (forpagtningsaftalen) behandles af forskellige nationale retter, kan dommenes konklusioner og virkninger ikke omfatte de dele af ejendommen, der henhører under den anden rets kompetence.

Denne løsning er fuldt ud i overensstemmelse med konventionens og med artikel 16, nr. 1's formål. Domstolen har selv fornylig fastslået, at den enekompetence, der er tillagt retterne i den stat, hvor ejendommen er beliggende, bedre end noget andet kriterium opfylder det formål »at foretage en sikker og forudselig tildeling af kompetence«, og er begrundet i mindst tre faktorer: »den nære forbindelse mellem leje og forpagtning og retsreglerne om fast ejendom«, »de bestemmelser af sædvanligvis præceptiv karakter, som regulerer brugen heraf« og det »direkte kendskab til de faktiske forhold i forbindelse med indgåelsen og gennemførelsen af lejemål og forpagtningsaftaler vedrørende fast ejendom«, som de samme retter har

(dom af 15. januar 1985 i sag 241/83, Rösler mod Rottwinkel, Sml. s. 99, 109, præmisserne 23, 19 og 20; se også dommen af 14. december 1977 i sag 73/77, Sanders mod Van der Putte, Sml. s. 2383, præmisserne 12 til 14).

Som de sagsøgte i hovedsagen og Kommissionen har anført, opfylder fortrinsstillingen for *forum rei sitae* i øvrigt retsplejehensyn. Ud over de ovennævnte grunde er den nemlig berettiget: a) af praktiske hensyn, fordi domme om rettigheder over fast ejendom som bekendt tvangsfuldbyrdes på det sted, hvor ejendommen er beliggende; b) af det forhold, at de nationale lovgivninger om leje eller forpagtning af fast ejendom og de retter, som anvender dem, ofte er specialiserede; c) af den omstændighed, at de aftaler, hvorved der overføres ejendomsret eller brugsret til en fast ejendom, indføres i registrene på det sted, hvor denne er beliggende (jfr. herved Jenard-rapporten, EFT 1979, C 59, s. 35, og i teorien Droz, *Compétence judiciaire et effets des jugements dans le Marché commun*, Paris, 1972, s. 101, Bischoff, »Note sous l'arrêt de la Cour den 14. december 1977«, sag 73/77, i *Journal du droit international*, 1978, s. 388 ff., navnlig s. 392).

3. I tilslutning til nogle forfatteres opfattelse (Droz, på det anførte sted, s. 193, Gothot og Holleaux, *La convention de Bruxelles af 27. september 1968, compétence judiciaire et effets des jugements de la CEE*, Paris, 1985, s. 126), har Kommissionen anført, at reglen i artikel 16 under særlige omstændigheder må vige for en enekompetence, som ikke er opdelt, men konkurrerende, og konkret reguleret ifølge artikel 23 af kriteriet den ret, sagen først indbringes for. Den hypotese, der gøres gældende, er, at den faste ejendom udgør en helhed, enten fordi parterne har antaget dette i deres kontraktforhold, eller fordi de dele, som den består af, ikke kan drives rentabelt hver for sig.

Denne opfattelse kan ikke anerkendes. For det første må det bemærkes, at artikel 16, nr. 1, skal fortolkes strengt efter ordlyden. Forskellige sproglige fortolkningselementer beviser det: således f. eks. den omstændighed, at enekompetencen er præceptiv og ikke kan fraviges hverken ved en udtrykkelig værnetingsaftale, hvorefter retten i en anden medlemsstat skal være kompetent, eller ved en stiltiende værnetingsaftale (artiklerne 17 og 18); samt f. eks. forpligtelsen til at erklære sig inkompetent, som er pålagt retten i en anden stat end den, hvis retter er anerkendt som enekompetente (artikel 19); endelig kan nævnes den omstændighed, at overtrædelse af disse bestemmelser medfører, at afgørelserne kan nægtes anerkendelse og fuldbyrdelse (artiklerne 28 og 34).

Selv om anvendelse af artikel 16, nr. 1, ganske vist kan medføre visse ulemper i det af Kommissionen nævnte tilfælde i det omfang, der er to kompetente retter og to lovgivninger, der skal anvendes, står det også fast, at dette ikke synes at kunne berettige undtagelser fra princippet om enekompetence. Jeg vil tilføje, at den omstændighed, at en fast ejendom er en økonomisk helhed, ikke nødvendigvis er til hinder for, at dens forskellige dele kan adskilles på retsligt plan, og at de således kan være omfattet af forskellige nationale retters kompetence (se Niboyet, »Les conflits de lois relativs aux immeubles situés aux frontières des Etats«, i *Revue de droit international et de législation comparée*, 1933, s. 468 ff.).

4. På baggrund af de foregående betragtninger foreslår jeg Domstolen at besvare det spørgsmål, som er forelagt at Gerechtshof Arnhem ved dom afsagt den 23. marts 1987 i den for denne ret verserende sag Raphaël O. E. Scherrens mod Maria G. Maenhout og Rita A. M. van Poucke, således:

»Artikel 16, nr. 1, i Bruxelles-konventionen (27. september 1968) om retternes kompetence over fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager, skal fortolkes således, at kompetencen til at påkende tvister vedrørende en forpagtningsaftale for en gård, som for en dels vedkommende er beliggende i en kontraherende stat og for en anden dels vedkommende i en anden kontraherende stat, tilkommer retterne i den stat, hvor den enkelte jordlod, uanset størrelse, er beliggende.«