CONCLUSIE VAN ADVOCAAT-GENERAAL G. F. MANCINI van 19 april 1988 *

Mijnheer de President,
mijne heren Rechters,

1. In deze prejudiciële zaak gaat het om de uitlegging van artikel 16, aanhef en sub 1, van het Verdrag van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (hierna: Executieverdrag). Deze bepaling luidt: „Ongeacht de woonplaats zijn bij uitsluiting bevoegd: 1) ten aanzien van zakelijke rechten op en de huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen: de gerechten van de verdragsluitende Staat waar het onroerend goed gelegen is; ..."

De feiten. De verwijzende rechter — de pachtkamer van het Gerechtshof te Arnhem — heeft te beslissen in een geschil over het bestaan van een pachtovereenkomst die in de winter 1972/73 mondeling zou zijn gesloten tussen Raphaël O. E. Scherrens als pachter en de eigenaren — later ook de schoonouders van Scherrens —, de echtelieden B. P. J. van Poucke (overleden op 8.11.1973) en Maria G. Maenhout. Met de hoeve waarop de overeenkomst betrekking heeft, is iets bijzonders aan de hand: zij bestaat uit gebouwen met ongeveer 5 ha grond gelegen te Maldegem (België), en vier percelen, te zamen groot 12 ha, zeven kilometer verderop in de gemeente Sluis (Nederland). Het geschil ontstond in 1982 als gevolg van een omstandigheid die de verhouding tussen Scherrens en zijn schoonmoeder grondig bedierf. Laatstgenoemde namelijk schonk de in Nederland gelegen grond aan een andere dochter, Rita A. M. van Poucke, die weigerde Scherrens' recht om de grond te huren, zoals hij dat al zeven jaar had gedaan, te erkennen.

Overeenkomstig artikel 11 van de Pachtwet van 23 januari 1958 (Stbl. 37) dagvaardde Scherrens zijn schoonmoeder, zijn schoonzuster en zijn echtgenote Lucie M. L. van Poucke voor de pachtkamer van het kantongerecht te Oostburg, waar hij vorderde dat de overeenkomst op schrift zou worden gesteld (9 december 1982), maar omdat hij niet slaagde in het bewijs van het bestaan van de transactie, werd zijn vordering bij vonnis van 2 mei 1985 afgewezen.

De pachter gaf zich echter niet gewonnen. Tegelijkertijd met een rechtszaak die hij in België aanhangig maakte en die strekte tot terugbetaling van een gedeelte van de voor de aldaar gelegen grond betaalde pachtsom, ging hij in hoger beroep bij de pachtkamer van het Gerechtshof te Arnhem. Daar rees de vraag waarover het Hof zich thans heeft uit te spreken. Scherrens meende immers, dat op grond van artikel 16, sub 1, Executieverdrag juncto artikel 137, lid 1, tweede zin, van de Pachtwet, de Nederlandse rechter bevoegd was ten aanzien van de gehele hoeve, waarvan het grootste gedeelte in Nederland ligt. Daartegenover stelden de dames Maenhout en Rita van Poucke, dat het

* Vertaald uit het Italiaans.

Gerechtshof uitsluitend bevoegd was ten aanzien van de in Nederland gelegen percelen, terwijl het in België gelegen gedeelte onder de rechtsmacht van de gerechten van deze staat zou vallen.

Bij arrest van 23 maart 1987 heeft het Gerechtshof de behandeling van de zaak geschorst en krachtens artikel 2, lid 2, van het Protocol van 3 juni 1971 het Hof de vraag voorgelegd „hoe artikel 16, aanhef en sub 1, van het [Executieverdrag] moet worden uitgelegd ten aanzien van pacht van een hoeve, waarvan de gebouwen (met enig land) zijn gelegen in de ene verdragsluitende Staat (België) en (het grootste deel van) het land in de andere (Nederland)".

In deze procedure zijn schriftelijke opmerkingen ingediend door Maenhout en Rita van Poucke en door de Commissie van de Europese Gemeenschappen. Deze laatste is als enige ook ter terechtzitting verschenen.

2. Zoals gezegd, blijkt uit het verwijzingsarrest en uit het dossier, dat de vraag het geval betreft van één enkele pachtovereenkomst, die echter betrekking heeft op verspreid liggende stukken landbouwgrond van verschillende grootte en gelegen in verschillende staten.

In een dergelijk geval volgt de rechterlijke bevoegdheid het eeuwenoude beginsel van het *forum rei sitae* („ne contra situs legem in immobilibus quidquam decerni possit privato consensu et par est sic judicari", schreef reeds D'Argentré in De Statutis personalibus et realibus, *Commentarii ad patrias Britonum leges, seu Consuetudines generales antiquissimi Ducatus Britanniae,* art. CCXVIII, Gl. 6, nrs. 2 en 3, Paris 1614, kol. 676). Deze regel is overgenomen in artikel 16, sub 1, Executieverdrag en in deze receptie zagen Batiffol en Lagarde terecht „une manifestation nouvelle de la ‚puissance d'attraction' de la situation de l'immeuble qui, débordant les terrains des conflits de lois, où elle s'était conquis déjà une situation privilégiée, s'annexe celui des conflits de compétence judiciaire" (*Droit international privé*, VII, Paris 1983, vol. II, blz. 492).

Dit betekent, dat de bevoegdheid om kennis te nemen van een geschil over de pacht van een hoeve die in twee verdragsluitende staten is gelegen, voor elk gedeelte bij uitsluiting toekomt aan de gerechten van de Staat waarin dat gedeelte is gelegen; en ook wanneer dit het gevaar meebrengt, dat dezelfde titel (de pachtovereenkomst) onderworpen wordt aan het kritisch oordeel van verschillende nationale rechters, kunnen ieders beslissing en de gevolgen daarvan geen gelding hebben voor die gedeelten van het onroerend goed die gelegen zijn binnen het ressort van de ander.

Deze oplossing is volstrekt in overeenstemming met het doel van het Executieverdrag en met de ratio van artikel 16, sub 1. Voor niet al te lange tijd heeft het Hof zelf nog overwogen, dat de uitsluitende bevoegdheid van de gerechten van de staat waar het onroerend goed gelegen is, beter dan elk ander criterium beantwoordt aan de noodzaak te voorzien in een duidelijke en voorzienbare bevoegdheidstoedeling, en op ten minste drie factoren berust: „de nauwe band van huur en pacht... met de rechtsregels inzake onroerend goed", „de — meestal dwingende — voorschriften inzake het gebruik ervan", en de mogelijkheid van die gerechten om „rechtstreeks kennis te nemen van de feitelijke omstandigheden die verband houden met de sluiting en de uitvoering van overeenkomsten betreffende huur en pacht van onroerend goed" (arrest van

15 januari 1985, zaak 241/83, Rösler, Jurispr. 1985, blz. 109, r. o. 23, 19 en 20; zie ook arrest van 14 december 1977, zaak 73/77, Sanders, Jurispr. 1977, blz. 2383, r. o. 12-14).

Zoals verweersters en de Commissie opmerken, is de voorkeur voor het *forum rei sitae* eveneens in overeenstemming met het beginsel van een goede rechtsbedeling. Naast de reeds genoemde redenen kan men hier immers ook noemen: a) praktische noodwendigheden — beslissingen met betrekking tot zakelijke rechten worden immers ten uitvoer gelegd op de plaats waar het onroerend goed is gelegen; b) het vaak specialistische karakter van nationale wetten inzake huur en pacht van onroerend goed, en de specifieke deskundigheid van de rechters die ze toepassen; c) het feit dat overeenkomsten waarbij de eigendom of het genot van een onroerend goed wordt overgedragen, in plaatselijke registers moeten worden ingeschreven (in dezelfde zin het rapport-Jenard, PB 1979, C 59, blz. 35, en, wat de doctrine betreft, Droz, *Compétence judiciaire et effets des jugements dans le Marché Commun*, Paris 1972, blz. 101; Bischoff, noot bij het arrest van het Hof van 14 december 1977, zaak 73/77, in: *Journal du droit international*, 1978, blz. 388 e.v., inz. 392).

3. Zich aansluitend bij de mening van enkele schrijvers (Droz, o. c., blz. 193; Gothot en Holleaux, *La convention de Bruxelles du 27 septembre 1968, Compétence judiciaire et effets de jugements de la CEE*, Paris 1985, blz. 126), betoogt de Commissie, dat in bijzondere omstandigheden de regel van artikel 16 moet worden verlaten ten gunste van een ongedeelde, doch concurrerende uitsluitende bevoegdheid, die in concreto, overeenkomstig artikel 23, berust op het criterium van eerste aanhangigheid. Gedacht is aan het geval van een onroerend goed dat een eenheid vormt hetzij omdat de partijen het in hun contractuele betrekkingen aldus beschouwen, hetzij omdat het genot van elk der samenstellende delen afzonderlijk geen gewin oplevert.

Deze opvatting is onaanvaardbaar. In de eerste plaats wijs ik erop, dat artikel 16, sub 1, restrictief moet worden uitgelegd, zoals uit diverse aan de tekst ervan ontleende argumenten blijkt: bij voorbeeld, het dwingende karakter van de uitsluitende bevoegdheid, waarvan noch kan worden afgeweken bij een overeenkomst waarbij een gerecht in een andere staat bevoegd wordt verklaard, noch door stilzwijgende prorogatie (artikelen 17 en 18); verder de verplichting om zich onbevoegd te verklaren, die rust op de rechter van een andere staat dan die welks gerechten bij uitsluiting bevoegd zijn (artikel 19); ten slotte het feit, dat in geval van schending van deze regels erkenning en tenuitvoerlegging van een beslissing kan worden geweigerd (artikelen 28 en 34).

In de tweede plaats: ook al kan in het door de Commissie bedoelde geval toepassing van artikel 16, sub 1, op allerlei bezwaren stuiten — omdat het betekent dat twee gerechten bevoegd en twee wetgevingen toepasselijk zijn —, die bezwaren lijken niet ernstig genoeg om uitzonderingen op het beginsel van de uitsluitende bevoegdheid te rechtvaardigen. Daarbij komt, dat de economische eenheid van een onroerend goed niet per se in de weg behoeft te staan aan de splitsing ervan in delen die juridisch onderscheiden zijn en die derhalve zeer wel onder de bevoegdheid van verschillende nationale gerechten kunnen vallen (zie Niboyet, Les conflits de lois relatifs aux immeubles situés aux frontières des États, in: *Revue de droit international et de législation comparée*, 1933, blz. 468 e. v.).

4. Gelet op het voorgaande, geef ik dan ook in overweging, de vraag door het Gerechtshof te Arnhem in zijn arrest van 23 maart 1987 gesteld in de aldaar aanhangige zaak Scherrens tegen Maenhout en Van Poucke, te beantwoorden als volgt:

„Artikel 16, aanhef en sub 1, van het Verdrag van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken, moet aldus worden uitgelegd, dat de bevoegdheid om kennis te nemen van geschillen over de pacht van een hoeve die deels in de ene en deels in een andere verdragsluitende staat is gelegen, voor elk van de twee gedeelten en ongeacht de grootte van dat gedeelte toekomt aan de gerechten van de staat waarin het is gelegen."