ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ G. FEDERICO MANCINI της 19ης Απριλίου 1988 *

Κύριε πρόεδρε,
Κύριοι δικαστές,

1. Η παρούσα προδικαστική υπόθεση έχει ως αντικείμενο την ερμηνεία του άρθρου 16, πρώτη περίοδος, περίπτωση 1, της Συμβάσεως των Βρυξελλών (27 Σεπτεμβρίου 1968) για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις. Η διάταξη αυτή ορίζει ότι « αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία, έχουν: 1) σε υποθέσεις εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων, τα δικαστήρια του συμβαλλόμενου κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου· ... ».

Τα *περιστατικά.* Το παραπέμπον δικαστήριο — το Pachtkamer (τμήμα αρμόδιο για υποθέσεις σχετικές με μισθώσεις αγροτικών κτημάτων) του Gerechtshof του Arnhem — επελήφθη διαφοράς σχετικής με την ύπαρξη συμβάσεως μισθώσεως αγροτικού κτήματος που ο Raphaël O. E. Scherrens ισχυρίζεται ότι είχε συνάψει κατά το χειμώνα 1972-73, ως μισθωτής, με τους ιδιοκτήτες, τον B. P. J. van Poucke, ο οποίος απεβίωσε στις 8 Νοεμβρίου 1973, και τη Maria G. Maenhout, οι οποίοι έγιναν εν τω μεταξύ πεθερικά του. Το αγρόκτημα στο οποίο αναφέρεται η σύμβαση εμφανίζει μια ιδιομορφία: αποτελείται από ένα κτίριο και αγροτική έκταση 5 περίπου εκταρίων που βρίσκονται στο Maldegem (Βέλγιο) και τέσσερα αγροτεμάχια συνολικής εκτάσεως 12 εκταρίων, τα οποία βρίσκονται σε απόσταση 7 χιλιομέτρων στην κοινότητα Sluis (Κάτω Χώρες). Η διαφορά ανέκυψε το 1982 κατόπιν περιστατικού το οποίο διατάραξε τις σχέσεις μεταξύ του Scherrens και της πεθεράς του. Πράγματι, η τελευταία δώρισε στην άλλη θυγατέρα της τη Rita A. M. van Poucke, τα αγροτεμάχια που βρίσκονται στις Κάτω Χώρες και η δωρεοδόχος δεν αναγνώρισε στον Scherrens το δικαίωμα να τα εκμεταλλεύεται όπως το έπραττε επί επτά έτη.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Pachtwet (νόμου περί των μισθώσεων αγροτικών κτημάτων, 23 Ιανουαρίου 1958, *Staatsblad* 1958, αριθ. 37), ο Scherrens ενήγαγε τότε την πεθερά του, την κουνιάδα του και τη σύζυγό του Lucie M. L. van Poucke ενώπιον του Pachtkamer του Kantongerecht (Πρωτοδικείου) του Oostburg, ζητώντας να συναφθεί γραπτή σύμβαση (9 Δεκεμβρίου 1982). Επειδή όμως δεν απέδειξε ότι υπήρχε σύμβαση, το αίτημά του απορρίφθηκε με απόφαση της 2ας Μαΐου 1985.

Εντούτοις, ο μισθωτής δεν παραδέχθηκε την ήττα του. Παράλληλα με τη διαδικασία που είχε κινήσει στο Βέλγιο και απέβλεπε στην απόδοση μέρους του μισθώματος που είχε καταβάλει για τα αγροτεμάχια τα οποία βρίσκονται στο Βέλγιο, άσκησε έφεση ενώπιον του Pachtkamer του Gerechtshof του Arnhem. Ενώπιον του τελευταίου αυτού δικαστηρίου ανέκυψε το πρόβλημα επί του οποίου καλείται να αποφανθεί το Δικαστήριο. Πράγματι, ο Scherrens είναι της γνώμης ότι από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 16, περίπτωση 1, της Συμβάσεως των Βρυξελλών και 137, παράγραφος 1, δεύτερη φράση, του Pachtwet προκύπτει ότι το δικαστήριο των Κάτω Χωρών είναι αρμόδιο για το σύνολο της εκμετάλλευσης, το κύριο τμήμα της οποίας βρίσκεται σε ολλανδικό έδαφος. Αντίθετα, η Maenhout και η Rita van Poucke θεωρούν ότι το Gerechtshof του

* Μετάφραση από τα ιταλικά.

Arnhem είναι αρμόδιο μόνο για τα αγροτεμάχια που βρίσκονται στις Κάτω Χώρες, ενώ το τμήμα της εκμετάλλευσης που βρίσκεται στο Βέλγιο πρέπει να εμπίπτει στη δικαιοδοσία των δικαστηρίων του κράτους αυτού.

Με απόφαση της 23ης Μαρτίου 1987, το Gerechtshof ανέστειλε τη διαδικασία και, κατ' εφαρμογή του άρθρου 2, παράγραφος 2, του Πρωτοκόλλου της 3ης Ιουνίου 1971, ζητεί από το Δικαστήριο « πώς πρέπει να ερμηνευθεί το άρθρο 16, πρώτη περίοδος, περίπτωση 1, της προαναφερόμενης Συμβάσεως, όσον αφορά τη σύμβαση μισθώσεως αγροτικού κτήματος του οποίου τα κτίρια (με τμήμα του κτήματος) βρίσκονται σε ένα από τα συμβαλλόμενα κράτη (το Βέλγιο) και το κτήμα (το μεγαλύτερο τμήμα του) σε άλλο κράτος μέλος (Κάτω Χώρες) ».

Στην παρούσα διαδικασία, γραπτές παρατηρήσεις κατέθεσαν η Maria G. Maenhout και η Rita A. M. van Poucke, καθώς και η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων. Μόνον η τελευταία ανέπτυξε τις παρατηρήσεις της κατά την προφορική διαδικασία.

2. Όπως έχω ήδη αναφέρει, από την απόφαση περί παραπομπής και από το φάκελο της κύριας δίκης προκύπτει ότι το ερώτημα αναφέρεται στην περίπτωση ενιαίας συμβάσεως μισθώσεως αγροτικού κτήματος η οποία όμως έχει συναφθεί για μη συνεχόμενες γεωργικές εκτάσεις, διαφόρων διαστάσεων και που βρίσκονται στο έδαφος χωριστών κρατών.

Σε κατάσταση του είδους αυτού, η διεθνής δικαιοδοσία ρυθμίζεται από την πανάρχαια αρχή forum rei sitae (« ne contra situs legem in immolilibus quidquam decerni possit privato consensu et par est sic judicari », έγραφε ήδη ο d'Argentré, στο « De Statutis personalibus et realibus », *Commentarii ad patrias Britonum leges, seu Consuetudines generales antiquissimi Ducatus Britanniae,* art. CCXVIII, Gl. 6, nn. 2 και 3, Paris, 1614, col. 676). Ο κανόνας αυτός επαναλαμβάνεται στο άρθρο 16, περίπτωση 1, της Συμβάσεως, οι δε Batiffol και Lagarde ορθώς θεώρησαν την επανάληψη αυτή « 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 conquise déjà une situation privilégiée, s'annexe celui des conflits de compétence judiciaire » [« νέα εκδήλωση της " ελκτικής δυνάμεως " της τοποθεσίας του ακινήτου η οποία, υπερβαίνοντας τα πεδία των συγκρούσεων νόμων, όπου είχε ήδη καταλάβει εξέχουσα θέση, καλύπτει το πεδίο των συγκρούσεων της διεθνούς δικαιοδοσίας »] (*Droit international privé,* VII, vol. II, σ. 492, Παρίσι, 1983).

Από αυτό προκύπτει ότι διεθνή δικαιοδοσία για την εκδίκαση διαφοράς σχετικής με μίσθωση αγροτικού κτήματος που διαιρείται μεταξύ δύο συμβαλλομένων κρατών έχουν αποκλειστικά, για κάθε τμήμα, το δικαστήριο του κράτους στο έδαφος του οποίου βρίσκεται το τμήμα του αγροκτήματος. Και, ακόμη και αν αυτό εμπεριέχει τον κίνδυνο ο ίδιος τίτλος (σύμβαση μισθώσεως) να εξεταστεί από διαφορετικά εθνικά δικαστήρια, το διατακτικό και οι συνέπειες των αντίστοιχων αποφάσεων δεν μπορούν να εκτείνονται στα τμήματα του ακινήτου που εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του άλλου.

Η προτεινόμενη λύση είναι πλήρως σύμφωνη προς το σκοπό που επιδιώκεται με τη Σύμβαση και το *ratio* του άρθρου 16, περίπτωση 1. Πράγματι, το ίδιο το Δικαστήριο έκρινε πρόσφατα ότι η αποκλειστική δικαιοδοσία που αναγνωρίζεται στο δικαστήριο του κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου ανταποκρίνεται, καλύτερα από οποιοδήποτε άλλο κριτήριο, στην επιταγή « καθορισμού της διεθνούς δικαιοδοσίας κατά τρόπο βέβαιο και δυνάμενο να προβλεφθεί », και οφείλεται σε τρεις τουλάχιστον παράγοντες: « τη στενή σχέση των μισθώσεων με το νομικό καθεστώς της κυριότητας επί ακινήτων », τις « διατάξεις, κατά κανόνα αναγκαστικού δικαίου, που διέπουν την άσκησή της » και την « αμεσότερη γνώση των πραγματικών καταστάσεων που συνδέονται με τη σύναψη και την εκτέλεση των συμβάσεων μισθώσεως ακινήτου » που έχουν τα ίδια δικαστήρια (απόφαση της 15ης Ιανουαρίου 1985 στην υπόθεση 241/83, Rösler

κατά Rottwinkel, Συλλογή 1985, σσ. 99 και 109, σκέψεις 23, 19 και 20· βλέπε επίσης την απόφαση της 14ης Δεκεμβρίου 1977 στην υπόθεση 73/77, Sanders κατά Van der Putte, Recueil 1977, σ. 2383, σκέψεις 12 μέχρι 14).

Όπως παρατηρούν οι εφεσίβλητες της κύριας δίκης και η Επιτροπή, η προτίμηση για το forum rei sitae ανταποκρίνεται, εξάλλου, στην αρχή της καλής απονομής της δικαιοσύνης. Εκτός από τους λόγους που μόλις προηγουμένως ανέφερα, δικαιολογείται πράγματι από: α) τις πρακτικές αναγκαιότητες καθόσον, ως γνωστόν, οι αποφάσεις ως προς τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων εκτελούνται στην τοποθεσία του ακινήτου· β) το ότι πολύ συχνά οι εθνικές νομοθεσίες περιλαμβάνουν ειδικές διατάξεις όσον αφορά τις συμβάσεις μισθώσεως ακινήτων και οι διατάξεις αυτές εφαρμόζονται από ειδικευμένους δικαστές· γ) το γεγονός ότι οι συμβάσεις με τις οποίες μεταβιβάζεται η κυριότητα ή παρέχεται η χρήση ενός ακινήτου καταχωρίζονται σε δημόσια βιβλία του τόπου όπου κείται το ακίνητο (για την ίδια άποψη βλέπε έκθεση Jenard, ΕΕ C 298 της 24.11.1986, σ. 63, και, στη θεωρία, Droz, *Compétence judiciaire et effets des jugements dans le Marché commun,* Παρίσι, 1972, σ. 101, Bischoff, « Note sous l'arrêt de la Cour du 14 décembre 1977 », υπόθεση 73/77, στο *Journal du droit international,* 1978, σσ. 388 και επ., ιδίως σ. 392).

3. Συμμεριζόμενη την άποψη ορισμένων συγγραφέων (Droz, όπ. π., σ. 193· Gothot και Holleaux, *La Convention de Bruxelles du 27 septembre 1968, compétence judiciaire et effets des jugements de la CEE,* Παρίσι, 1985, σ. 126), η Επιτροπή υποστηρίζει ότι, υπό ειδικές περιστάσεις, ο κανόνας του άρθρου 16 πρέπει να εγκαταλείπεται και να παραχωρεί τη θέση του όχι σε μια κατανεμημένη αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία αλλά σε συντρέχουσα και συγκεκριμένα διεπόμενη, κατά το άρθρο 23, από το κριτήριο του πρώτου επιληφθέντος δικαστηρίου. Η περίπτωση για την οποία γίνεται λόγος είναι εκείνη του ακινήτου που αποτελεί ενότητα είτε διότι τα μέρη το θεωρούν ως ενότητα στις συμβατικές τους σχέσεις είτε διότι τα στοιχεία από τα οποία αποτελείται δεν είναι εκμεταλλεύσιμα χωριστά κατά τρόπο αποδοτικό.

Η άποψη αυτή δεν μπορεί να γίνει δεκτή. Σχετικά, πρέπει πρώτον να παρατηρηθεί ότι το άρθρο 16, περίπτωση 1, είναι αυστηρής ερμηνείας. Διάφορα επιχειρήματα αντλούμενα από το γράμμα της Συμβάσεως το αποδεικνύουν: για παράδειγμα, ο επιτακτικός χαρακτήρας της αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας από τον οποίο δεν μπορεί να παρεκκλίνει ούτε η Σύμβαση με την οποία απονέμεται δικαιοδοσία σε δικαστήριο άλλου κράτους μέλους ούτε η σιωπηρή παρέκταση δικαιοδοσίας (άρθρα 17 και 18)· επίσης, η υποχρέωση που επιβάλλεται στο δικαστήριο άλλου κράτους, εκτός εκείνου στα δικαστήρια του οποίου έχει απονεμηθεί αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία, να διαπιστώνει την έλλειψη διεθνούς δικαιοδοσίας του (άρθρο 19)· ομοίως, τέλος, το γεγονός ότι η παράβαση των διατάξεων αυτών δικαιολογεί την άρνηση αναγνωρίσεως και εκτελέσεως των αποφάσεων (άρθρα 28 και 34).

Εξάλλου, μολονότι είναι αληθές ότι στην περίπτωση που αναφέρει η Επιτροπή, η εφαρμογή του άρθρου 16, περίπτωση 1, μπορεί να δημιουργήσει ορισμένα μειονεκτήματα, καθόσον συνεπάγεται δυαδικότητα των δικαστηρίων και των εφαρμοστέων νομοθεσιών, είναι επίσης αληθές ότι η έκταση των μειονεκτημάτων αυτών δεν είναι τέτοια ώστε να δικαιολογεί παρεκκλίσεις από την αρχή της αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας. Προσθέτω ότι η οικονομική ενότητα ενός ακινήτου δεν αντιφάσκει κατ' ανάγκη προς τη δυνατότητα διαιρέσεώς του σε δύο χωριστά μέρη, από νομική άποψη, και επομένως, να μπορούν να υπάγονται στη διεθνή δικαιοδοσία διαφορετικών εθνικών δικαστηρίων (βλέπε Niboyet, « Les conflits de lois relatifs aux immeubles situés aux frontières des États », στο *Revue de droit international et de législation comparée,* 1933, σσ. 468 και επ.).

4. Ενόψει όλων των προηγούμενων σκέψεων, προτείνω στο Δικαστήριο, στο ερώτημα που υπέβαλε το Gerechtshof του Arnhem με απόφαση που εξέδωσε στις 23 Μαρτίου 1987 στην υπόθεση που εκκρεμεί ενώπιον του εν λόγω δικαστηρίου μεταξύ Raphaël O. E. Scherrens, αφενός, και Maria G. Maenhout και Rita A. M. van Poucke, αφετέρου, να απαντήσει ως εξής:

« Το άρθρο 16, πρώτη περίοδος, περίπτωση 1, της Συμβάσεως των Βρυξελλών (27 Σεπτεμβρίου 1968), για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, πρέπει να ερμηνευθεί υπό την έννοια ότι αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία προς επίλυση των διαφορών από μίσθωση αγροτικού κτήματος, ένα τμήμα του οποίου βρίσκεται εντός ενός συμβαλλόμενου κράτους, άλλο δε τμήμα εντός άλλου συμβαλλόμενου κράτους, έχουν, όσον αφορά έκαστο των δύο τμημάτων και ανεξάρτητα από το μέγεθός του, τα δικαστήρια του κράτους όπου κείται το τμήμα του ακινήτου. »