CONCLUSÕES DO ADVOGADO-GERAL G. FEDERICO MANCINI
apresentadas em 19 de Abril de 1988 *

Senhor Presidente,
Senhores Juízes,

1. Este pedido prejudicial tem por objecto a interpretação do artigo 16.°, primeira frase e n.° 1, da Convenção de Bruxelas (27 de Setembro de 1968) relativa à Competência Jurisdicional e à Execução de Decisões em Matéria Civil e Comercial. A norma estabelece que «são exclusivamente competentes, qualquer que seja o domicílio: 1) em matéria de direitos reais sobre imóveis e de arrendamento de imóveis, os tribunais do Estado contratante onde o imóvel estiver situado; ...».

Os factos. O juiz de reenvio — a Pachtkamer (secção arrendamentos rurais) do Gerechtshof de Arnhem — foi chamado a decidir um litígio relativo à existência de um contrato de arrendamento, que Raphaël O. E. Scherrens pretende ter celebrado verbalmente no Inverno de 1972-1973, na qualidade de rendeiro, com os proprietários B. P. J. van Poucke, falecido em 8 de Novembro de 1973, e Maria G. Maenhout, que mais tarde vieram a ser seus sogros. A propriedade fundiária a que se refere o contrato tem uma particularidade: é composta de um edifício, com cerca de cinco hectares de terreno, situado em Maldegem (Bélgica), e de quatro parcelas de terreno, com uma área de doze hectares, situadas a uma distância de 7 Km, na Comuna de Sluis (Países Baixos). O diferendo teve início em 1982 na sequência de um acontecimento que deteriorou as relações entre R. Scherrens e a sua sogra. Esta, de facto, doou a uma outra filha, Rita A. M. van Poucke, os terrenos situados nos Países Baixos e a donatária não reconheceu a R. Scherrens o direito ao arrendamento, como há 7 anos.

De acordo com o artigo 11.° da Pachtwet (lei do arrendamento rural, de 23 de Janeiro de 1958, *Staatsblad* 1958, n.° 37), R. Scherrens veio então intentar uma acção contra a sogra, a cunhada e a própria mulher, Lucy M. L. van Poucke, perante a Pachtkamer de Kantongerecht (tribunal de comarca) de Oostburg pedindo a redução a escrito do contrato (9 de Dezembro de 1982). Como não conseguiu provar a existência do contrato, o seu pedido foi julgado improcedente por decisão de 2 de Maio de 1985.

No entanto, o rendeiro não se deu por vencido. Paralelamente a uma acção intentada na Bélgica com o objectivo de obter o reembolso de parte da renda paga pelos terrenos aí situados, recorreu para a Pachtkamer do Gerechtshof de Arnhem. Foi aqui que surgiu o problema sobre que o Tribunal é chamado a pronunciar-se. De facto, na opinião de R. Scherrens o disposto no n.° 1 do artigo 16.° da convenção de Bruxelas conjugado com a segunda frase do n.° 1 do artigo 137.° da Pachtwet estabelece a competência do juiz dos Países Baixos para decidir sobre o conjunto da propriedade, cuja parte principal se encontra em território neerlandês. No entender de Maria Maenhout e de Rita van Poucke, pelo contrário, o Gerechtshof

* Tradução do italiano.

de Arnhem apenas é competente relativamente à parcela de terreno situada nos Países Baixos, enquanto que, para a parte da propriedade situada na Bélgica, os tribunais competentes são os deste último Estado.

Por acórdão de 23 de Março de 1987, o Gerechtshof suspendeu a instância e, ao abrigo do n.° 2 do artigo 2.° do protocolo de 3 de Junho de 1971 veio perguntar «como deve ser interpretado o artigo 16.°, *initio*, e n.° 1, da referida convenção no que se refere ao arrendamento relativo a uma propriedade fundiária cujos edifícios (juntamente com uma parte do terreno) se situam num dos Estados contratantes (Bélgica) e a maior parte do terreno noutro Estado-membro (Países Baixos)».

No processo foram apresentadas observações escritas por Maria G. Maenhout e Rita A. M. van Poucke e pela Comissão das Comunidades Europeias. Apenas esta última interveio na audiência.

2. Como já tive ocasião de referir, resulta do acórdão de reenvio e dos autos do processo principal que a questão diz respeito a um contrato de arrendamento único relativo a terrenos agrícolas não contíguos, de dimensões diferentes e situados no território de Estados diferentes.

Em situações do género, a competência jurisdicional rege-se pelo princípio plurissecular do *forum rei sitae* («ne contra situs legem in immobilibus quidquam decerni possit privato consensu et par est sic judicari», afirmava já d'Argentré, «De Statutis personalibus et realibus», *Commentarii ad patrias Britonum leges, seu Consuetudines generales antiquissimi Ducatus Britanniae*, art. CCXVIII, Gl. 6, n.os 2 e 3, Paris 1614, col. 676). A regra foi acolhida pelo n.° 1 do artigo 16.° da convenção e, neste acolhimento, Batiffol e Lagarde viram justamente «une manifestation nouvelle de la "puissance d'attraction" de la situation de l'immeuble qui, débordant les terrains des conflits de lois, ou elle s'était conquis déjà une situation privilégiée, s'annexe celui des conflits de compétence judiciaire» (*Droit international privé*, VII, Paris 1983, volume II, p. 492).

Daqui resulta que a competência para conhecer de um litígio relativo ao contrato de arrendamento de um prédio rústico situado em dois Estados contratantes pertence exclusivamente, relativamente a cada uma das partes, ao juiz do Estado em cujo território se situa. E, embora que isto comporte o risco de o mesmo título (contrato de arrendamento) ser submetido ao exame de juízes nacionais diferentes, as decisões e os respectivos efeitos não podem estender-se às partes do imóvel que se situam no âmbito da competência do outro juiz.

A solução proposta está plenamente de acordo com o objectivo da Convenção e com a *ratio* do artigo 16.°, n.° 1. De facto, ainda há pouco tempo o próprio Tribunal afirmou que a competência exclusiva reconhecida ao juiz do Estado em que se situa o imóvel satisfaz, melhor do que qualquer outro critério, a exigência de «definir atribuições de competência certas e previsíveis» e deve-se a, pelo menos, três factores: o «estreito nexo existente entre o contrato de arrendamento e o regime jurídico da propriedade imobiliária», as «normas, geralmente de carácter imperativo, que regulam o seu uso» e o «conhecimento directo das circunstâncias de facto relacionadas com a celebração e execução dos contratos de arrendamento» que os mesmos juízes possuem (acórdão de 15 de Janeiro de 1985 no pro-

cesso 241/83, Rösler/Rottwinkel, Recueil, p. 99, 109, n.os 23, 19 e 20; ver igualmente o acórdão de 14 de Dezembro de 1977 no processo 73/77, Sanders/Van der Putte, Recueil, p. 2383, n.os 12 a 14).

Como referem as demandadas e a Comissão, a preferência pelo *forum rei sitae* está também em consonância com o princípio da boa administração da justiça. De facto, para além dos fundamentos que acabo de referir, ela justifica-se: a) por necessidades práticas, pois sabe-se que as decisões relativas aos direitos reais sobre imóveis se executam no lugar da situação dos bens; b) pela frequente especificidade das leis nacionais em matéria de arrendamento de imóveis e dos juízes que as aplicam; c) pelo facto de os contratos de transferência de propriedade ou de atribuição de posse de um imóvel serem registados na conservatória do lugar em que se situa (no mesmo sentido ver relatório Jenard, JO 1979, C 59, p. 35 e, na doutrina, Droz, *Compétence judiciaire et effets des jugements dans le Marché commun*, Paris, 1972, p. 101, Bischoff, «Note sous l'arrêt de la Cour du 14 décembre 1977», processo 73/77, *in Journal du droit international*, 1978, p. 388 e seguintes, especialmente p. 392).

3. Conformando-se à opinião de alguns escritores (Droz, op cit., p. 193; Gothot e Holleaux, *La convention de Bruxelles de 27 de Setembro de 1968, compétence judiciaire et effets des jugements de la CEE*, Paris, 1985, p. 126), a Comissão sustenta que, em circunstâncias especiais, a regra do artigo 16.° deve ser afastada para dar lugar a uma competência exclusiva não repartida, mas concorrente e em concreto regulada, *ex* artigo 23.°, pelo critério da prevenção. A hipótese referida é a de um imóvel que constitui uma unidade, ou porque assim o consideram as partes nas suas relações contratuais, ou porque as fracções que o compõem não são susceptíveis de serem fruídas separadamente de forma rentável.

Esta tese não pode ser aceite. A este respeito, deve-se observar em primeiro lugar que o n° 1 do artigo 16.° deve ser estritamente interpretado. Vários argumentos de ordem literal a isso obrigam: o carácter imperativo da competência exclusiva, que não é derrogável nem por pacto atributivo de jurisdição ao juiz de um outro Estado, nem mediante um alargamento tácito da competência (artigos 17.° e 18.°); a obrigação que o juiz de um Estado, que não aquele cujos órgãos jurisdicionais se considerem exclusivamente competentes, tem de se declarar incompetente (artigo 19.°); por último, o facto de a transgressão a essas disposições justificar a recusa de reconhecimento e execução das sentenças (artigo 28.° e 34.°).

Por outro lado, se é verdade que no caso referido pela Comissão, o recurso ao artigo 16.°, n.° 1, pode, comportando uma duplicidade de foros e de leis aplicáveis, dar lugar a alguns inconvenientes, é também verdade que o alcance destes últimos não me parece ser de natureza a justificar excepções ao princípio da competência exclusiva. Acrescente-se que a unidade económica de um imóvel não está necessariamente em contradição com a sua divisibilidade em fracções distintas no plano jurídico e, portanto, susceptíveis de ficarem sujeitas à competência de juízes nacionais diferentes (ver Niboyet, «Les conflits de lois relatifs aux immeubles situés aux frontières des États«, in *Revue de droit international et de législation comparée*, 1933, p. 468 e seguintes).

4. À luz do que acabo de expor, proponho que o Tribunal responda à questão colocada pelo Gerechsthof de Arhem, por acórdão de 23 de Março de 1987, no processo perante si pendente entre Raphäel O. E. Scherrens e Maria G. Maenhout e Rita A. M. van Poucke, da seguinte forma:

«O artigo 16.°, primeira frase e n.° 1.°, da Convenção de Bruxelas (27 de Setembro de 1968) relativa à Competência Jurisdicional e à Execução de Decisões em Matéria Civil e Comercial deve ser interpretado no sentido de que a competência para conhecer dos litígios relativos ao arrendamento de um prédio rústico situado em parte num Estado contratante e, em parte, noutro Estado contratante pertence de forma exclusiva, relativamente a cada uma das partes e seja qual for a sua configuração, ao juiz do Estado em que se situa.»