DOMSTOLENS KENDELSE (Sjette Afdeling)

5. april 2001 *

I sag C-518/99,

angående en anmodning, som Cour d'appel de Bruxelles (Belgien) i medfør af protokollen af 3. juni 1971 vedrørende Domstolens fortolkning af konventionen af 27. september 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager, har indgivet til Domstolen for i den for nævnte ret verserende sag,

Richard Gaillard

mod

Alaya Chekili,

at opnå en præjudiciel afgørelse vedrørende fortolkningen af artikel 16, nr. 1, i konventionen af 27. september 1968 (EFT 1978 L 304, s. 17), som ændret ved konventionen af 9. oktober 1978 om Kongeriget Danmarks, Irlands og Det

* Processprog: fransk.

Forenede Kongerige Storbritannien og Nordirlands tiltrædelse (EFT L 304, s. 1, og — den ændrede tekst — s. 77) og ved konventionen af 25. oktober 1982 om Den Hellenske Republiks tiltrædelse (EFT L 388, s. 1),

har

DOMSTOLEN (Sjette Afdeling)

sammensat af afdelingsformanden, C. Gulmann, og dommerne V. Skouris, J.-P. Puissochet, R. Schintgen (refererende dommer) og N. Colneric,

generaladvokat: P. Léger
justitssekretær: R. Grass,

efter at der i medfør af artikel 20 i EF-statutten for Domstolen er indgivet skriftlige indlæg af:

— Richard Gaillard ved avocat C. Dabin-Serlez

— Alaya Chekili ved avocats L. Defalque og B. Lombart

— den tyske regering ved R. Wagner som befuldmægtiget

— den spanske regering ved M. López-Monís Gallego som befuldmægtiget

— Det Forenede Kongeriges regering ved R. Magrill som befuldmægtiget

— Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber ved J.L. Iglesias Buhigues og X. Lewis, som befuldmægtigede,

efter at den forelæggende ret er blevet underrettet om, at Domstolen har til hensigt at træffe afgørelse ved begrundet kendelse i henhold til procesreglementets artikel 104, stk. 3,

efter at de parter, der er nævnt i artikel 20 i EF-statutten for Domstolen, er blevet anmodet om at fremkomme med deres eventuelle bemærkninger hertil,

og efter at have hørt generaladvokaten,

afsagt følgende

Kendelse

1 Ved dom af 22. december 1999, indgået til Domstolen den 31. december 1999, har Cour d'appel de Bruxelles i medfør af protokollen af 3. juni 1971 vedrørende Domstolens fortolkning af konventionen af 27. september 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager, forelagt et præjudicielt spørgsmål om fortolkningen af artikel 16, nr. 1, i konventionen (EFT 1978 L 304, s. 17), som ændret ved konventionen af 9. oktober 1978 om Kongeriget Danmarks, Irlands og Det Forenede Kongerige Storbritannien og Nordirlands tiltrædelse (EFT L 304, s. 1, og — den ændrede tekst — s. 77) og ved konventionen af 25. oktober 1982 om Den Hellenske Republiks tiltrædelse (EFT L 388, s. 1, herefter »Bruxelles-konventionen«).

2 Spørgsmålet er blevet rejst under en sag, der føres mellem Richard Gaillard og Alaya Chekili, der begge har bopæl i Belgien, vedrørende en købekontrakt om en række faste ejendomme, som er beliggende i Frankrig.

Bruxelles-konventionen

3 Bruxelles-konventionens artikel 2, stk. 1, der findes i afsnit II, »Kompetence«, afdeling 1, »Almindelige bestemmelser«, har følgende ordlyd:

»Med forbehold af bestemmelserne i denne konvention skal personer, der har bopæl på en kontraherende stats område, uanset deres nationalitet, sagsøges ved retterne i denne stat.«

4 Artikel 16, der under overskriften »Enekompetence«, udgør afdeling 5 i Bruxelles-konventionens afsnit II, bestemmer:

»Enekompetence, 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

[...]«

5 I artikel 12, stk. 1, i konventionen af 25. oktober 1982 bestemmes følgende:

»Konventionen af 1968 og protokollen af 1971, som ændret ved konventionen af 1978 og ved nærværende konvention, finder kun anvendelse på retssager, der er anlagt [...] efter at nærværende konvention er trådt i kraft i domsstaten [...]«

6 Konventionen af 25. oktober 1982 trådte i kraft i Belgien den 1. april 1989.

Hovedsagen

7 Det fremgår af hovedsagens akter, at Richard Gaillard ved en slutseddel af 4. oktober 1991 solgte to bebyggede faste ejendomme og en række grunde, der var beliggende i Frankrig, til Alaya Chekili for et samlet beløb på 30 mio. BEF. Samme dag betalte køberen en udbetaling på 10% af købesummen til sælgeren. I

henhold til slutsedlens almindelige vilkår skulle notardokumentet underskrives senest fire måneder efter købekontraktens indgåelse.

8 Da notardokumentet vedrørende købet imidlertid ikke blev udfærdiget, anlagde Richard Gaillard den 14. december 1992 sag mod Alaya Chekili ved Tribunal de première instance de Bruxelles (Belgien) med påstand om ophævelse af købekontrakten og tilkendelse af erstatning i henhold til de almindelige vilkår i den mellem parterne indgåede slutseddel. Heri bestemmes det, at i tilfælde, hvor en af parterne undlader at opfylde sine forpligtelser i henhold til kontrakten — efter påkrav, der ikke er efterkommet inden for femten dage — kan den anden part enten kræve slutsedlen tvangsfuldbyrdet eller købet ophævet, således at udbetalingen tilfalder sælger, såfremt det er køberen, der gør sig skyldig i misligholdelse. Det bestemmes endvidere, at køberen, i tilfælde af forsinkelse med betalingen af købesummen, skal svare sælgeren rente med 10% p.a. af det skyldige restbeløb.

9 Tribunal de première instance fandt, at retten — i henhold til Bruxelleskonventionens artikel 16, nr. 1 — ikke havde kompetence til at påkende sagen, da de faste ejendomme, købet angik, var beliggende i Frankrig. Richard Gaillard indbragte sagen for Cour d'appel de Bruxelles, som har besluttet at udsætte sin afgørelse og at forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:

»Er en sag om ophævelse af købet af en fast ejendom og om betaling af erstatning som følge af denne ophævelse en sag 'om rettigheder over fast ejendom' i den forstand, hvori udtrykket anvendes i artikel 16 i konventionen mellem medlemsstaterne i Det Europæiske Økonomiske Fællesskab om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager, undertegnet i Bruxelles den 27. september 1968?«

Det præjudicielle spørgsmål

10 Med spørgsmålet ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om en sag om ophævelse af en købekontrakt vedrørende en fast ejendom og om betaling af erstatning som følge af ophævelsen falder ind under anvendelsesområdet for reglen om enekompetence i sager om rettigheder over fast ejendom i Bruxelles-konventionens artikel 16, nr. 1.

11 Da besvarelsen af spørgsmålet, på baggrund af Domstolens praksis, ikke giver anledning til nogen rimelig tvivl, har Domstolen i henhold til artikel 104, stk. 3, i sit procesreglement underrettet den forelæggende ret om, at den har til hensigt at træffe afgørelse ved begrundet kendelse, og den har givet medlemsstaterne og andre, der er nævnt i artikel 20 i EF-statutten for Domstolen, lejlighed til at fremkomme med deres eventuelle bemærkninger hertil.

12 Richard Gaillard, den tyske regering og Kommissionen har anført, at de ikke vil gøre indsigelse mod, at Domstolen har til hensigt at træffe afgørelse ved begrundet kendelse. Den spanske regering har derimod givet udtryk for den modsatte opfattelse.

13 Med henblik på at træffe afgørelse vedrørende det forelagte spørgsmål må det for det første konstateres, at det følger af fast retspraksis, at betydningen af begrebet »sager om rettigheder over fast ejendom« som omhandlet i konventionens artikel 16, nr. 1, bør fastlægges selvstændigt i fællesskabsretten med henblik på i videst muligt omfang at sikre, at de af Bruxelles-konventionen følgende rettigheder og forpligtelser bliver lige og ensartede for de kontraherende stater

og de af konventionen berørte personer (jf. bl.a. dom af 10.1.1990, sag C-115/88, Reichert og Kockler, Sml. I, s. 27, præmis 8).

14 Domstolen har endvidere gentagne gange fastslået, at Bruxelles-konventionens artikel 16, som en undtagelse fra hovedreglen om kompetencen i konventionens artikel 2, stk. 1, ikke bør fortolkes videre, end dens formål kræver, da bestemmelsen har den virkning, at parterne fratages den ret til valg af værneting, som de ellers ville have, og at de i visse tilfælde kan sagsøges ved en ret, som ikke er nogen af parternes hjemting (jf. dom af 14.12.1977, sag 73/77, Sanders, Sml. s. 2383, præmis 17 og 18, Reichert og Kockler-dommen, præmis 9, dom af 9.6.1994, sag C-292/93, Lieber, Sml. I, s. 2535, præmis 12, og af 27.1.2000, sag C-8/98, Dansommer, Sml. I, s. 393, præmis 21).

15 På denne baggrund har Domstolen fastslået, at Bruxelles-konventionens artikel 16, nr. 1, skal fortolkes således, at enekompetencen for retterne i den kontraherende stat, hvor den faste ejendom er beliggende, ikke omfatter samtlige sager om rettigheder over fast ejendom, men kun de sager, hvori der inden for konventionens anvendelsesområde skal tages stilling til en fast ejendoms udstrækning og bestanddele, ejendommens ejer- og besiddelsesforhold, eller eksistensen af andre tinglige rettigheder over ejendommen med henblik på at sikre indehaverne af disse rettigheder beskyttelse af de beføjelser, der knytter sig til deres ret (Reichert og Kockler-dommen, præmis 11).

16 Det er også fast retspraksis, at det ikke er tilstrækkeligt til, at Bruxelles-konventionens artikel 16, nr. 1, finder anvendelse, at en rettighed over fast ejendom berøres af sagen, eller at sagen har forbindelse med en fast ejendom. Søgsmålet skal derimod være baseret på en tinglig ret, og ikke på en personlig ret, idet der dog gælder en undtagelse for så vidt angår leje og forpagtning af fast ejendom (jf. i denne retning dom af 17.5.1994, sag C-294/92, Webb, Sml. I, s. 1717, præmis 14, Lieber-dommen, præmis 13, og Dansommer-dommen, præmis 22).

17 I denne forbindelse fremgår det af P. Schlosser's rapport om konventionen om Kongeriget Danmarks, Irlands og Det Forenede Kongerige Storbritannien og Nordirlands tiltrædelse af konventionen om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager, samt af protokollen om Domstolens fortolkning af denne konvention (EFT 1979 C 59, s. 71, på s. 120, herefter »Schlosser-rapporten«), at forskellen mellem en tinglig ret og en personlig ret er, at en tinglig ret, der påhviler en fysisk genstand, har virkning over for enhver, mens en personlig ret kun kan gøres gældende over for skyldneren (jf. Lieber-dommen, præmis 14).

18 En sag med påstand om ophævelse af en købekontrakt vedrørende en fast ejendom støttes imidlertid — selv om den i givet fald har indvirkning på ejendomsretten til den faste ejendom — på en personlig ret, som sagsøgeren udleder af den mellem parterne indgåede kontrakt, og sagen kan derfor kun anlægges mod medkontrahenten. Gennem et sådant søgsmål ønsker en af kontraktens parter at blive frigjort fra sine forpligtelser i henhold til kontrakten over for den anden part, på grund af, at denne har undladt at opfylde kontrakten, og den retsafgørelse, der træffes i en sådan sag, vil kun kunne få virkning i forhold til den part, over for hvem der er truffet afgørelse om ophævelse af kontrakten. En sådan sag vedrører dermed ikke rettigheder, som direkte angår en fast ejendom, og som kan gøres gældende over for enhver.

19 Den sag med påstand om ophævelse af en kontrakt, som hovedsagen udgør, er dermed ikke en sag om rettigheder over fast ejendom i den forstand, hvori begrebet er anvendt i Bruxelles-konventionens artikel 16, nr. 1, men er en sag vedrørende en personlig ret.

20 Det samme må gælde et erstatningssøgsmål, hvorefter der kræves erstatning af det tab, en part hævder at have lidt som følge af, at en købekontrakt vedrørende en fast ejendom ophæves på grund af medkontrahentens undladelse af at opfylde

sine forpligtelser i henhold til kontrakten (jf. også, i denne retning, Schlosser-rapporten, s. 120, og Lieber-dommen).

21 Denne fortolkning støttes i øvrigt også af Schlosser-rapporten (s. 122), hvori det med hensyn til »blandede søgsmål« — f.eks. søgsmål med krav om overgivelse af en fast ejendom i tilfælde, hvor medkontrahenten ikke opfylder sine forpligtelser i henhold til købekontrakten vedrørende ejendommen — udtales, at meget taler for, at sådanne søgsmål har en sådan overvejende personlig karakter, at Bruxelles-konventionens artikel 16, nr. 1, ikke kan bringes i anvendelse.

22 Det forelagte spørgsmål skal herefter besvares med, at en sag om ophævelse af en købekontrakt vedrørende en fast ejendom og om betaling af erstatning som følge af ophævelsen ikke falder ind under anvendelsesområdet for reglen om enekompetence i sager om rettigheder over fast ejendom i Bruxelles-konventionens artikel 16, nr. 1.

Sagens omkostninger

23 De udgifter, der er afholdt af den tyske og den spanske regering, af Det Forenede Kongeriges regering og af Kommissionen, som har afgivet indlæg for Domstolen, kan ikke erstattes. Da sagens behandling i forhold til hovedsagens parter udgør et led i den sag, der verserer for den nationale ret, tilkommer det denne at træffe afgørelse om sagens omkostninger.

På grundlag af disse præmisser

kender

DOMSTOLEN (Sjette Afdeling)

vedrørende det spørgsmål, der er forelagt af Cour d'appel de Bruxelles ved dom af 22. december 1999, for ret:

En sag om ophævelse af en købekontrakt vedrørende en fast ejendom og om betaling af erstatning som følge af ophævelsen falder ikke ind under anvendelsesområdet for reglen om enekompetence i sager om rettigheder over fast ejendom i artikel 16, nr. 1, i konventionen af 27. september 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager, som ændret ved konventionen af 9. oktober 1978 om Kongeriget Danmarks, Irlands og Det Forenede Kongerige Storbritannien og Nordirlands tiltrædelse og ved konventionen af 25. oktober 1982 om Den Hellenske Republiks tiltrædelse.

Således bestemt i Luxembourg den 5. april 2001.

R. Grass

Justitssekretær

C. Gulmann

Formand for Sjette Afdeling