# DESPACHO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Sexta Secção)
5 de Abril de 2001 *

No processo C-518/99,

que tem por objecto um pedido submetido ao Tribunal de Justiça, nos termos do protocolo de 3 de Junho de 1971 relativo à interpretação pelo Tribunal de Justiça da convenção de 27 de Setembro de 1968 relativa à competência judiciária e à execução de decisões em matéria civil e comercial, pela Cour d'appel de Bruxelles (Bélgica), destinado a obter, no litígio pendente neste órgão jurisdicional entre

**Richard Gaillard**

e

**Alaya Chekili,**

uma decisão a título prejudicial sobre a interpretação do artigo 16.°, n.° 1, da convenção de 27 de Setembro de 1968, já referida (JO 1972, L 299, p. 32; edição em língua portuguesa, JO 1989, L 285, p. 24), com a redacção que lhe foi dada pela convenção de 9 de Outubro de 1978 relativa à adesão do Reino da

* Língua do processo: francês.

Dinamarca, da Irlanda e do Reino Unido da Grã-Bretanha e da Irlanda do Norte (JO L 304, p. 1, e — texto modificado — p. 77; edição em língua portuguesa, JO 1989, L 285, p. 41) e pela convenção de 25 de Outubro de 1982 relativa à adesão da República Helénica (JO L 388, p. 1; edição em língua portuguesa, JO 1989, L 285, p. 54),

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Sexta Secção),

composto por: C. Gulmann, presidente de secção, V. Skouris, J.-P. Puissochet, R. Schintgen (relator) e N. Colneric, juízes,

advogado-geral: P. Léger,
secretário: R. Grass;

vistas as observações escritas apresentadas em aplicação do artigo 20.° do Estatuto (CE) do Tribunal de Justiça:

— em representação de R. Gaillard, por C. Dabin-Serlez, advogado,

— em representação de A. Chekili, por L. Defalque e B. Lombart, advogados,

— em representação do Governo alemão, por R. Wagner, na qualidade de agente,

— em representação do Governo espanhol, por M. López-Monís Gallego, na qualidade de agente,

— em representação do Governo do Reino Unido, por R. Magrill, na qualidade de agente,

— em representação da Comissão das Comunidades Europeias, por J. L. Iglesias Buhigues e X. Lewis, na qualidade de agentes,

tendo o órgão jurisdicional de reenvio sido informado de que o Tribunal de Justiça se propõe decidir por meio de despacho fundamentado nos termos do artigo 104.°, n.° 3, do seu Regulamento de Processo,

tendo os interessados referidos no artigo 20.° do Estatuto (CE) do Tribunal de Justiça sido convidados a apresentar as suas eventuais observações a este respeito,

ouvido o advogado-geral,

profere o presente

## Despacho

1 Por acórdão de 22 de Dezembro de 1999, entrado no Tribunal de Justiça no dia 31 de Dezembro seguinte, a Cour d'appel de Bruxelles submeteu, nos termos do protocolo de 3 de Junho de 1971 relativo à interpretação pelo Tribunal de Justiça da convenção de 27 de Setembro de 1968 relativa à competência judiciária e à execução de decisões em matéria civil e comercial, uma questão prejudicial relativa à interpretação do artigo 16.°, n.° 1, desta convenção (JO 1972, L 299, p. 32; edição em língua portuguesa, JO 1989, L 285, p. 24), com a redacção que lhe foi dada pela convenção de 9 de Outubro de 1978 relativa à adesão do Reino da Dinamarca, da Irlanda e do Reino Unido da Grã-Bretanha e da Irlanda do Norte (JO L 304, p. 1, e — texto modificado — p. 77; edição em língua portuguesa, JO 1989, L 285, p. 41) e pela convenção de 25 de Outubro de 1982 relativa à adesão da República Helénica (JO L 388, p. 1; edição em língua portuguesa, JO 1989, L 285, p. 54, a seguir «Convenção de Bruxelas»).

2 Esta questão foi suscitada no âmbito de um litígio que opõe R. Gaillard a A. Chekili, ambos domiciliados na Bélgica, a respeito de uma convenção de venda de vários bens imóveis sitos em França.

## A Convenção de Bruxelas

3 O artigo 2.°, primeiro parágrafo, da Convenção de Bruxelas, que faz parte da secção 1, intitulada «Disposições gerais», do título II, referente à «Competência», prevê:

«Sem prejuízo do disposto na presente convenção, as pessoas domiciliadas no território de um Estado contratante devem ser demandadas, independentemente da sua nacionalidade, perante os tribunais desse Estado.»

4 O artigo 16.°, que forma a secção 5, intitulada «Competências exclusivas» do referido título II da Convenção de Bruxelas, dispõe:

«Têm competência exclusiva, 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 se encontre situado;

[...]»

5 Nos termos do artigo 12.°, n.° 1, da convenção de 25 de Outubro de 1982, já referida:

«A convenção de 1968 e o protocolo de 1971, com a redacção que lhes foi dada pela convenção de 1978 e que lhe é dada pela presente convenção, são aplicáveis apenas às acções judiciais intentadas [...] posteriormente à entrada em vigor da presente convenção no Estado de origem [...]»

6 A convenção de 25 de Outubro de 1982, já referida, entrou em vigor na Bélgica em 1 de Abril de 1989.

## O litígio na causa principal

7 Resulta dos documentos dos autos na causa principal que, por um compromisso de venda celebrado em 4 de Outubro de 1991, R. Gaillard vendeu a A. Chekili dois bens imóveis construídos e um conjunto de terrenos situados em França por um montante total de 30 milhões de BEF. No mesmo dia, o comprador entregou ao vendedor um sinal no montante de 10% do preço de venda. Nos termos das

condições gerais do referido compromisso, o acto autêntico devia ser assinado o mais tardar quatro meses após a celebração do contrato.

8 Não tendo, contudo, sido realizado o acto autêntico na sequência desta transacção, R. Gaillard citou, em 14 de Dezembro de 1992, A. Chekili no Tribunal de première instance de Bruxelles (Bélgica), pedindo a resolução da convenção de venda e uma indemnização por perdas e danos em conformidade com as condições gerais do compromisso de venda celebrado entre as partes. Com efeito, neste está previsto que, por um lado, se uma das partes não cumprir as suas obrigações contratuais e, tendo sido interpelada, o não fizer no prazo de quinze dias, a outra parte pode requerer ou a execução específica ou a resolução da venda, ficando o sinal pago perdido a favor do vendedor quando é o comprador o faltoso e, por outro, em caso de atraso no pagamento, ficando o comprador obrigado ao pagamento ao vendedor de juros de mora à taxa anual de 10% sobre o saldo em dívida.

9 Tendo-se este órgão jurisdicional declarado incompetente para conhecer da referida acção com base no disposto no artigo 16.°, n.° 1, da Convenção de Bruxelas, com o fundamento de que os bens imóveis que são objecto da venda se situam em França, R. Gaillard recorreu para a Cour d'appel de Bruxelles, que decidiu suspender a instância e submeter ao Tribunal de Justiça a seguinte questão prejudicial:

«A acção de resolução da venda de um imóvel e de indemnização por perdas e danos constitui uma acção 'em matéria de direitos reais sobre imóveis', na acepção do artigo 16.° da convenção de 27 de Setembro de 1968 celebrada entre os Estados-Membros da Comunidade Económica Europeia e relativa à competência judiciária e à execução de decisões em matéria civil e comercial, assinada em Bruxelas em 27 de Setembro de 1968?»

## Quanto à questão prejudicial

10 Com esta questão, o órgão jurisdicional de reenvio pretende, essencialmente, saber se a acção de resolução de uma convenção de venda sobre um imóvel e de indemnização pelas perdas e danos decorrentes desta resolução se insere no âmbito de aplicação da regra da competência exclusiva, em matéria de direitos reais sobre imóveis, prevista no n.° 1 do artigo 16.° da Convenção de Bruxelas.

11 Considerando que, à luz da jurisprudência do Tribunal de Justiça, a resposta à referida questão não suscita nenhuma dúvida razoável, o Tribunal de Justiça, em conformidade com o disposto no n.° 3 do artigo 104.° do seu Regulamento de Processo, informou ao órgão jurisdicional de reenvio que se propunha decidir por meio de despacho fundamentado e convidou os Estados-Membros, bem como as outras partes referidas no artigo 20.° do Estatuto (CE) do Tribunal de Justiça, a apresentarem as suas eventuais observações a este respeito.

12 R. Gaillard, o Governo alemão e a Comissão não levantaram qualquer objecção quanto à intenção do Tribunal de Justiça de decidir por meio de despacho fundamentado; em contrapartida, o Governo espanhol exprimiu parecer contrário.

13 A fim de se pronunciar sobre a questão submetida, é forçoso, por um lado, considerar que resulta de uma jurisprudência constante que, a fim de garantir, na medida do possível, a igualdade e a uniformidade dos direitos e obrigações que decorrem da Convenção de Bruxelas para os Estados contratantes e para as pessoas interessadas, se deve determinar de forma autónoma, em direito comunitário, o sentido da expressão «em matéria de direitos reais sobre imóveis», na acepção do artigo 16.°, n.° 1, da referida convenção (v., designada-

mente, acórdão de 10 de Janeiro de 1990, Reichert e Kockler, C-115/88, Colect., p. I-27, n.° 8).

14 Por outro lado, o Tribunal de Justiça já repetidamente decidiu que, enquanto excepção à regra geral de competência constante do artigo 2.°, primeiro parágrafo, da Convenção de Bruxelas, o seu artigo 16.° não deve ser interpretado em termos mais amplos do que o requerido pelo seu objectivo, uma vez que tem como consequência privar as partes da liberdade, que de outro modo teriam, de escolha do foro e, em determinados casos, submetê-las a uma jurisdição diversa da do domicílio de qualquer delas (v. acórdãos de 14 de Dezembro de 1977, Sanders, 73/77, Colect., p. 865, n.os 17 e 18; Reichert e Kockler, já referido, n.° 9; de 9 de Junho de 1994, Lieber, C-292/93, Colect., p. I-2535, n.° 12, e de 27 de Janeiro de 2000, Dansommer, C-8/98, Colect., p. I-393, n.° 21).

15 O Tribunal de Justiça decidiu, nestas condições, que o artigo 16.°, n.° 1, da Convenção de Bruxelas deve ser interpretado no sentido de que a competência exclusiva dos tribunais do Estado contratante onde o imóvel está situado não abrange a totalidade das acções sobre os direitos reais sobre imóveis, mas apenas aquelas que, ao mesmo tempo, se incluem no âmbito de aplicação da Convenção de Bruxelas e se destinam a determinar o alcance, a consistência, a propriedade, a posse de um bem imóvel ou a existência de outros direitos reais sobre estes bens e a garantir aos titulares desses direitos a protecção das prerrogativas ligadas ao seu título (acórdão Reichert e Kockler, já referido, n.° 11).

16 Assim, constitui jurisprudência constante que não é suficiente que na acção esteja em causa um direito real sobre imóveis ou que a acção tenha uma relação com o imóvel para que o artigo 16.°, n.° 1, da Convenção de Bruxelas se aplique. Pelo contrário, é necessário que a acção se baseie num direito real e não, salvo a excepção prevista para os arrendamentos de imóveis, num direito pessoal (v., neste sentido, acórdão de 17 de Maio de 1994, Webb, C-294/92, Colect., p. I-1717, n.° 14, e os acórdãos já referidos Lieber, n.° 13, e Dansommer, n.° 22).

17 A este respeito, resulta do relatório Schlosser sobre a convenção relativa à adesão do Reino da Dinamarca, da Irlanda e do Reino Unido da Grã-Bretanha e da Irlanda do Norte à convenção relativa à competência judiciária e à execução de decisões em matéria civil e comercial, bem como ao protocolo relativo à sua interpretação pelo Tribunal de Justiça (JO 1979, C 59, p. 71, p. 120; edição especial em língua portuguesa, JO 1990, C 189, p. 184, p. 228, a seguir «relatório Schlosser») que a diferença entre um direito real e um direito pessoal reside no facto de o primeiro, incidindo sobre um bem corpóreo, produzir os seus efeitos em relação a todas as pessoas, enquanto o segundo só pode ser invocado contra o devedor (v. acórdão Lieber, já referido, n.° 14).

18 Ora, a acção de resolução de uma convenção de venda sobre um imóvel, mesmo tendo, eventualmente, incidência sobre a propriedade do referido imóvel, não deixa de ter fundamento no direito pessoal que o demandante retira do contrato celebrado entre as partes e, por conseguinte, só pode ser exercida contra o co-contratante. Com efeito, através desta acção, uma das partes no contrato pretende ser eximida das suas obrigações contratuais perante a outra parte devido ao não cumprimento do contrato por parte desta e, além disso, a decisão jurisdicional que ponha termo a esta acção só pode produzir efeitos relativamente à parte contra a qual tenha sido proferida a resolução. Portanto, a referida acção não tem por objecto prerrogativas directamente ligadas a um imóvel e que a todos sejam oponíveis.

19 Assim sendo, a acção de resolução em causa no processo principal não constitui uma acção em matéria de direitos reais sobre imóveis, na acepção do artigo 16.°, n.° 1, da Convenção de Bruxelas, mas sim uma acção pessoal.

20 O mesmo se diga da acção de indemnização por perdas e danos que se destina a ressarcir o prejuízo que uma parte alega ter sofrido com a resolução de uma convenção de venda sobre um bem imóvel devido ao não cumprimento das suas

obrigações contratuais pela outra parte no contrato (v. também, neste sentido, o relatório Schlosser, p. 228, e o acórdão Lieber, já referido).

21 Aliás, esta interpretação é corroborada pelo relatório Schlosser (p. 230) que precisa que, quando se trate de acções mistas, como a de restituição de um imóvel intentada por uma parte quando o seu co-contratante não cumpra as obrigações que lhe incumbem por força da convenção de venda deste imóvel, existem inúmeros elementos em favor da predominância do carácter pessoal de tais acções e, portanto, da inaplicabilidade do n.° 1 do artigo 16.° da Convenção de Bruxelas.

22 Portanto, importa responder à questão submetida que a acção de resolução de uma convenção de venda sobre um imóvel e de indemnização pelas perdas e danos decorrentes desta resolução não se insere no âmbito de aplicação da regra da competência exclusiva, em matéria de direitos reais sobre imóveis, prevista no artigo 16.°, n.° 1, da Convenção de Bruxelas.

**Quanto às despesas**

23 As despesas efectuadas pelos Governos alemão, espanhol e do Reino Unido, bem como pela Comissão, que apresentaram observações ao Tribunal, não são reembolsáveis. Revestindo o processo, quanto às partes na causa principal, a natureza de incidente suscitado perante o órgão jurisdicional nacional, compete a este decidir quanto às despesas.

Pelos fundamentos expostos,

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Sexta Secção)

decide:

**A acção de resolução de uma convenção de venda sobre um imóvel e de indemnização pelas perdas e danos decorrentes desta resolução não se insere no âmbito de aplicação da regra da competência exclusiva, em matéria de direitos reais sobre imóveis, prevista o artigo 16.°, n.° 1, da convenção de 27 de Setembro de 1968 relativa à competência judiciária e à execução de decisões em matéria civil e comercial, com a redacção que lhe foi dada pela convenção de 9 de Outubro de 1978 relativa à adesão do Reino da Dinamarca, da Irlanda e do Reino Unido da Grã-Bretanha e da Irlanda do Norte e pela convenção de 25 de Outubro de 1982 relativa à adesão da República Helénica.**

Proferido no Luxemburgo, em 5 de Abril de 2001.

O secretário

R. Grass

O presidente da Sexta Secção

C. Gulmann