YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIMEN MÄÄRÄYS (kuudes jaosto)
5 päivänä huhtikuuta 2001 *

Asiassa C-518/99,

jonka Cour d'appel de Bruxelles (Belgia) on saattanut yhteisöjen tuomioistuimen käsiteltäväksi tuomioistuimen toimivaltaa sekä tuomioiden täytäntöönpanoa yksityisoikeuden alalla koskevan 27 päivänä syyskuuta 1968 allekirjoitetun yleissopimuksen tulkitsemisesta yhteisöjen tuomioistuimessa 3 päivänä kesäkuuta 1971 tehdyn pöytäkirjan nojalla saadakseen tässä kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa asiassa

Richard Gaillard

vastaan

Alaya Chekili

ennakkoratkaisun edellä mainitun 27.9.1968 allekirjoitetun yleissopimuksen (EYVL 1972, L 299, s. 32) 16 artiklan 1 kohdan tulkinnasta, sellaisena kuin yleissopimus on muutettuna Tanskan kuningaskunnan, Irlannin sekä Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan liittymisestä kyseiseen

* Oikeudenkäyntikieli: ranska.

yleissopimukseen ja pöytäkirjaan 9 päivänä lokakuuta 1978 tehdyllä yleissopimuksella (EYVL L 304, s. 1, muutettu teksti s. 77) sekä Helleenien tasavallan liittymisestä kyseiseen yleissopimukseen ja pöytäkirjaan 25 päivänä lokakuuta 1982 tehdyllä yleissopimuksella (EYVL L 388, s. 1),

YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN (kuudes jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja C. Gulmann sekä tuomarit V. Skouris, J.-P. Puissochet, R. Schintgen (esittelevä tuomari) ja N. Colneric,

julkisasiamies: P. Léger,
kirjaaja: R. Grass,

ottaen huomioon kirjalliset huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

— Gaillard, edustajanaan asianajaja C. Dabin-Serlez,

— Chekili, edustajinaan asianajajat L. Defalque ja B. Lombart,

— Saksan hallitus, asiamiehenään R. Wagner,

— Espanjan hallitus, asiamiehenään M. López-Monís Gallego,

— Yhdistyneen kuningaskunnan hallitus, asiamiehenään R. Magrill,

— Euroopan yhteisöjen komissio, asiamiehinään J. L. Iglesias Buhigues ja X. Lewis,

ilmoitettuaan ennakkoratkaisupyynnön esittäneelle tuomioistuimelle, että yhteisöjen tuomioistuin aikoo ratkaista asian perustellulla määräyksellä työjärjestyksensä 104 artiklan 3 kohdan mukaisesti,

kehotettuaan EY:n tuomioistuimen perussäännön 20 artiklassa tarkoitettuja osapuolia esittämään mahdolliset asiaa koskevat huomautuksensa,

kuultuaan julkisasiamiestä,

on antanut seuraavan

määräyksen

1 Cour d'appel de Bruxelles on esittänyt 22.12.1999 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut yhteisöjen tuomioistuimeen 31.12.1999, tuomioistuimen toimivaltaa sekä tuomioiden täytäntöönpanoa yksityisoikeuden alalla koskevan 27 päivänä syyskuuta 1968 allekirjoitetun yleissopimuksen tulkitsemisesta yhteisöjen tuomioistuimessa 3 päivänä kesäkuuta 1971 tehdyn pöytäkirjan nojalla ennakkoratkaisukysymyksen tämän yleissopimuksen (EYVL 1972, L 299, s. 32) 16 artiklan 1 kohdan tulkinnasta, sellaisena kuin yleissopimus on muutettuna Tanskan kuningaskunnan, Irlannin sekä Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan liittymisestä kyseiseen yleissopimukseen ja pöytäkirjaan 9 päivänä lokakuuta 1978 tehdyllä yleissopimuksella (EYVL L 304, s. 1, muutettu teksti s. 77) sekä Helleenien tasavallan liittymisestä kyseiseen yleissopimukseen ja pöytäkirjaan 25 päivänä lokakuuta 1982 tehdyllä yleissopimuksella (EYVL L 388, s. 1; jäljempänä Brysselin yleissopimus).

2 Tämä kysymys on esitetty asiassa, jossa asianosaisina ovat Richard Gaillard ja Alaya Chekili, joiden kotipaikka on Belgiassa, ja jossa on kyse useiden Ranskassa sijaitsevien kiinteistöjen kauppaa koskevasta sopimuksesta.

Brysselin yleissopimus

3 Brysselin yleissopimuksen 2 artiklan ensimmäisessä kappaleessa, joka kuuluu toimivaltaa koskevan II osaston 1 jaksoon nimeltään "Yleiset määräykset", määrätään seuraavaa:

"Kanne sitä vastaan, jolla on kotipaikka jossakin sopimusvaltiossa, nostetaan hänen kansalaisuudestaan riippumatta tuon valtion tuomioistuimissa, jollei tämän yleissopimuksen määräyksistä muuta johdu."

4 Brysselin yleissopimuksen II osaston 5 jaksossa, jonka nimenä on "Yksinomainen toimivalta", on vain yksi artikla eli 16 artikla, jossa määrätään seuraavaa:

"Seuraavilla tuomioistuimilla on asianosaisen kotipaikasta riippumatta yksinomainen toimivalta asiassa, joka koskee

1. esineoikeutta kiinteään omaisuuteen tai kiinteän omaisuuden vuokraa, sen sopimusvaltion tuomioistuimilla, jossa kiinteistö sijaitsee;

— — ."

5 Edellä mainitun, 25.10.1982 päivätyn yleissopimuksen 12 artiklan 1 kohdassa määrätään seuraavaa:

"Vuoden 1968 yleissopimuksen ja vuoden 1971 pöytäkirjan, sellaisina kuin ne ovat muutettuina vuoden 1978 yleissopimuksella ja tällä yleissopimuksella, määräyksiä sovelletaan ainoastaan sen jälkeen vireille pantuihin oikeudenkäynteihin — — , kun tämä yleissopimus on tullut voimaan tuomiovaltiossa — — ."

6 Edellä mainittu, 25.10.1982 päivätty yleissopimus tuli Belgiassa voimaan 1.4.1989.

Kansallisessa tuomioistuimessa vireillä oleva asia

7 Kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian asiakirja-aineistosta ilmenee, että Gaillard myi Chekilille 4.10.1991 päivätyllä vahvistamattomalla sopimuksella 30 miljoonan Belgian frangin suuruisesta kokonaishinnasta kaksi rakennettua kiinteistöä sekä useita tontteja, jotka sijaitsevat Ranskassa. Samana päivänä ostaja suoritti myyjälle ennakon, joka oli 10 prosenttia myyntihinnasta. Tämän vahvistamattoman sopimuksen yleisten sopimusehtojen mukaan vahvis-

tettu kauppakirja piti allekirjoittaa neljän kuukauden kuluessa sopimuksen tekemisestä.

8 Koska vahvistettua kauppakirjaa ei tämän sopimuksen jälkeen tehty, Gaillard nosti 14.12.1992 kanteen Chekiliä vastaan Tribunal de première instance de Bruxellesissa (Belgia) sopimuksen purkamiseksi ja vahingonkorvauksen saamiseksi sopimuspuolten tekemän sopimuksen yleisten sopimusehtojen mukaisesti. Siinä tapauksessa, että yksi sopimuspuoli ei täytä sopimusvelvoitteitaan eikä reagoi esitettyyn vaatimukseen kahden viikon määräajassa, toinen sopimuspuoli voi sopimuksen mukaan joko vaatia sopimuksen pakkotäytäntöönpanoa tai kaupan purkua, ja tällöin myyjä saa pitää maksetun ennakon, jos ostaja ei täytä sopimusvelvoitteitaan, ja jos taas on kyse maksuviivästyksestä, ostajan on maksettava maksamattomalle osuudelle vuotuista viivästyskorkoa 10 prosenttia.

9 Kyseessä oleva tuomioistuin katsoi, ettei se ole Brysselin yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan perusteella toimivaltainen ratkaisemaan kannetta, koska sopimuksen kohteena olevat kiinteistöt sijaitsevat Ranskassa, joten Gaillard valitti Cour d'appel de Bruxellesiin, joka päätti lykätä asian käsittelyä ja esittää yhteisöjen tuomioistuimelle seuraavan ennakkoratkaisukysymyksen:

"Onko kanne kiinteistökaupan purkamiseksi ja tähän purkamiseen perustuvan vahingonkorvauksen saamiseksi tuomioistuimen toimivaltaa sekä tuomioiden täytäntöönpanoa yksityisoikeuden alalla koskevan, Euroopan talousyhteisön jäsenvaltioiden välillä 27.9.1968 allekirjoitetun Brysselin yleissopimuksen 16 artiklassa tarkoitettu kanne, 'joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen'?"

Ennakkoratkaisukysymys

10 Kansallinen tuomioistuin haluaa kysymyksellään tietää, kuuluuko kanne kiinteistökaupan purkamiseksi ja tähän purkamiseen perustuvan vahingonkorvauksen saamiseksi yksinomaista toimivaltaa asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen, koskevan Brysselin yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan määräyksen soveltamisalaan.

11 Yhteisöjen tuomioistuin katsoo, ettei sen oikeuskäytännön mukaan ole vähäisintäkään perusteltua epäilystä siitä, miten kysymykseen on vastattava, joten se on työjärjestyksensä 104 artiklan 3 kohdan mukaisesti ilmoittanut ennakkoratkaisua pyytäneelle tuomioistuimelle, että se aikoo ratkaista asian perustellulla määräyksellä, ja kehottanut jäsenvaltioita ja muita EY:n tuomioistuimen perussäännön 20 artiklassa tarkoitettuja osapuolia esittämään mahdolliset asiaa koskevat huomautuksensa.

12 Gaillard, Saksan hallitus ja komissio eivät ole vastustaneet sitä, että yhteisöjen tuomioistuin ratkaisee asian perustellulla määräyksellä; sitä vastoin Espanjan hallitus on sitä vastustanut.

13 Tähän ennakkoratkaisukysymykseen vastaamiseksi on ensinnäkin todettava, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan Brysselin yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdassa tarkoitetun käsitteen "esineoikeus kiinteään omaisuuteen" merkitys on ratkaistava yhteisön oikeudessa itsenäisesti, jotta voidaan mahdollisimman hyvin taata se, että sopimusvaltioille ja niille, joita asia koskee, Brysselin yleissopimuksen perusteella syntyvät oikeudet ja velvollisuudet ovat samat ja yhte-

nevät (ks. mm. asia C-115/88, Reichert ja Kockler, tuomio 10.1.1990, Kok. 1990, s. I-27, 8 kohta).

14 Toiseksi yhteisöjen tuomioistuin on todennut toistuvasti, että koska Brysselin yleissopimuksen 16 artikla on poikkeus 2 artiklan 1 kappaleessa määrätystä yleisestä toimivaltasäännöstä, sitä ei pidä tulkita laajemmin kuin sen tavoitteen takia on välttämätöntä, koska sen vaikutuksesta asianosaisilla ei ole heille tavallisesti kuuluvaa, oikeuspaikkaa koskevaa valinnanvapautta ja koska joissakin tilanteissa tästä aiheutuisi, että asia tulisi vireille tuomioistuimessa, joka ei ole kummankaan asianosaisen kotipaikan tuomioistuin (ks. asia 73/77, Sanders, tuomio 14.12.1977, Kok. 1977, s. 2383, 17 ja 18 kohta; em. asia Reichert ja Kockler, tuomion 9 kohta; asia C-292/93, Lieber, tuomio 9.6.1994, Kok. 1994, s. I-2535, 12 kohta ja asia C-8/98, Dansommer, tuomio 27.1.2000, Kok. 2000, s. I-393, 21 kohta).

15 Yhteisöjen tuomioistuin on tässä tilanteessa katsonut, että Brysselin yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohtaa on tulkittava siten, että sen sopimusvaltion tuomioistuinten yksinomainen toimivalta, jossa kiinteistö sijaitsee, ei koske kaikkia esineoikeutta kiinteään omaisuuteen koskevia kanteita vaan ainoastaan kanteita, jotka kuuluvat tämän yleissopimuksen soveltamisalaan ja joilla pyritään vahvistamaan kiinteän omaisuuden laajuus ja koostumus, omistus- ja hallintaoikeus taikka kiinteään omaisuuteen kohdistuvat esineoikeudet, jotta voidaan turvata se, että näiden oikeuksien haltijoille heidän oikeusasemansa perusteella syntyneet oikeudet turvataan (em. asia Reichert ja Kockler, tuomion 11 kohta).

16 Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan Brysselin yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan soveltamiseksi ei siis riitä, että kanne koskee kiinteistöä tai liittyy kiinteistöön. On päinvastoin tarpeen, että kanne perustuu esineoikeuteen eikä velvoiteoikeuteen kiinteän omaisuuden vuokraa koskevaa poikkeusta lukuun ottamatta (ks. vastaavasti asia C-294/92, Webb, tuomio 17.5.1994, Kok. 1994, s. I-1717, 14 kohta; em. asia Lieber, tuomion 13 kohta ja em. asia Dansommer, tuomion 22 kohta).

17 Tanskan kuningaskunnan, Irlannin sekä Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan liittymisestä tuomioistuimen toimivaltaa sekä tuomioiden täytäntöönpanoa yksityisoikeuden alalla koskevaan yleissopimukseen sekä sen tulkitsemista Euroopan yhteisöjen tuomioistuimessa koskevaan pöytäkirjaan tehtyä yleissopimusta koskevasta Schlosserin selvityksestä (EYVL 1979, C 59, s. 71, s. 120; jäljempänä Schlosserin selvitys) ilmenee, että esineoikeuden ja velvoiteoikeuden välinen ero on se, että esineoikeus koskee esinettä ja sen oikeusvaikutukset ulottuvat jokaiseen, kun taas velvoiteoikeuteen voidaan vedota ainoastaan velallista vastaan (ks. em. asia Lieber, tuomion 14 kohta).

18 Vaikka kiinteistökaupasta tehdyn sopimuksen purkamista koskevalla kanteella mahdollisesti vaikutetaankin kiinteistön omistusoikeuteen, kanne perustuu velvoiteoikeuteen, johon kantaja vetoaa sopimuspuolten välisen sopimuksen perusteella, joten siihen voidaan vedota ainoastaan sopimuspuolta vastaan. Tällaisella kanteella yksi sopimuspuolista haluaa vapautua sopimusvelvoitteistaan toista sopimuspuolta kohtaan sillä perusteella, että toinen sopimuspuoli ei ole täyttänyt sopimusta, minkä lisäksi tämän kanteen ratkaisevalla tuomiolla on vaikutuksia ainoastaan sopimuspuoleen, jota vastaan purkamista koskeva tuomio annetaan. Kanteen kohteena eivät siis ole suoraan kiinteistöä koskevat oikeudet, joihin voitaisiin vedota jokaista vastaan.

19 Kansallisessa tuomioistuimessa kyseessä oleva kanne sopimuksen purkamiseksi ei siis ole Brysselin yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu esineoikeutta kiinteään omaisuuteen koskeva kanne vaan velvoiteoikeutta koskeva kanne.

20 Tämä koskee myös kannetta korvauksen saamiseksi vahingosta, jonka sopimuspuoli väittää kärsineensä sillä perusteella, että kiinteistökaupasta tehty sopimus puretaan toisen sopimuspuolen jätettyä täyttämättä sopimusvelvoitteensa (ks.

vastaavasti myös Schlosserin selvitys, s. 120 ja em. asiassa Lieber annettu tuomio).

21 Tämä tulkinta saa tukea myös Schlosserin selvityksestä (s. 122), jonka mukaan silloin, kun on kyse sekatyyppisistä kanteista eli kun vaaditaan esimerkiksi kiinteistön palauttamista, kun sopimuskumppani ei täytä kiinteistökaupasta tehdyn sopimuksen mukaisia velvoitteitaan, voidaan esittää useita seikkoja sen käsityksen tueksi, että tällaiset kanteet ovat velvoiteoikeudellisia ja että Brysselin yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohtaa ei siis voida soveltaa.

22 Esitettyyn kysymykseen on siis vastattava, että kanne kiinteistökaupan purkamiseksi ja tähän purkamiseen perustuvan vahingonkorvauksen saamiseksi ei kuulu yksinomaista toimivaltaa asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen, koskevan Brysselin yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan määräyksen soveltamisalaan.

Oikeudenkäyntikulut

23 Yhteisöjen tuomioistuimelle huomautuksensa esittäneille Saksan, Espanjan ja Yhdistyneen kuningaskunnan hallituksille ja komissiolle aiheutuneita oikeudenkäyntikuluja ei voida määrätä korvattaviksi. Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely yhteisöjen tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Näillä perusteilla

YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN (kuudes jaosto)

on määrännyt seuraavaa:

Kanne kiinteistökaupan purkamiseksi ja tähän purkamiseen perustuvan vahingonkorvauksen saamiseksi ei kuulu yksinomaista toimivaltaa asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen, koskevan tuomioistuimen toimivaltaa sekä tuomioiden täytäntöönpanoa yksityisoikeuden alalla koskevan 27 päivänä syyskuuta 1968 allekirjoitetun yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan määräyksen soveltamisalaan, sellaisena kuin tämä yleissopimus on muutettuna Tanskan kuningaskunnan, Irlannin sekä Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan liittymisestä kyseiseen yleissopimukseen ja pöytäkirjaan 9 päivänä lokakuuta 1978 tehdyllä yleissopimuksella sekä Helleenien tasavallan liittymisestä kyseiseen yleissopimukseen ja pöytäkirjaan 25 päivänä lokakuuta 1982 tehdyllä yleissopimuksella.

Annettiin Luxemburgissa 5 päivänä huhtikuuta 2001.

R. Grass

kirjaaja

C. Gulmann

kuudennen jaoston puheenjohtaja