DOMSTOLENS BESLUT (sjätte avdelningen)
den 5 april 2001 *

I mål C-518/99,

angående en begäran enligt protokollet av den 3 juni 1971 om domstolens tolkning av konventionen av den 27 september 1968 om domstols behörighet och om verkställighet av domar på privaträttens område, från Cour d'appel de Bruxelles (Belgien), att domstolen skall meddela ett förhandsavgörande i det vid den nationella domstolen anhängiga målet mellan

Richard Gaillard

och

Alaya Chekili,

angående tolkningen av artikel 16.1 i ovannämnda konvention av den 27 september 1968 (EGT L 299, 1972, s. 32; svensk utgåva, EGT C 15, 1997, s. 30), i dess lydelse enligt konventionen av den 9 oktober 1978 om Konungariket Danmarks, Irlands och Förenade konungariket Storbritannien och Nordirlands

* Rättegångsspråk: franska.

tillträde (EGT L 304, s. 1 och — i ändrad lydelse — s. 77; svensk utgåva, EGT C 15, 1977, s. 14) och konventionen av den 25 oktober 1982 om Republiken Greklands tillträde (EGT L 388, s. 1; svensk utgåva, EGT C 15, 1977, s. 26),

meddelar

DOMSTOLEN (sjätte avdelningen)

sammansatt av avdelningsordföranden C. Gulmann samt domarna V. Skouris, J.-P. Puissochet, R. Schintgen (referent) och N. Colneric,

generaladvokat: P. Léger,
justitiesekreterare: R. Grass,

med beaktande av de skriftliga yttranden som med stöd av artikel 20 i EG-stadgan för domstolen har ingetts av:

— R. Gaillard, genom C. Dabin-Serlez, avocat,

— A. Chekili, genom L. Defalque och B. Lombart, avocats,

— Tysklands regering, genom R. Wagner, i egenskap av ombud,

— Spaniens regering, genom M. López-Monís Gallego, i egenskap av ombud,

— Förenade kungarikets regering, genom R. Magrill, i egenskap av ombud,

— Europeiska gemenskapernas kommission, genom J.L. Iglesias Buhigues och X. Lewis, båda i egenskap av ombud,

efter det att den nationella domstolen har underrättats om att EG-domstolen avser att avgöra saken genom att meddela ett motiverat beslut i enlighet med artikel 104.3 i dess rättegångsregler,

efter det att parter och övriga som avses i artikel 20 i EG-stadgan för domstolen har beretts tillfälle att yttra sig i den frågan,

och efter att ha hört generaladvokaten,

följande

Beslut

1 Cour d'appel de Bruxelles har genom beslut av den 22 december 1999, som inkom till domstolen den 31 december samma år, i enlighet med protokollet av den 3 juni 1971 om domstolens tolkning av konventionen av den 27 september 1968 om domstols behörighet och om verkställighet av domar på privaträttens område ställt en fråga om tolkningen av artikel 16.1 i denna konvention (EGT L 299, 1972, s. 32; svensk utgåva, EGT C 15, 1997, s. 30), i dess lydelse enligt konventionen av den 9 oktober 1978 om Konungariket Danmarks, Irlands och Förenade konungariket Storbritannien och Nordirlands tillträde (EGT L 304, s. 1 och — i ändrad lydelse — s. 77; svensk utgåva, EGT C 15, 1977, s. 14) och konventionen av den 25 oktober 1982 om Republiken Greklands tillträde (EGT L 388, s. 1, svensk utgåva, EGT C 15, 1977, s. 26, nedan kallad Brysselkonventionen).

2 Denna fråga har uppkommit i en tvist mellan Richard Gaillard och Alaya Chekili, som båda har sitt hemvist i Belgien, angående ett avtal om försäljning av flera fastigheter belägna i Frankrike.

Brysselkonventionen

3 I artikel 2 första stycket i Brysselkonventionen, som förekommer i avsnitt 1, med rubriken Allmänna bestämmelser, i avdelning II, fastställs följande:

"Om inte annat föreskrivs i denna konvention, skall talan mot den som har hemvist i en konventionsstat väckas vid domstol i den staten, oberoende av i vilken stat han har medborgarskap."

4 I artikel 16, som utgör avsnitt 5, med rubriken Exklusiv behörighet, i nämnda avdelning II i Brysselkonventionen, föreskrivs följande:

"Följande domstolar skall, oberoende av parternas hemvist, ha exklusiv behörighet

1. om talan avser sakrätt i fast egendom eller nyttjanderätt till fast egendom, domstolarna i den konventionsstat där egendomen är belägen,

...”

5 Artikel 12.1 i ovannämnda konvention av den 25 oktober 1982 har följande lydelse:

”1968 års konvention och 1971 års protokoll, i deras lydelse enligt 1978 års konvention och denna konvention, skall tillämpas endast på rättsliga förfaranden som har inletts... efter denna konventions ikraftträdande i ursprungsstaten...”

6 Ovannämnda konvention av den 25 oktober 1982 trädde i kraft i Belgien den 1 april 1989.

Tvisten i målet vid den nationella domstolen

7 Av handlingarna i målet vid den nationella domstolen framgår att Richard Gaillard genom ett preliminärt köpekontrakt, som ingicks den 4 oktober 1991, till Alaya Chekili sålde två bebyggda fastigheter och flera tomter belägna i Frankrike för en sammanlagd köpeskilling av 30 miljoner BEF. Köparen förskotterade samma dag 10 procent av köpeskillingen till säljaren. Enligt de allmänna villkoren i det preliminära köpekontraktet skulle den officiella hand-

lingen undertecknas senast inom fyra månader efter det att kontraktet hade slutits.

8 Någon officiell köpehandling upprättades emellertid inte efter denna transaktion, varför Richard Gaillard den 14 december 1992 väckte talan mot Alaya Chekili vid Tribunal de première instance de Bruxelles (Belgien) om hävande av köpekontraktet och om skadestånd i enlighet med de allmänna villkoren i det preliminära köpekontrakt som hade slutits mellan parterna. I detsamma föreskrivs nämligen dels, för det fall den ene av parterna inte uppfyller sina avtalsenliga skyldigheter och efter det att femton dagar har förflutit utan att han har hörsammat en anmodan att uppfylla dessa skyldigheter, att den andra parten får begära antingen att det preliminära köpekontraktet skall verkställas tvångsvis eller att försäljningen skall hävas, varvid säljaren får behålla förskottet om det är förvärvaren som inte har uppfyllt sina skyldigheter, dels, för det fall betalningen inte erläggs i tid, att förvärvaren är skyldig att till säljaren utge en årlig ränta på 10 procent på det återstående beloppet.

9 Efter det att denna domstol hade förklarat att den i enlighet med artikel 16.1 i Brysselkonventionen saknade behörighet att pröva nämnda talan, eftersom de fastigheter som var föremål för försäljningen var belägna i Frankrike, hänsköt Richard Gaillard tvisten till Cour d'appel de Bruxelles, som beslutade att förklara målet vilande och att ställa följande tolkningsfråga till domstolen:

"Utgör en talan om hävande av en fastighetsförsäljning och om skadestånd till följd av detta hävande en talan om 'sakrätt i fast egendom' i den mening som avses i artikel 16 i konventionen av den 27 september 1968 mellan medlemsstaterna i Europeiska ekonomiska gemenskapen om domstols behörighet och om verkställighet av domar på privaträttens område, som har undertecknats i Bryssel den 27 september 1968?"

Tolkningsfrågan

10 Den nationella domstolen har ställt denna fråga för att få klarhet i huruvida en talan om hävande av ett kontrakt avseende köp av en fastighet och om skadestånd till följd av detta hävande omfattas av tillämpningsområdet för den regel om exklusiv behörighet i fråga om sakrätt i fast egendom som föreskrivs i artikel 16.1 i Brysselkonventionen.

11 Domstolen anser att det mot bakgrund av dess rättspraxis inte föreligger något rimligt tvivel om hur nämnda fråga skall besvaras och har underrättat den nationella domstolen om att den avser att avgöra saken genom att meddela ett motiverat beslut och har berett medlemsstaterna och övriga som avses i artikel 20 i EG-stadgan för domstolen tillfälle att yttra sig i denna fråga, i enlighet med artikel 104.3 i dess rättegångsregler.

12 Richard Gaillard, den tyska regeringen och kommissionen har inte haft något att erinra mot domstolens avsikt att avgöra saken genom att meddela ett motiverat beslut. Den spanska regeringen har däremot förklarat att den är av annan åsikt.

13 Det kan vid avgörandet av den fråga som har ställts för det första konstateras att det av fast rättspraxis framgår att innebörden av uttrycket "sakrätt i fast egendom", i den mening som avses i artikel 16.1 i nämnda konvention, skall fastställas självständigt i gemenskapsrätten för att i största möjliga mån säkerställa att de rättigheter och skyldigheter som konventionsstaterna och de berörda personerna har enligt Brysselkonventionen tillämpas jämlikt och

enhetligt (se särskilt dom av den 10 januari 1990 i mål C-115/88, Reichert och Kockler, REG 1990, s. I-27, punkt 8).

14 För det andra har domstolen vid ett flertal tillfällen slagit fast att artikel 16 i Brysselkonventionen, som utgör ett undantag från den allmänna behörighetsregel som anges i artikel 2 första stycket i konventionen, inte skall ges en mer omfattande tolkning än dess målsättning kräver, eftersom den leder till att parterna berövas den möjlighet att välja forum som de annars skulle ha haft och, i vissa fall, till att de måste föra talan vid en domstol som inte är domstolen i någondera partens hemvist (se dom av den 14 december 1977 i mål 73/77, Sanders, REG 1977, s. 2383, punkterna 17 och 18, domen i det ovannämnda målet Reichert och Kockler, punkt 9, dom av den 9 juni 1994 i mål C-292/93, Lieber, REG 1994, s. I-2535, punkt 12, och av den 27 januari 2000 i mål C-8/98, Dansommer, REG 2000, s. I-393, punkt 21).

15 Det är mot denna bakgrund som domstolen har slagit fast att artikel 16.1 i Brysselkonventionen skall tolkas på så sätt att den exklusiva behörigheten för domstolarna i den konventionsstat där fastigheten är belägen inte innefattar varje talan som avser sakrätt i fast egendom, utan endast talan som omfattas av konventionens tillämpningsområde och samtidigt avser fastställelse av omfattningen eller beskaffenheten av fast egendom eller äganderätten eller besittningen till sådan egendom eller av huruvida det finns annan sakrätt knuten till denna egendom samt att tillförsäkra innehavarna av dessa rättigheter skydd för de befogenheter som är knutna till rättigheten (se domen i det ovannämnda målet Reichert och Kockler, punkt 11).

16 Av fast rättspraxis följer också att det inte är tillräckligt att talan berör en sakrätt i fast egendom eller har ett samband med en fastighet för att artikel 16.1 i Brysselkonventionen skall vara tillämplig. Det krävs i stället att talan grundas på en sakrätt och inte på en obligationsrätt, med förbehåll för det undantag som föreskrivs för nyttjanderätt till fast egendom (se, för ett liknande resonemang, dom av den 17 maj 1994 i mål C-294/92, Webb, REG 1994, s. I-1717, punkt 14, domen i det ovannämnda målet Lieber, punkt 13, och domen i det ovannämnda målet Dansommer, punkt 22).

17 I detta hänseende framgår det av Schlosserrapporten om konventionen om Konungariket Danmarks, Irlands och Förenade konungariket Storbritannien och Nordirlands tillträde till konventionen om domstols behörighet och om verkställighet av domar på privaträttens område och till protokollet om domstolens tolkning av konventionen (EGT C 59, 1979, s. 71 och 120, nedan kallad Schlosserrapporten) att skillnaden mellan en sakrätt och en obligationsrätt består i att sakrätten, som är knuten till materiell egendom, verkar i förhållande till alla personer, medan obligationsrätten endast kan göras gällande mot gäldenären (se domen i det ovannämnda målet Lieber, punkt 14).

18 Även om en talan om hävande av ett kontrakt avseende köp av en fastighet i förekommande fall påverkar äganderätten till nämnda fastighet, grundas den inte desto mindre på en obligationsrätt som sökanden har till följd av det avtal som har slutits mellan parterna, och den kan följaktligen endast väckas mot den som är motpart i avtalet. Genom en sådan talan avser den ena avtalsparten nämligen att befria sig från sina avtalsenliga skyldigheter i förhållande till den andra parten, till följd av att den senare inte har fullgjort avtalet. Det domstolsavgörande i vilket talan prövas kan dessutom endast ha rättsverkningar gentemot den part i förhållande till vilken kontraktet har hävts. Föremålet för nämnda talan utgörs således inte av rättigheter som direkt avser en fastighet och som kan göras gällande mot alla.

19 Den talan om hävande av ett kontrakt som är i fråga i målet vid den nationella domstolen är följaktligen ingen talan om sakrätt i fast egendom i den mening som avses i artikel 16.1 i Brysselkonventionen, utan en talan rörande obligationsrättsliga förhållanden.

20 Detsamma gäller en talan om skadestånd genom vilken endera parten yrkar ersättning för den skada som den uppger att den har lidit till följd av att ett kontrakt avseende köp av en fastighet har hävts, på grund av att den andra parten

inte har uppfyllt sina avtalsenliga skyldigheter (se, för ett liknande resonemang, Schlosserrapporten, s. 120, och domen i det ovannämnda målet Lieber).

21 Denna tolkning stöds för övrigt av Schlosserrapporten (s. 122) i vilken det i fråga om blandad talan — till exempel talan om återgång av en fastighet som väcks av en part när den som är motpart i avtalet inte har uppfyllt sina skyldigheter enligt avtalet om köp av denna fastighet — anges att flera omständigheter talar för att en sådan till övervägande del är av obligationsrättslig karaktär och att artikel 16.1 i Brysselkonventionen följaktligen inte kan tillämpas på den.

22 Den fråga som har ställts skall följaktligen besvaras på så sätt att en talan om hävande av ett kontrakt avseende köp av en fastighet och om skadestånd till följd av detta hävande inte omfattas av tillämpningsområdet för den regel om exklusiv behörighet i fråga om sakrätt i fast egendom som föreskrivs i artikel 16.1 i Brysselkonventionen.

Rättegångskostnader

23 De kostnader som har förorsakats den tyska, den spanska och den brittiska regeringen samt kommissionen, vilka har inkommit med yttranden till domstolen, är inte ersättningsgilla. Eftersom förfarandet i förhållande till parterna i målet vid den nationella domstolen utgör ett led i beredningen av samma mål, ankommer det på den nationella domstolen att besluta om rättegångskostnaderna.

På dessa grunder fattar

DOMSTOLEN (sjätte avdelningen)

— angående den fråga som genom beslut av den 22 december 1999 har ställts av Cour d'appel de Bruxelles — följande beslut:

En talan om hävande av ett kontrakt avseende köp av en fastighet och om skadestånd till följd av detta hävande omfattas inte av tillämpningsområdet för den regel om exklusiv behörighet i fråga om sakrätt i fast egendom som föreskrivs i artikel 16.1 i konventionen av den 27 september 1968 om domstols behörighet och om verkställighet av domar på privaträttens område, i dess lydelse enligt konventionen av den 9 oktober 1978 om Konungariket Danmarks, Irlands och Förenade konungariket Storbritannien och Nordirlands tillträde och konventionen av den 25 oktober 1982 om Republiken Greklands tillträde.

Luxemburg den 5 april 2001.

R. Grass

Justitiesekreterare

C. Gulmann

Ordförande på sjätte avdelningen