ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ MARCO DARMON της 22ας Μαρτίου 1994 *

Κύριε Πρόεδρε,
Κύριοι δικαστές,

1. Με Διάταξη της 10ης Ιουνίου 1992 που πρωτοκολλήθηκε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου στις 19 Μαΐου 1993, το Oberlandesgericht Frankfurt am Main ζητεί από το Δικαστήριο να ερμηνεύσει το άρθρο 16, σημείο 1, της Συμβάσεως των Βρυξελλών, της 27ης Σεπτεμβρίου 1968, για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις [1] (στο εξής: Σύμβαση) επ' ευκαιρία διαφοράς μεταξύ του Norbert Lieber, ενάγοντος της κύριας δίκης, και του ζεύγους Göbel, κατοίκων όπως και αυτός της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας, και ιδιοκτητών διαμερίσματος ευρισκομένου στις Κάννες (Γαλλία).

2. Λόγω μιας προηγουμένης διαφοράς, οι ίδιοι διάδικοι συνήψαν, στις 27 Απριλίου 1978, σύμβαση με την οποία το ζεύγος Göbel συμφώνησε να μεταβιβάσει στον Lieber την κυριότητα του εν λόγω διαμερίσματος. Επομένως, στον εφεσείοντα της κύριας δίκης περιήλθε η κατοχή του διαμερίσματος αυτού, του οποίου έκανε χρήση από την 1η Ιουνίου 1978 έως τις 30 Απριλίου 1987. Δεδομένου ότι η σύμβαση αυτή κηρύχθηκε άκυρη βάσει των άρθρων 313 και 125 του Bürgerliches Gesetzbuch (Αστικού Κώδικα), οι εφεσίβλητοι της κύριας δίκης ζήτησαν ενώπιον του Landgericht Frankfurt am Main αποζημίωση λόγω χρήσεως για την υπό κρίση περίοδο.

3. Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία χρήσεως του ακινήτου, το Landgericht όρισε Γάλλο πραγματογνώμονα ο οποίος κατέθεσε την έκθεσή του, ενόψει της οποίας το εν λόγω δικαστήριο καθόρισε το ύψος της οφειλομένης στο ζεύγος Göbel αποζημιώσεως.

4. Ο Lieber, ο οποίος θεωρεί ότι, λόγω της τοποθεσίας του ακινήτου, τα γαλλικά δικαστήρια είναι αποκλειστικώς αρμόδια δυνάμει του άρθρου 16, σημείο 1, της Συμβάσεως, άσκησε έφεση κατά της αποφάσεως αυτής. Η διάταξη αυτή ορίζει ότι

«αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία, έχουν: σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων, τα δικαστήρια του συμβαλλομένου κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου».

* Γλώσσα του πρωτοτύπου: η γαλλική.

1 — Όπως τροποποιήθηκε με τη Σύμβαση Προσχωρήσεως της 9ης Οκτωβρίου 1978 (JO L 304, σ. 1).

5. Στο πλαίσιο αυτό, το Oberlandesgericht Frankfurt am Main υποβάλλει στο Δικαστήριο το εξής ερώτημα:

«Περιλαμβάνονται στις υποθέσεις που διέπονται από το άρθρο 16, σημείο 1, της Συμβάσεως των Βρυξελλών επίσης τα ζητήματα αποζημιώσεως για τη χρήση μιας οικίας μετά από άκυρη μεταβίβαση της κυριότητας;»

6. Ας σημειωθεί ότι, βάσει του ερωτήματος αυτού, το Δικαστήριο πρέπει να καθορίσει το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 16, σημείο 1, όχι μόνο ως προς τις «μισθώσεις ακινήτων» αλλά επίσης και ως προς τα «εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων». Επομένως, θα εξετάσω διαδοχικά τις δύο αυτές απόψεις.

7. *Ι.* Ο εφεσείων της κύριας δίκης υποστηρίζει ότι, ακόμη και αν «με την ανταγωγή δεν προβάλλονται αξιώσεις σε θέματα μισθώσεων» [2], η ανταγωγή πρέπει εντούτοις να θεωρηθεί ως αφορώσα το δίκαιο περί μισθώσεων, εφόσον αυτή αφορά, ιδίως, τον καθορισμό του ύψους του μισθώματος καθώς και τις διατάξεις που διασφαλίζουν την προστασία του μισθωτή, και επομένως τα γαλλικά δικαστήρια είναι αποκλειστικώς αρμόδια για να αποφανθούν.

8. Ας λεχθεί από την αρχή: αυτή η αντίληψη δεν στηρίζεται ούτε στο πνεύμα και τον σκοπό της διατάξεως αυτής ούτε στη νομολογία του Δικαστηρίου.

9. Οι συντάκτες της Συμβάσεως είχαν την πρόθεση να περιορίσουν το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 16, σημείο 1, στις καθαυτές μισθώσεις. Έτσι, στην έκθεση Jenard [3] αναφέρεται ότι

«με τον όρο "μισθώσεις ακινήτων" πρέπει να νοούνται οι μισθώσεις χώρων κατοικίας ή επαγγελματικής χρήσεως, οι εμπορικές μισθώσεις και οι αγροτικές μισθώσεις. Προβλέποντας τη δικαιοδοσία των δικαστηρίων του κράτους όπου κείται το ακίνητο σε υποθέσεις μισθώσεων ακινήτων, η Επιτροπή θέλησε να ρυθμίσει τις διαφορές ανάμεσα σε εκμισθωτές και μισθωτές, σχετικά με την ύπαρξη ή την ερμηνεία των μισθώσεων ή την επανόρθωση ζημιών που προξένησε ο μισθωτής, κατά την απόδοση του μισθίου κ.λπ. » [4].

10. Οι λόγοι αποκλειστικής δικαιοδοσίας στις υποθέσεις αυτές έγκεινται στο γεγονός ότι

«οι διαφορές αυτές προκαλούν, πράγματι συχνά, ελέγχους, έρευνες, πραγματογνωμοσύνες που πρέπει να διεξαχθούν επιτόπου. Επιπλέον, οι υποθέσεις αυτές κατά ένα μέρος διέπονται από συνήθειες που γενικά

2 — Σελίδα 2 της γαλλικής μεταφράσεως των παρατηρήσεών του.

3 — ΕΕ 1986, C 298, σ. 29, 63.

4 — Σελίδα 35.

γίνονται δεκτές μόνο από τα δικαστήρια του τόπου (...) όπου κείται το ακίνητο» [5].

11. Δεν είναι εξάλλου δυνατή η παρέκκλιση από την αποκλειστική αυτή δικαιοδοσία ούτε με σύμβαση βάσει της οποίας απονέμεται δικαιοδοσία (άρθρο 17) ούτε με σιωπηρή παρέκταση (άρθρο 18). Κατ' εφαρμογήν του άρθρου 19 της Συμβάσεως, τα δικαστήρια άλλου κράτους, εκτός από εκείνο του οποίου τα δικαστήρια καθιερώνονται σαν μόνα αρμόδια δυνάμει του άρθρου 16, οφείλουν αυτεπάγγελτα να κηρυχθούν αναρμόδια. Τέλος, απόφαση εκδοθείσα εντός άλλου συμβαλλομένου κράτους κατά παράβαση ενός κανόνα αποκλειστικής δικαιοδοσίας δεν μπορεί να τύχει ούτε αναγνωρίσεως (άρθρο 28) ούτε εκτελέσεως (άρθρο 34).

12. Η εν λόγω αποκλειστική αρμοδιότητα ανατιθέμενη, στις υποθέσεις αυτές, στα δικαστήρια της τοποθεσίας του ακινήτου θεωρήθηκε εξάλλου ως «περίεργη» από έναν ιδιαίτερα έγκυρο συγγραφέα [6].

13. Το δε Δικαστήριο διαπίστωσε με την απόφαση Sanders [7] ότι

«(...) η αναγνώριση, προς το συμφέρον της ορθής απονομής της δικαιοσύνης, αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας στα δικαστήρια συμβαλλομένου κράτους στο πλαίσιο του άρθρου 16 της Συμβάσεως έχει ως αποτέλεσμα να στερεί τους διαδίκους από την επιλογή δικαστηρίου στο οποίο, υπό διαφορετικές συνθήκες, θα υπάγονταν, και, σε μερικές περιπτώσεις, να τους φέρει ενώπιον δικαστηρίου που δεν είναι το ίδιο με το δικαστήριο της κατοικίας κανενός από αυτούς» [8],

καταλήγοντας ότι

«(...) η σκέψη αυτή οδηγεί στο να μην ερμηνεύονται οι διατάξεις του άρθρου 16 υπό έννοια ευρύτερη απ' ό, τι απαιτεί ο αντικειμενικός τους στόχος» [9].

14. Με την απόφαση αυτή, καθώς και με τρεις άλλες αποφάσεις [10] το Δικαστήριο αποφάνθηκε ως προς την ερμηνεία του όρου «μισθώσεις ακινήτων» κατά την έννοια του άρθρου 16, σημείο 1, της Συμβάσεως και ενέμεινε πάντοτε στην αρχή της αυτοτελούς ερμηνείας άνευ παραπομπής στους κανόνες του εθνικού δικαίου.

15. Έτσι, πάντοτε με την απόφαση Sanders, το Δικαστήριο αρνήθηκε την εφαρμογή της διατάξεως αυτής σε σύμβαση της οποίας το κύριο αντικείμενο αφορούσε την εκμετάλλευση εμπορικής επιχειρήσεως [11]. Ομοίως,

5 — Όπ. π.

6 — Bellet, P.: «L'élaboration d'une convention sur la reconnaissance des jugements dans le cadre du Marché commun», *Journal de droit international*, 1965, σ. 833, 857.

7 — Απόφαση της 14ης Δεκεμβρίου 1977, 73/77, Συλλογή 1977, σ. 755.

8 — Σκέψη 17.

9 — Σκέψη 18.

10 — Αποφάσεις της 15ης Ιανουαρίου 1985, 241/83 Rösler (Συλλογή 1985, σ. 99), της 6ης Ιουλίου 1988, 158/87, Sherrens (Συλλογή 1988, σ. 3791), και της 26ης Φεβρουαρίου 1992, C-280/90, Hacker (Συλλογή 1992, σ. I-1111).

11 — Σκέψη 16.

το Δικαστήριο αρνήθηκε, με την απόφαση Hacker, να θεωρήσει ως μίσθωση σύμβαση η οποία

«(...) ανεξάρτητα από τον τίτλο της και παρόλον ότι προβλέπει παροχή που αφορά τη χρήση εξοχικής οικίας για μικρή χρονική διάρκεια, (...) περιλαμβάνει επίσης άλλες παροχές (...)» [12].

16. Αντιθέτως, με την απόφαση Rösler, το Δικαστήριο έκρινε ότι το άρθρο 16, σημείο 1,

«(...) εφαρμόζεται σε όλες τις συμβάσεις μισθώσεως ακινήτου, έστω και αν συνάπτονται για περιορισμένο χρονικό διάστημα και αφορούν μόνο την παραχώρηση της χρήσης εξοχικής οικίας» [13].

17. Η λύση την οποία έδωσε το Δικαστήριο με την απόφαση αυτή δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι επεξέτεινε το πεδίο εφαρμογής της εν λόγω διατάξεως. Όπως ανέφερε ο Huet με τις παρατηρήσεις του επί της αποφάσεως αυτής, μπορεί μεν

«(...) η λύση να φαίνεται απρόσφορη, και μάλιστα παράλογη, κατά το μέτρο που περιπλέκει ιδιαίτερα τη διαδικασία» [14],

όμως επιβάλλεται από το ίδιο το κείμενο.

18. Εντούτοις, στην υπόθεση που προκάλεσε την απόφαση αυτή, οι διάδικοι είχαν σίγουρα συνάψει σύμβαση μισθώσεως κατά την έννοια του άρθρου 16, σημείο 1, ορισμένα χαρακτηριστικά της οποίας ανέφερε το Δικαστήριο ως εξής:

«Η σύμβαση μισθώσεως περιέχει, κατά γενικό κανόνα, διατάξεις που αφορούν την παραχώρηση του μισθίου ακινήτου στον μισθωτή, τη χρήση του, τις αμοιβαίες υποχρεώσεις του εκμισθωτή και του μισθωτή ως προς τη συντήρηση του μισθίου, τη διάρκεια της μίσθωσης και την απόδοση του ακινήτου στον εκμισθωτή, το μίσθωμα και τα άλλα παρεπόμενα έξοδα που υποχρεούται να καταβάλει ο μισθωτής, όπως τα έξοδα για την κατανάλωση νερού, φωταερίου και ηλεκτρικού ρεύματος. » [15]

19. Μία σύμβαση περί ακινήτου δεν έχει κατ' ανάγκη ως αντικείμενο την *παραχώρηση* χρήσεως, όπως αυτή ορίζεται από το Δικαστήριο, και το άρθρο 16, σημείο 1, δεν μπορεί, επομένως, να εφαρμόζεται. Κατά μείζονα λόγο, δεν είναι δυνατή η παραχώρηση χρήσεως όταν δεν υφίσταται, λόγω της ακυρώσεώς της, οποιαδήποτε συμβατική

12 — Προαναφερθείσα απόφαση C-280/90, στην υποσημείωση 10, σκέψη 14.

13 — Σκέψη 25.

14 — *Journal de droit international*, 1986, σ. 440.

15 — Σκέψη 27.

σχέση. Αυτό συμβαίνει ιδίως στον τομέα της αποζημιώσεως λόγω χρήσεως για τη χρονική περίοδο κατά την οποία ένα πρόσωπο κατείχε ακίνητο βάσει άκυρης συμβάσεως πωλήσεως, επομένως άνευ δικαιώματος και τίτλων.

20. Εξάλλου, το συμπέρασμα αυτό μου φαίνεται ότι συμφωνεί με τον ισχύοντα για την εν λόγω δικαιοδοσία σε υποθέσεις μισθώσεων κατοικίας «rule of reason», ο οποίος διατυπώθηκε με την απόφαση Sanders ως εξής:

«οι μισθώσεις ακινήτων διέπονται γενικά από ειδικούς κανόνες και είναι προτιμότερο η εφαρμογή των διατάξεων αυτών να γίνεται, λόγω κυρίως του πολύπλοκου χαρακτήρα τους, μόνο από τα δικαστήρια της χώρας όπου οι διατάξεις αυτές ισχύουν» [16].

21. Ο καθορισμός της αποζημιώσεως λόγω χρήσεως εξαρτάται ασφαλώς από την από άποψη μισθώματος αξία της οικίας (η οποία εξάλλου καθορίστηκε ήδη, στο πλαίσιο της εκδικάσεως της υποθέσεως της κύριας δίκης σε πρώτο βαθμό, με τη συνδρομή ενός Γάλλου πραγματογνώμονα), αλλά πρέπει να αναφερθεί ότι οι εθνικές κανονιστικές ρυθμίσεις που περιορίζουν ή καθορίζουν βάσει τιμαρίθμου το ύψος των μισθωμάτων προορίζονται για να προστατεύουν τον δικαιούχο της συμβάσεως μισθώσεως και όχι τον απλό κάτοχο.

16 — Σκέψη 14.

22. Επιπλέον, διαπιστώνω ότι το γεγονός ότι οι αναγκαστικές νομοθεσίες σε θέματα εμπορικών μισθώσεων υφίστανται εντός ορισμένων κρατών μελών δεν κρίθηκε από το Δικαστήριο ως δικαιολογούν την εφαρμογή του άρθρου 16, σημείο 1, στην προαναφερθείσα απόφαση Sanders, αντιθέτως εξάλλου προς τις προτάσεις του γενικού εισαγγελέα [17].

23. Οι Gothot και Holleaux [18] αναφέρουν εξάλλου ότι

«(...) δεν μπορεί να διευρυνθεί το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 16, σημείο 1, υπό το πρόσχημα ότι οι λόγοι ορθής απονομής της δικαιοσύνης και συμπτώσεως των δικαστικών και νομοθετικών αρμοδιοτήτων, που εμπνέουν τη διάταξη αυτή, απαντούν σε περιπτώσεις διαφορετικές από αυτές που ρητώς προβλέπονται» [19].

24. *Η.* Δεδομένου ότι δεν είναι δυνατόν να βασιστεί στην έννοια των μισθώσεων ακινήτων, μπορεί η επίδικη αποζημίωση να θεωρηθεί ως αφορώσα εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, καθόσον είναι αποτέλεσμα της ακυρώσεως συμβάσεως πωλήσεως;

17 — Προαναφερθείσα απόφαση 73/77, στην υποσημείωση 7, σ. 2392.

18 — *La convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 —Compétence judiciaire et effets des jugements dans la CEE*, Jupiter, 1985.

19 — Σημείο 149, σ. 86.

25. Ως προς το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 16, σημείο 1, όσον αφορά τα «εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων», το Δικαστήριο έχει μέχρι σήμερα εκδώσει μία μόνο απόφαση, την απόφαση Reichert I [20], δεδομένου ότι η υπόθεση Webb [21], η οποία αφορά την ίδια διάταξη και επί της οποίας ανέπτυξα τις προτάσεις μου στις 8 Φεβρουαρίου 1994, βρίσκεται στο στάδιο της διασκέψεως.

26. Υπενθυμίζω ότι, στην υπόθεση Reichert I, δύο σύζυγοι, κάτοικοι Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας, είχαν προβεί σε δωρεά προς τον υιόν τους, επίσης κάτοικο του εν λόγω κράτους, της ψιλής κυριότητας ακινήτου ευρισκομένου στη Γαλλία, επιφυλάσσοντας στους εαυτούς των την επικαρπία. Η γερμανική Τράπεζα, δανειστής των συζύγων, είχε ασκήσει στη Γαλλία την παυλιανή αγωγή του άρθρου 1167 του γαλλικού Αστικού Κώδικα, η οποία έχει ως αποτέλεσμα να καθίσταται ανίσχυρη έναντι του δανειστή η μεταβίβαση κυριότητας συμφωνηθείσα συμβατικώς προς καταδολίευση των δικαιωμάτων του.

27. Ερωτηθέν το Δικαστήριο από το cour d'appel d'Aix-en-Provence ως προς τη φύση αυτής της πράξεως ενόψει του άρθρου 16, σημείο 1, υπενθύμισε, αναφερόμενο ρητώς στην προαναφερθείσα απόφαση Sanders και την απόφαση Duijnstee [22], ότι πρέπει να καθοριστεί

«(...) κατά τρόπο αυτοτελή, στο πλαίσιο του κοινοτικού δικαίου, η έννοια της εκφράσεως "σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων" (...)» [23].

28. Διαπιστώνοντας στη συνέχεια την ανάγκη συσταλτικής ερμηνείας της διατάξεως αυτής, το Δικαστήριο έκρινε ότι

«(...) δεν περιλαμβάνεται στην αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων του συμβαλλομένου κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου το σύνολο των αγωγών που αφορούν εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτου αλλά μόνον οι αγωγές οι οποίες και εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της Συμβάσεως και είναι μεταξύ αυτών με τις οποίες επιδιώκεται ο καθορισμός της εκτάσεως, της υφής της κυριότητας και της νομής ακινήτων ή της υπάρξεως άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών καθώς και η εξασφάλιση στους δικαιούχους της προστασίας των προνομίων που συνδέονται με τον τίτλο τους» [24].

29. Ως προς τη διάκριση μεταξύ ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων, στην έκθεση Schlosser [25] αναφέρεται:

«Το ενοχικό δικαίωμα μπορεί να ασκηθεί μόνο κατά του οφειλέτη (...) Αντίθετα, το εμπράγματο δικαίωμα παράγει αποτελέσματα erga omnes. Η σημαντικότερη έννομη

20 — Απόφαση της 10ης Ιανουαρίου 1990, C-115/88 (Συλλογή 1990, σ. I-27). Το αιτούν δικαστήριο απευθύνθηκε εκ νέου στο Δικαστήριο λόγω της αποφάσεως αυτής, προκειμένου να καθοριστεί αν η προβλεπομένη στο άρθρο 1167 του γαλλικού Αστικού Κώδικα παυλιανή αγωγή μπορούσε να υπάγεται στα άρθρα 5, σημείο 3, 16, σημείο 5, και 24 της Συμβάσεως (απόφαση της 26ης Μαρτίου 1992, C-261/90, Reichert II, Συλλογή 1992, σ. I-2149). Η τελευταία αυτή απόφαση δεν έχει σημασία για την παρούσα δίκη.

21 — Υπόθεση C-294/92, απόφαση της 17ης Μαΐου 1994, Συλλογή 1994, σ. I-1717, I-1719.

22 — Απόφαση της 15ης Νοεμβρίου 1983, 288/82 (Συλλογή 1983, σ. 3663).

23 — Σκέψη 8 της προαναφερθείσας αποφάσεως C-115/88.

24 — Σκέψη 11.

25 — JO 1979, C 59, σ. 71 επ.

συνέπεια που χαρακτηρίζει ένα εμπράγματο δικαίωμα είναι η ευχέρεια του δικαιούχου να διεκδικήσει το πράγμα έναντι οποιουδήποτε προσώπου που δεν έχει ισχυρότερο εμπράγματο δικαίωμα. » [26]

30. Ο συντάκτης της εκθέσεως αυτής αναφέρει ως προς τον ιδιαίτερο τομέα των αγωγών που αφορούν υποχρεώσεις μεταβιβάσεως της κυριότητας ακινήτων τα εξής:

«αν ο αγοραστής ακινήτου που κείται στη Γερμανία ασκήσει αγωγή δυνάμει συμβάσεως πωλήσεως ακινήτου που υπόκειται στο γερμανικό δίκαιο, η αγωγή δεν έχει ποτέ ως αντικείμενο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου. Προσβάλλεται μόνο η ενοχική υποχρέωση του εναγομένου να τελέσει τις πράξεις που είναι αναγκαίες για τη μεταβίβαση της κυριότητας καθώς και η παράδοση του ακινήτου» [27].

31. Αυτή η αγωγή, αν και μπορεί να έχει επιπτώσεις επί εμπραγμάτου δικαιώματος, στηρίζεται επομένως σε ενοχική σχέση, ώστε δεν εμπίπτει, κατά τον Schlosser, στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 16, σημείο 1. Η κατάσταση αυτή διακρίνεται από εκείνη της οποίας έχει επιληφθεί το αιτούν δικαστήριο, η οποία χαρακτηρίζεται από έννομη σχέση αντιστοιχούσα στην απλή διεκδίκηση της προστασίας ενοχικού δικαιώματος, δυνάμει του οποίου ένας δανειστής θα διέθετε στην περιουσία του ένα στοιχείο ενεργητικού ενώ, αντιστρόφως, η ίδια αυτή έννομη σχέση θα αποτελούσε στοιχείο παθητικού — επομένως ένα χρέος — στην περιουσία του οφειλέτη [28].

32. Η αγωγή, με την οποία αιτείται αποζημίωση χρήσεως λόγω ακυρώσεως συμβάσεως πωλήσεως, είναι αποτέλεσμα της ακυρώσεως συμβατικής σχέσεως χωρίς καμία περαιτέρω επίπτωση επί της υπάρξεως, του περιεχομένου ή της δομής του δικαιώματος κυριότητας. Επομένως, δεν εμπίπτει στην κατηγορία των εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

33. Εξάλλου, ο L. Collins [29] ορθώς γράφει:

«The expression [rights in rem in (...) immovable property] is clearly aimed at actions involving title or possession. Thus, it does not include an action for damages caused to an immovable. Nor it is concerned, it seems, with an action concerning the purely contractual aspects of a property transaction (...)» [30].

34. Επιπλέον, θα ήταν παράδοξο, όπως εξάλλου ορθώς ανέφερε η Γαλλική Κυβέρνηση, να υπαχθεί αυτή η αγωγή στον περί

26 — Σημείο 166, στοιχείο α', σ. 120.

27 — Σημείο 170, στοιχείο α', σ. 121 και 122.

28 — Βλ.: Mazeaud-Chabas: *Leçons de droit civil,* Introduction à l'étude du droit, σ. 213 επ., τόμος I, τεύχος 1, 8η έκδοση, Chabas, Éditions Montchrestien, 1986.

29 — *The Civil Jurisdiction and Judgments Act 1982,* Butterworths, 1983.

30 — Σελίδα 79.

δικαιοδοσίας κανόνα του άρθρου 16, ενώ και η αναγνωριστική περί ακυρότητας αγωγή δεν υπήχθη σ' αυτόν.

35. Μπορεί μεν η τελευταία αγωγή να τροποποίησε τη δομή ενός εμπραγμάτου δικαιώματος, δεν μπορεί όμως να θεωρηθεί ως καθαρά εμπράγματη αγωγή εφόσον στηρίζεται σε ενοχική έννομη σχέση.

36. Η άποψη αυτή, την οποία συμμερίζεται ο Schlosser στην έκθεσή του, υποστηρίχθηκε επίσης από τους εγκυρότερους συγγραφείς και ιδιαίτερα από τους Gothot και Holleaux, οι οποίοι γράφουν τα εξής:

«Οι μικτές αγωγές, με τις οποίες ένα πρόσωπο διεκδικεί ταυτόχρονα ένα εμπράγματο και ένα ενοχικό δικαίωμα, τα οποία ανάγονται στην ίδια νομική πράξη, φαίνονται επίσης να ευρίσκονται εκτός του πεδίου εφαρμογής του άρθρου 16, σημείο 1, διότι η διάταξη αυτή δεν επιδιώκει πιθανώς να επιφυλάξει στους δικαστές της χώρας της τοποθεσίας του ακινήτου υποθέσεις όπως είναι αυτές που αφορούν την ακύρωση, τη λύση ή τη ματαίωση μιας πωλήσεως, ή ακόμη τις αγωγές που αφορούν την παράδοση του πωληθέντος ακινήτου» [31].

37. Σχολιάζοντας την απόφαση του Δικαστηρίου Reichert I, ο Bischoff θεωρεί επίσης ότι

«(...) δεν αρκεί ένα ακίνητο να είναι αντικείμενο αγωγής για να επιβάλλεται η αποκλειστική δικαιοδοσία του άρθρου 16. Πρέπει, πάρα πολύ στενότερα, η αγωγή να αποτελεί την άσκηση εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου (...)» [32].

38. Συνεπώς, προτείνω το Δικαστήριο να αποφανθεί ως εξής:

«Η αγωγή αποζημιώσεως για τη χρήση ακινήτου μετά την ακύρωση συμβάσεως πωλήσεως δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 16, σημείο 1, της Συμβάσεως των Βρυξελλών, της 27ης Σεπτεμβρίου 1968, για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις. »

31 — Σημείο 145, σ. 84.

32 — *Journal de droit international*, 1990, σ. 503, 504, in fine.