

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ
της 14ης Δεκεμβρίου 1977 *

Στην υπόθεση 73/77,

που έχει ως αντικείμενο αίτηση του HOGE RAAD των Κάτω Χωρών προς το Δικαστήριο, κατ' εφαρμογή των άρθρων 2 και 3 του πρωτοκόλλου της 3ης Ιουνίου 1971 (ΕΕ L 388 της 31.12.82, σ. 21) για την ερμηνεία από το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων της Συμβάσεως της 27ης Σεπτεμβρίου 1968 για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (ΕΕ L 388 της 31.12.1982, σ. 7) με την οποία ζητείται, στο πλαίσιο της διαφοράς που εκκρεμεί ενώπιον του παραπέμποντος δικαστηρίου μεταξύ

Theodorus Engelbertus Sanders, Arnhem,

και

Ronald van der Putte, Noordwijkerhout,

η έκδοση προδικαστικής αποφάσεως ως προς την ερμηνεία του άρθρου 16, πρώ-
τη περίοδος και περίπτωση 1 της παραπάνω Συμβάσεως,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ,

συγκείμενο από τους H. KUTSCHER, πρόεδρο, M. SØRENSEN και G. BOSCO,
προέδρους τμήματος, A. M. DONNER, J. MERTENS DE WILMARS, P. PESCATORE
και A. O'KEEFFE, δικαστές,

γενικός εισαγγελέας: H. MAYRAS
γραμματέας: A. VAN HOUTTE

* Γλώσσα διαδικασίας: η ολλανδική.

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

(το μέρος που περιέχει τα περιστατικά παραλείπεται)

Σκεπτικό

- 1 Με απόφαση της 10ης Ιουνίου 1977 που περιήλθε στο Δικαστήριο στις 15 Ιουνίου του ίδιου έτους το HOGE RAAD των Κάτω Χωρών υπέβαλε, δυνάμει των άρθρων 2 και 3 του πρωτοκόλλου της 3ης Ιουνίου 1971 (ΕΕ L 388 της 31.12.1982, σ. 21) για την ερμηνεία από το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων της Συμβάσεως της 27ης Σεπτεμβρίου 1968 για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (ΕΕ L 388 της 21.12.1982, σ. 7), προδικαστικά ερωτήματα ως προς την ερμηνεία του άρθρου 16, πρώτη περίοδος και περίπτωση 1 της εν λόγω Συμβάσεως.
- 2 Τα ερωτήματα αυτά υποβλήθηκαν στο πλαίσιο διαφοράς μεταξύ δύο Ολλανδών που έχουν σήμερα την κατοικία τους στις Κάτω Χώρες, με αφορμή σύμβαση που είχαν συνάψει το 1973 και με την οποία είχαν συμφωνήσει ότι ο ένας θα αναλάμβανε έναντι του άλλου να εκμεταλλεύεται εμπορική επιχείρηση ανθοπωλείου σε κατάσταση το οποίο ο δεύτερος είχε μισθώσει στο WUPPERTAL-ELBERFELD, στην Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας.
- 3 Η διαφορά ανέκυψε μεταξύ των διαδίκων στην κύρια δίκη ως προς τη σύμβαση που είχαν συνάψει και ακόμη ως προς το αν είχε συναφθεί σύμβαση, δεδομένου ότι «ο υπομισθωτής» SANDERS, αρνούμενος να αρχίσει την εκμετάλλευση της εμπορικής επιχείρησης, εξαναγκάστηκε να προβεί στην εκμετάλλευση με απόφαση που εκδόθηκε κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων από τον πρόεδρο του ARRONDISSEMENTSRECHTBANK του ARNHEM.
- 4 Κατ' έφεση το GERECHTSHOF του ARNHEM έκανε δεκτό ότι η επίδικη σύμβαση είχε συναφθεί και ότι ο SANDERS όφειλε στον εκμισθωτή του, VAN DER PUTTE, το ποσό του μισθώματος του καταστήματος και άλλο ένα ποσό που αντιστοιχούσε στη μίσθωση της εμπορικής επιχείρησης ως συνόλου, καθώς και το «GOODWILL» (τα άυλα στοιχεία της εμπορικής επιχείρησης).
- 5 Ο SANDERS προέβαλε ένσταση ελλείψεως διεθνούς δικαιοδοσίας του GERECHTSHOF, στηριζόμενος κυρίως στο άρθρο 16 της Συμβάσεως της 27ης Σεπτεμ-

βρίου 1968, η πρώτη παράγραφος του οποίου ορίζει ότι έχουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία:

«1. σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων, τα δικαστήρια του συμβαλλομένου κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου(...)

- 6 Η έφεση του SANDERS απορρίφθηκε με την αιτιολογία ότι στην εν λόγω σύμβαση δεν τονιζόταν τόσο το μίσθωμα ή η μίσθωση ακινήτου όσο η εκμετάλλευση εμπορικής επιχειρήσεως, και ότι σε τέτοια υπόθεση δεν βάρυνε ο δικαιολογητικός λόγος στον οποίο στηρίζεται η αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία που προβλέπεται στο παραπάνω άρθρο 16, περίπτωση 1, σύμφωνα με το οποίο οι μισθώσεις και τα μισθώματα ακινήτων διέπονται γενικά από ιδιαίτερες νομοθετικές διατάξεις που καθιστούν προτιμότερη την εφαρμογή αυτών των τελευταίων από τα δικαστήρια της χώρας όπου ισχύουν.
- 7 Το HOGE RAAD, ενώπιον του οποίου ο SANDERS άσκησε αναίρεση, υποβάλλει τα ακόλουθα ερωτήματα:
 - 1) Ο όρος «μισθώσεις ακινήτων» στο άρθρο 16, πρώτη περίοδος και περίπτωση 1 της Συμβάσεως για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση των αποφάσεων επί αστικών και εμπορικών υποθέσεων καλύπτει επίσης τη σύμβαση μίσθωσης εμπορικής επιχειρήσεως, η οποία λειτουργεί σε ακίνητο που ο εκμισθωτής έχει μισθώσει από κάποιο τρίτο;
 - 2) Σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως, η αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία των δικαστηρίων του κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου εφαρμόζεται και στην περίπτωση αγωγής που στηρίζεται σε παρόμοια σύμβαση, η οποία έχει ως αντικείμενο
 - α) την καταβολή του μισθώματος για την εκμετάλλευση της εμπορικής επιχειρήσεως, ή
 - β) την καταβολή από τον υπομισθωτή του μισθώματος που οφείλεται από τον υπεκμισθωτή στον κύριο του ακινήτου, ή
 - γ) την καταβολή αποζημιώσεως για την πελατεία;
 - 3) Η απάντηση στα παραπάνω ερωτήματα μπορεί να διαφέρει ανάλογα με το αν ο εναγόμενος (ο εκμεταλλευόμενος την επιχείρηση — RÄCHTER) έχει ή όχι αμφισβητήσει τη σύναψη της συμβάσεως κατά τη διάρκεια της διαδικασίας;

Επί των δύο πρώτων ερωτημάτων

- 8 Κατά το άρθρο 2 της Συμβάσεως, με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων, τα πρόσωπα που έχουν την κατοικία τους στο έδαφος συμβαλλομένου κράτους ενάγονται ενώπιον των δικαστηρίων του κράτους αυτού, ανεξάρτητα από την ιθαγένειά τους.
- 9 Η Σύμβαση αναγνωρίζει εξαιρέσεις από το γενικό κανόνα, παρέχοντας στον ενάγοντα, σε ορισμένες περιπτώσεις, την ευχέρεια να ενάγει τον αντίδικο ενώπιον του δικαστηρίου του κράτους της κατοικίας αυτού του τελευταίου ή ενώπιον του δικαστηρίου άλλου συμβαλλομένου κράτους σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις των άρθρων 5, 6, 8, 9, 10, 13 και 14 της Συμβάσεως.
- 10 Αντίθετα, με το άρθρο 16 η Σύμβαση προβλέπει αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία χωρίς να λαμβάνει υπόψη την κατοικία.
- 11 Ως προς τις υποθέσεις που απαριθμούνται στις περιπτώσεις 2, 3, 4, και 5 του άρθρου αυτού είναι προφανές ότι τα δικαστήρια στα οποία αναγνωρίζεται αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία είναι εκείνα τα οποία βρίσκονται σε καλύτερη θέση για να δικάσουν τις εν λόγω διαφορές.
- 12 Το ίδιο ισχύει ως προς την αναγνώριση διεθνούς δικαιοδοσίας στα δικαστήρια συμβαλλομένου κράτους όπου βρίσκεται το ακίνητο, σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων.
- 13 Πράγματι, οι διαφορές που αφορούν εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων πρέπει να δικάζονται σύμφωνα με τους κανόνες του κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου, οι δε αμφισβητήσεις συνεπάγονται πράγματι, συχνά εξακριβώσεις, διεξαγωγή αποδείξεων και πραγματογνωμοσύνης που πρέπει να διενεργηθούν επί τόπου, κατά τρόπο ώστε η αναγνώριση διεθνούς δικαιοδοσίας ανταποκρίνεται προς το συμφέρον της ορθής απονομής της δικαιοσύνης.
- 14 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.
- 15 Οι σκέψεις αυτές εξηγούν την αναγνώριση στις κατά κυριολεξία υποθέσεις μισθώσεων ακινήτων, δηλαδή κυρίως σε διαφορές μεταξύ εκμισθωτών και μισθω-

τών σχετικά με την ύπαρξη ή την ερμηνεία συμβάσεων μισθώσεως ή την αποκατάσταση των ζημιών που προκάλεσε ο μισθωτής και την έξωση, αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας στα δικαστήρια της χώρας της τοποθεσίας του ακινήτου.

- 16 Οι ίδιες σκέψεις δεν ισχύουν όταν το κύριο αντικείμενο της συμβάσεως είναι διαφορετικής φύσεως, κυρίως όταν αφορά την εκμετάλλευση εμπορικής επιχειρήσεως.
- 17 Εξάλλου, 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.
- 18 Η σκέψη αυτή οδηγεί στο να μην ερμηνεύονται οι διατάξεις του άρθρου 16 υπό έννοια ευρύτερη απ' ό,τι απαιτεί ο αντικειμενικός τους στόχος.
- 19 Συνεπώς, ο όρος «υποθέσεις... μισθώσεως ακινήτων» στο πλαίσιο του άρθρου 16 της Συμβάσεως δεν πρέπει να ερμηνεύεται υπό την έννοια ότι περιλαμβάνει την περίπτωση συμβάσεως που αφορά την εκμετάλλευση εμπορικής επιχειρήσεως (VERPACHTING VAN EEN WINKELBEDRIJF), η οποία λειτουργεί σε ακίνητο που ο εκμισθωτής έχει μισθώσει από τρίτον.
- 20 Δεδομένης της απαντήσεως που δόθηκε στο πρώτο ερώτημα, το δεύτερο ερώτημα δεν χρήζει απαντήσεως.

Επί του τρίτου ερωτήματος

- 21 Ερωτάται αν η απάντηση στα προηγούμενα ερωτήματα μπορεί να αλλάξει ανάλογα με το αν ο εναγόμενος (εκμεταλλευόμενος την επιχείρηση - PÄCHTER) έχει, κατά τη διάρκεια της διαδικασίας, αμφισβητήσει ή μη τη σύναψη της συμβάσεως.
- 22 Όπως προκύπτει ρητά από το γράμμα του άρθρου 16 της Συμβάσεως, η αμφισβήτηση σχετικά με τη σύναψη τέτοιας συμβάσεως δεν αλλάζει την απάντηση που έχει δοθεί ως προς την εφαρμογή του παραπάνω άρθρου.

Για τους λόγους αυτούς,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ,

κρίνοντας επί των ερωτημάτων που του υπέβαλε με απόφαση της 10ης Ιουνίου 1977 το HOGE RAAD των Κάτω Χωρών αποφαινεται:

- 1) Ο όρος «υποθέσεις... μισθώσεως ακινήτων» στο πλαίσιο του άρθρου 16 της Συμβάσεως δεν πρέπει να ερμηνεύεται υπό την έννοια ότι περιλαμβάνει την περίπτωση συμβάσεως που αφορά την εκμετάλλευση εμπορικής επιχειρήσεως (VERPACHTING VAN EEN WINKELBEDRIJF), η οποία λειτουργεί σε ακίνητο που ο εκμισθωτής έχει μισθώσει από τρίτον.
- 2) Η αμφισβήτηση σχετικά με τη σύναψη τέτοιας συμβάσεως δεν αλλάζει την απάντηση που έχει δοθεί ως προς την εφαρμογή του άρθρου 16 της Συμβάσεως.

KUTSCHER

SØRENSEN

BOSCO

DONNER

MERTENS DE WILMARS

PESCATORE

O'KEEFFE

Δημοσιεύτηκε σε δημόσια συνεδρίαση στο Λουξεμβούργο στις 14 Δεκεμβρίου 1977.

Ο Γραμματέας
A. VAN HOUTTE

Ο Πρόεδρος
H. KUTSCHER