



Rättsfallssamlingen

DOMSTOLENS DOM (tredje avdelningen)

den 3 april 2014*

”Civilrättsligt samarbete — Förordning (EG) nr 44/2001 — Artikel 22 led 1 — Exklusiv behörighet — Mål som rör sakrätt i fast egendom — Förköpsrättens natur — Artikel 27.1 — Litispändens — Begreppet mål rörande samma parter och samma sak — Förhållandet mellan artikel 22 led 1 och artikel 27.1 — Artikel 28.1 — Processgemenskap — Bedömningskriterier för om målet ska vilandeförklaras”

I mål C-438/12,

angående en begäran om förhandsavgörande enligt artikel 267 FEUF, framställd av Oberlandesgericht München (Förbundsrepubliken Tyskland), genom beslut av den 16 februari 2012, som inkom till domstolen den 2 oktober 2012, i målet

Irmengard Weber

mot

Mechthilde Weber,

meddelar

DOMSTOLEN (tredje avdelningen)

sammansatt av avdelningsordföranden M. Ilešič samt domarna C.G. Fernlund, A. Ó Caoimh, C. Toader (referent) och E. Jarašiūnas,

generaladvokat: N. Jääskinen,

justitiesekreterare: handläggaren V. Tourrès,

efter det skriftliga förfarandet och förhandlingen den 9 oktober 2013,

med beaktande av de yttranden som avgetts av:

- Irmengard Weber, genom A. Seitz, Rechtsanwalt,
- Mechthilde Weber, genom A. Kloyer, Rechtsanwalt, F. Calmetta, avvocato, och H. Prütting,
- Tysklands regering, genom T. Henze och J. Kemper, båda i egenskap av ombud,
- Förenade kungarikets regering, genom J. Beeko, i egenskap av ombud, biträdd av M. Gray, barrister,

* Rättegångsspråk: tyska.

— Schweiz regering, genom D. Klingele, i egenskap av ombud,
— Europeiska kommissionen, genom W. Bogensberger och M. Wilderspin, båda i egenskap av ombud,
och efter att den 30 januari 2014 ha hört generaladvokatens förslag till avgörande,
följande

Dom

- 1 Begäran om förhandsavgörande avser tolkningen av artiklarna 22 led 1, 27 och 28 i rådets förordning (EG) nr 44/2001 av den 22 december 2000 om domstols behörighet och om erkännande och verkställighet av domar på privaträttens område (EGT L 12, 2001, s. 1).
- 2 Begäran har framställts i ett mål mellan Irmengard Weber och hennes syster Mechthilde Weber. Irmengard Weber har i målet yrkat att hennes syster ska förpliktas att godkänna att hon registreras som ägare till en fastighet i fastighetsregistret.

Tillämpliga bestämmelser

Unionsrätten

- 3 Skäl 2 i förordning nr 44/2001 har följande lydelse:
"Vissa olikheter i medlemsstaternas bestämmelser om domstols behörighet och om erkännande av domar hindrar den inre marknaden från att fungera väl. Det är därför nödvändigt att införa bestämmelser som gör reglerna om behörighetskonflikter på privaträttens område mer enhetliga och som förenklar formaliteterna, så att domar från de medlemsstater som är bundna av denna förordning kan erkännas och verkställas enkelt och snabbt."
- 4 Skäl 15 i förordningen har följande lydelse:
"För att rättskipningen skall fungera väl, måste man minimera möjligheten för samtidiga förfaranden och se till att oförenliga domar inte meddelas i två medlemsstater. Det bör finnas klara och effektiva regler för att avgöra frågor om litispens och mål som har samband med varandra och för att undanröja problem som härrör från nationella skillnader när det gäller att fastställa vid vilken tidpunkt ett mål ska anses vara pågående. Den tidpunkten bör ges en autonom definition i denna förordning."
- 5 Skäl 16 i förordningen har följande lydelse:
"Det ömsesidiga förtroendet mellan de rättsvårdande myndigheterna i [unionen] gör det berättigat att automatiskt erkänna en dom som har meddelats i en medlemsstat utan att något ytterligare förfarande behöver tillgripas, utom när erkännandet är tvistigt."
- 6 Artikel 22 led 1 i förordningen ingår i avsnitt 6, som rör exklusiv behörighet, i kapitel II, och den har följande lydelse:
"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 medlemsstat där egendomen är belägen.

...”

- 7 Artikel 25 i förordning nr 44/2001 ingår i avsnitt 8 i kapitel II i densamma, med rubriken ”Prövning av behörighetsfrågan och av frågan huruvida målet kan tas upp”, och har följande lydelse:

”Om talan som väcks vid en domstol i en medlemsstat gäller en tvist som huvudsakligen rör en fråga som en domstol i en annan medlemsstat är exklusivt behörig att pröva enligt artikel 22, skall domstolen självant förklara sig obehörig.”

- 8 Artikel 27 i förordningen ingår i avsnitt 9 i kapitel II, med rubriken ”Litispensens och mål som har samband med varandra”, och har följande lydelse:

”1. Om talan väcks vid domstolar i olika medlemsstater rörande samma sak och målen gäller samma parter, ska varje domstol utom den vid vilken talan först väckts självant låta handläggningen av målet vila till dess att det har fastställts att den domstol vid vilken talan först väckts är behörig.

2. När det har fastställts att den domstol vid vilken talan först väckts är behörig, ska övriga domstolar självant avvisa talan till förmån för den domstolen.”

- 9 I artikel 28 i förordning, med regler om samband mellan mål, föreskrivs följande:

”1. Om käromål som har samband med varandra prövas vid domstolar i olika medlemsstater, får varje domstol utom den vid vilken talan först väckts låta handläggningen av målet vila.

...

3. Vid tillämpningen av denna artikel skall käromål anses ha samband med varandra om de är så förenade att en gemensam handläggning och dom är påkallad för att undvika att oförenliga domar meddelas som en följd av att käromålen prövas i olika rättegångar.”

- 10 Artikel 34 i förordningen har följande lydelse:

”En dom ska inte erkännas om

- 1) ett erkännande uppenbart strider mot grunderna för rättsordningen (ordre public) i den medlemsstat där domen görs gällande,
- 2) det är en tredskodom eller en annan dom som har meddelats mot en utebliven svarande och svaranden inte har delgivits stämningsansökan eller motsvarande handling i tillräcklig tid och på ett lämpligt sätt för att kunna förbereda sitt svaromål, såvida inte svaranden haft möjlighet att överklaga domen men underlåtit detta,
- 3) den är oförenlig med en dom som har meddelats i en tvist mellan samma parter i den medlemsstat där domen görs gällande,
- 4) den är oförenlig med en dom som tidigare har meddelats i en annan medlemsstat eller i en tredje stat mellan samma parter och rörande samma sak, såvida den först meddelade domen uppfyller de nödvändiga villkoren för erkännande i den medlemsstat där domen görs gällande.”

- 11 Artikel 35 i förordning nr 44/2001 har följande lydelse:

”1. En dom skall vidare inte erkännas om den strider mot bestämmelserna i avsnitten 3, 4 och 6 i kapitel II, och inte heller i de fall som avses i artikel 72.

2. Vid den behörighetsprövning som åsyftas i föregående punkt är den domstol eller myndighet som prövar frågan om erkännande bunden av de faktiska omständigheter som domstolen i ursprungsmedlemsstaten har grundat sin behörighet på.

3. Domstolens behörighet i ursprungsmedlemsstaten får inte omprövas på andra grunder än som avses i punkt 1. Behörighetsreglerna omfattas inte av de i artikel 34 [led 1] åsyftade grunderna för rättsordningen (ordre public).”

Tysk rätt

12 I 1094 § stycke 1 i den tyska civillagen (Bürgerliches Gesetzbuch, nedan kallad BGB) föreskrivs följande om förköpsrätt avseende en fastighet:

”En fastighet kan belastas på så sätt att den person till förmån för vilken belastningen sker, har förköpsrätt gentemot ägaren”

13 I 463 och 464 §§ BGB föreskrivs villkor för utövandet av förköpsrätt avseende en fastighet.

14 463 § BGB har följande lydelse:

”Den som har förköpsrätt till en egendom får utöva denna rätt så snart som den som är bunden av förköpsförbehållet har slutit ett köpeavtal avseende egendomen med tredje man.”

15 464 § BGB har följande lydelse:

”1) Förköpsrätten utövas genom en förklaring gentemot den som är bunden av förköpsförbehållet. Förklaringen måste inte ha formen av ett köpeavtal.

2) I samband med utövandet av förköpsrätten ska köpet mellan den förköpsberättigade och den som är bunden av förköpsförbehållet genomföras enligt de bestämmelser som avtalats mellan den som är bunden av förköpsförbehållet och tredje man.”

16 I 873 § stycke 1 BGB föreskrivs följande angående fastighetsöverlåtelse:

”Såvida inte annat föreskrivs i lag krävs för överlåtelse av en fastighet ... att den berättigade parten och den andra parten godkänner rättsändringen och skriver in denna i fastighetsregistret.”

17 I 19 § i lagen om fastighetsregister (Grundbuchordnung) föreskrivs följande:

”Inskrivning sker efter godkännande av den person vars rätt berörs härav.”

Målet vid den nationella domstolen och tolkningsfrågorna

18 Irmengard Weber (82 år) och Mechthilde Weber (78 år) är systrar. De är samägare med andelar på 6/10 respektive 4/10 i en fastighet belägen i München (Tyskland).

19 På grundval av en handling som upprättats av notarius publicus den 20 december 1971 registrerades i fastighetsregistret en sakrättslig förköpsrätt till Mechthilde Webers andel på 4/10 till förmån för Irmengard Weber.

- 20 Genom avtal som upprättats av notarius publicus den 28 oktober 2009 sålde Mechthilde Weber sin ägarandel på 4/10 till det tyska bolaget Z. GbR, i vilket hennes son, den i Milano (Italien) etablerade advokaten P.F. Calmetta, är företagsledare. Enligt en klausul i detta avtal förbehöll sig Mechthilde Weber, som säljare, hävningsrätt, under vissa villkor, fram till den 28 mars 2010.
- 21 Efter att ha underrättats av den notarius publicus som hade upprättat köpeavtalet i München utövade Irmengard Weber sin förköpsrätt till denna andel genom skrivelse av den 18 december 2009.
- 22 I ett avtal som upprättats av samme notarius publicus den 25 februari 2010 erkände Irmengard och Mechthilde Weber ånyo uttryckligen att Irmengard Weber hade utövat sin förköpsrätt på ett korrekt sätt, och de kom överens om att äganderätten till egendomen skulle övergå till henne till samma pris som hade avtalats i det köpeavtal som undertecknats av Mechthilde Weber och bolaget Z. GbR. De båda parterna instruerade emellertid notarius publicus att inte vidta åtgärder för att registrera fastighetsöverlåtelsen i fastighetsregistret i överensstämmelse med 873 § stycke 1 BGB förrän efter det att Mechthilde Weber, till densamme, skriftligen hade förklarat att hon inte utnyttjat sin hävningsrätt enligt avtalet med bolaget Z. GbR eller att hon avstått från att utnyttja den, och detta inom den föreskrivna tidsfristen, vilken gick ut den 28 mars 2010. Den 2 mars 2010 betalade Irmengard Weber den överenskomna köpeskillingen på 4 000 000 euro.
- 23 Mechthilde Weber förklarade i skrivelse av den 15 mars 2010 att hon hävde avtalet av den 28 oktober 2009.
- 24 Genom ansökan av den 29 mars 2010 väckte bolaget Z. GbR talan vid Tribunale ordinario di Milano (lokal allmän domstol i Milano) (Italien) mot Irmengard och Mechthilde Weber med yrkande om att denna domstol skulle fastställa att Irmengard Webers utövande av sin förköpsrätt var ogiltigt samt att avtalet mellan Mechthilde Weber och bolaget fortfarande var giltigt.
- 25 Den 15 juli 2010 väckte Irmengard Weber talan mot Mechthilde Weber vid Landgericht München I (lokal allmän domstol i München) (Tyskland) med yrkande om att denna domstol skulle förplikta Mechthilde Weber att godkänna att Irmengard Weber fördes in i fastighetsregistret som ägare av andelen på 4/10. Irmengard Weber gjorde härvid bland annat gällande att eftersom förköpsrätten utövats, så ingick inte den mellan Z. GbR och Mechthilde Weber avtalade hävningsrätten bland de avtalsklausuler som gäller mot henne.
- 26 Landgericht München I beslutade - på grundval av artikel 27.1 i förordning nr 44/2001 och i andra hand på grundval av artikel 28.1 och 28.3 i samma förordning och med hänsyn till att ett mål redan inletts vid Tribunale Ordinario di Milano - att vilandeförklara målet. Irmengard Weber överklagade detta beslut till Oberlandesgericht München (appellationsdomstol i München) (Tyskland).
- 27 Oberlandesgericht München ansåg att villkoren i artikel 27.1 i förordningen, eller åtminstone villkoren i artikel 28.1 och 82.3 i förordningen, var uppfyllda, varför den beslutade att vilandeförklara målet och ställa följande frågor till domstolen:
- ”1) Gäller artikel 27 i [förordning nr 44/2001] även i ett fall där två parter i en rättslig tvist är svarande, då de stämts av en tredje part, samtidigt som de i en annan rättslig tvist är kärende respektive svarande? Är det i ett sådant fall fråga om ett mål mellan ’samma parter’ eller ska de olika yrkanden som käranden i det ena målet har gjort gällande mot de båda svarandena prövas särskilt, med den följderna att det inte kan vara tal om ett mål mellan samma parter?
- 2) Är det fråga om ett mål ’rörande samma sak’, i den mening som avses i artikel 27 i förordning nr 44/2001, när kärandens yrkanden och grunder visserligen skiljer sig åt mellan de båda målen
- a) det för båda målens utgång är samma prejudiciella fråga som måste besvaras, eller

- b) det i ett av målen inom ramen för ett andrahandsyrkande har begärts fastställande av ett rättsligt förhållande som i det andra målet är av prejudiciell betydelse?
- 3) Är det fråga om en talan som avser sakrätt i fast egendom, i den mening som avses i artikel 22 [led] 1 i förordning nr 44/2001, när käranden har yrkat fastställelse av att svaranden inte faktiskt har utövat sin i enlighet med tysk rätt ostridiga sakrättsliga förköpsrätt till en i Tyskland belägen fastighet?
- 4) Är den domstol där talan väckts senare – inom ramen för sitt avgörande i enlighet med artikel 27.1 i förordning nr 44/2001 och således före det att den domstol vid vilken talan först väckts har avgjort behörighetsfrågan – skyldig att pröva huruvida den domstol vid vilken talan först väckts saknar behörighet enligt artikel 22 [led] 1 i förordning nr 44/2001, eftersom bristande behörighet för den domstol vid vilken talan först väckts enligt artikel 35.1 i förordning nr 44/2001 medför att ett eventuellt avgörande från den domstol vid vilken talan först väckts inte kan erkännas? Är den domstol där talan väckts senare förhindrad att tillämpa artikel 27.1 i förordning nr 44/2001 när denna domstol kommit till den slutsatsen att den domstol vid vilken talan först väckts saknar behörighet enligt artikel 22 led 1?
- 5) Är den domstol där talan väckts senare – inom ramen för sitt avgörande i enlighet med artikel 27.1 i förordning nr 44/2001 och således före det att den domstol vid vilken talan först väckts har avgjort behörighetsfrågan – skyldig att pröva en parts påstående om att den omständigheten att den andra parten har väckt talan vid den domstol vid vilken talan först väckts utgör rättsmissbruk? Är den domstol där talan väckts senare förhindrad att tillämpa artikel 27.1 i förordning nr 44/2001 när denna domstol kommit till den slutsatsen att det utgjorde rättsmissbruk att väcka talan vid den domstol vid vilken talan först väckts?
- 6) Kan artikel 28.1 i förordning nr 44/2001 först tillämpas efter det att den domstol där talan väckts senare har fattat beslut om att artikel 27.1 i samma förordning inte kan tillämpas?
- 7) Kan det inom ramen för det utrymme för skönsmässig bedömning som ges i artikel 28.1 i förordning nr 44/2001 tas hänsyn till
- a) att den domstol vid vilken talan först väckts är belägen i en medlemsstat där förfarandet statistiskt sett tar mycket längre tid än i den medlemsstat där den domstol där talan väckts senare är belägen,
 - b) att den domstol där talan väckts senare har slagit fast att lagstiftningen i den medlemsstat i vilken denna domstol är belägen ska tillämpas,
 - c) en parts ålder, eller
 - d) utsikterna för att den domstol vid vilken talan först väckts ska bifalla talan?
- 8) Ska det vid tolkningen och tillämpningen av artiklarna 27 och 28 i förordning nr 44/2001, utöver syftet med att undvika oförenliga domar, också tas hänsyn till rätten till domstolsprövning för den person som väckt den andra talan?"

Begäran att det muntliga förfarandet ska återupptas

- ²⁸ Genom handling av den 11 februari 2014, som inkom till domstolens kansli den 21 februari 2014, begärde Mechthilde Weber, med hänvisning till generaladvokatens förslag av den 30 januari 2014, att det muntliga förfarandet skulle återupptas, eftersom det innehåller felaktigheter vad rör de faktiska och de rättsliga omständigheterna.

- 29 Domstolen får enligt artikel 83 i sina rättegångsregler, på parternas begäran, besluta att det muntliga förfarandet ska återupptas, om den anser att den inte har tillräcklig kännedom om omständigheterna i målet eller om målet ska avgöras på grundval av ett argument som inte har avhandlats mellan parterna (se, för ett liknande resonemang, dom av den 27 februari 2014 i mål C-470/12, Pohotovost', punkt 21 och där angiven rättspraxis).
- 30 Så är emellertid inte fallet här. Domstolen anser nämligen att den har tillräcklig kännedom om omständigheterna i målet för att kunna meddela sitt förhandsavgörande. Eftersom domstolen inte är bunden av generaladvokatens förslag till avgörande, behöver den inte återuppta det muntliga förfarandet varje gång parterna i målet vid den nationella domstolen inte delar generaladvokatens bedömning.
- 31 Vid sådant förhållande finner domstolen, efter att ha hört generaladvokaten, att begäran om återupptagande av det muntliga förfarandet ska avslås.

Prövning av tolkningsfrågorna

Den tredje frågan

- 32 Domstolen kommer att pröva den tredje frågan först. Den hänskjutande domstolen har ställt denna fråga för att få klarhet i huruvida artikel 22 led 1 i förordning nr 44/2001 ska tolkas så, att en talan av nu aktuellt slag - som har väckts vid en domstol i en annan medlemsstat med yrkande om att denna domstol ska fastställa att det inte är möjligt att utöva en förköpsrätt till en fastighet som gäller mot envar - omfattas av begreppet "talan [som] avser sakrätt i fast egendom", i den mening som avses i denna bestämmelse.

Huruvida tolkningsfrågan kan tas upp till sakprövning

- 33 Mechthilde Weber har gjort gällande att denna tolkningsfråga inte kan tas upp till sakprövning med motiveringen att den rör en aspekt som inte spelar någon som helst roll för målet vid den tyska domstol där talan väckts senare, även om frågan kan vara av vikt för målet vid den italienska domstol vid vilken talan först väckts. Mechthilde Weber har härvid bland annat gjort gällande att den domstol där talan väckts senare inte är behörig att pröva behörigheten hos den domstol vid vilken talan först väckts. Frågan saknar således relevans när den hänskjutande domstolen ska avgöra om den bör vilandeförklara målet med tillämpning av artiklarna 27 och 28 i förordning nr 44/2001.
- 34 EU-domstolen erinrar i detta hänseende om att det i ett förfarande enligt artikel 267 FEUF, som grundar sig på en tydlig funktionsfördelning mellan de nationella domstolarna och EU-domstolen, enligt fast rättspraxis är den nationella domstolen som är ensam behörig att fastställa och bedöma omständigheterna i målet samt att tolka och tillämpa den nationella lagstiftningen. Det ankommer också uteslutande på den nationella domstolen, vid vilken målet anhängiggjorts och vilken har ansvaret för det rättsliga avgörandet, att mot bakgrund av de särskilda omständigheterna i målet bedöma såväl om ett förhandsavgörande är nödvändigt för att döma i saken som relevansen av de frågor som ställs till EU-domstolen. EU-domstolen är följaktligen i princip skyldig att meddela ett förhandsavgörande när de frågor som har ställts avser tolkningen av unionsrätten (se, bland annat, dom av den 21 februari 2013 i mål C-332/11, ProRail, punkt 30 och där angiven rättspraxis).
- 35 EU-domstolen kan således bara avvisa en begäran om förhandsavgörande från en nationell domstol då det är uppenbart att den begärda tolkningen av unionsrätten inte har något samband med de verkliga omständigheterna eller saken i målet vid den nationella domstolen eller då frågorna är hypotetiska eller EU-domstolen inte har tillgång till sådana uppgifter om de faktiska eller rättsliga omständigheterna

som är nödvändiga (se, för ett liknande resonemang, bland annat dom av den 5 december 2013 i mål C-413/12, Asociación de Consumidores Independientes de Castilla y León, punkt 26 och där angiven rättspraxis).

36 Så är emellertid inte fallet i förevarande mål.

37 Det framgår nämligen klart av den hänskjutande domstolens upplysningar att denna kan komma att bli tvungen att pröva huruvida Irmengard Weber har rätt att utöva en förköpsrätt till en fastighet, vilket är en fråga som är föremål för prövning i ett annat mål, som pågår vid en italiensk domstol. EU-domstolens tolkning av artikel 22 led 1 i förordning nr 44/2001 kommer således att göra det möjligt för den hänskjutande domstolen att fastställa huruvida det mål den har att avgöra rör en "talan [som] avser sakrätt i fast egendom" och att avgöra målet.

38 Den tredje frågan kan således upptas till sakprövning.

Prövning i sak

39 Såsom framgår av artikel 22 led 1 i förordning nr 44/2001 har domstolarna i den medlemsstat där egendomen är belägen (*forum rei sitae*) exklusiv behörighet om talan avser sakrätt i fast egendom.

40 Domstolen har redan - i sin praxis avseende artikel 16 led 1 a i konventionen av den 27 september 1968 om domstols behörighet och om verkställighet av domar på privaträttens område (EGT L 299, 1972, s. 32; svensk utgåva, EGT C 15, 1997, s. 30) (nedan kallad Brysselkonventionen), som enligt skäl 19 i förordning nr 44/2001 även gäller för tolkningen av artikel 22 led 1 – fastställt att innebörden av uttrycket "sakrätt i fast egendom" ska fastställas självständigt i unionsrätten, för att i möjligaste mån säkerställa att medlemsstaterna och de berörda personerna tillförsäkras lika och enhetliga rättigheter och skyldigheter enligt denna konvention (se, för ett liknande resonemang, dom av den 10 januari 1990 i mål C-115/88, Reichert och Kockler, REG 1990, s. I-27, punkt 8 och där angiven rättspraxis).

41 Det huvudsakliga skälet för att domstolarna i den medlemsstat där fastigheten är belägen ska ha exklusiv behörighet är att domstolen på den ort där fastigheten är belägen, med beaktande av den geografiska närheten till fastigheten, har bäst förutsättningar att få god kännedom om de faktiska omständigheterna och att tillämpa regler och sedvänjor som i allmänhet härrör från den stat där fastigheten är belägen (domen i det ovannämnda målet Reichert och Kockler, punkt 10).

42 Domstolen har redan fastställt att artikel 16 i Brysselkonventionen, och således också artikel 22 led 1 förordning nr 44/2001, ska tolkas så, att den exklusiva behörigheten för domstolarna i den konventionsstat där fastigheten är belägen inte gäller talan i alla typer av mål som rör sakrätt i fast egendom, utan endast sådana som både omfattas av konventionens respektive förordningens tillämpningsområde och syftar till att fastställa vad en fastighet omfattar eller vem som äger den eller huruvida egendomen belastas av andra sakrätter och att säkerställa att rättsinnehavarna åtnjuter skydd för de befogenheter som är knutna till deras rätt (dom av den 3 oktober 2013 i mål C-386/12, Schneider, punkt 21 och där angiven rättspraxis).

43 Domstolen har också, med hänvisning till P. Schlossers rapport 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, punkt 166), förklarat att skillnaden mellan en sakrätt och en obligationsrätt består i att sakrätten, som är knuten till materiell egendom, gäller mot envar, medan obligationsrätten endast kan göras gällande mot gäldenären (se beslut av den 5 april 2001 i mål C-518/99, Gaillard, REG 2001, s. I-2771, punkt 17).

- 44 När det gäller det nu aktuella målet finner domstolen, i likhet med vad generaladvokaten har förklarat i punkt 31 i sitt förslag till avgörande, och med vad den hänskjutande domstolen, Irmengard Weber, den tyska regeringen och Europeiska kommissionen har gjort gällande, att en talan om fastställelse av att en sakrättslig förköpsrätt avseende en fastighet i Tyskland inte har utövats på giltigt sätt, såsom Z. GbR:s talan vid den italienska domstolen, omfattas av kategorin talan avseende sakrätt i fast egendom, i den mening som avses i artikel 22 led 1 i förordning nr 44/2001.
- 45 Såsom framgår av handlingarna i målet vid EU-domstolen har en förköpsrätt av det slag som föreskrivs i 1094 § BGB, som rör en fastighet och som är inskriven i fastighetsregistret, inte bara verkningar mot gäldenären, utan skyddar också rättighetsinnehavaren mot att fastigheten överläts till tredje man. Detta innebär att om ett köpeavtal ingås mellan en sådan tredje man och innehavaren av den fastighet som omfattas av rättigheten, så leder ett giltigt utövande av förköpsrätten till att försäljningen saknar verkningar gentemot rättighetsinnehavaren och att avtalet anses ha ingåtts mellan rättighetsinnehavaren och fastighetsägaren på samma villkor som överenskommits mellan fastighetsägaren och tredje man.
- 46 Av detta följer att när en förvärvande tredje man ifrågasätter förköpsrätten genom en talan av det slag som Tribunale ordinario di Milano har att pröva, så är talans syfte att få fastställt huruvida utövandet av förköpsrätten leder till att rättighetsinnehavaren får rätt att förvärva den omtvistade fastigheten. I ett sådant fall rör tvisten, såsom framgår av punkt 166 i den i punkt 43 ovan omnämnda Schlosserrapporten, sakrätt i fast egendom, varvid domstolen på den ort där fastigheten är belägen har exklusiv behörighet (*forum rei sitae*).
- 47 Den tredje frågan ska därför besvaras enligt följande. Artikel 22 led 1 i förordning nr 44/2001 ska tolkas så, att en talan av nu aktuellt slag - som har väckts vid en domstol i en annan medlemsstat med yrkande om att denna domstol ska fastställa att det inte är möjligt att utöva en förköpsrätt till en fastighet som gäller mot envar - omfattas av begreppet "talan [som] avser sakrätt i fast egendom", i den mening som avses i denna bestämmelse.

Den fjärde frågan

- 48 Domstolen ska därefter pröva den fjärde frågan. Den nationella domstolen har ställt denna fråga för att få klarhet i huruvida artikel 27.1 i förordning nr 44/2001 ska tolkas så, att den domstol där talan väckts senare innan den beslutar att vilandeförklara målet med tillämpning av nämnda bestämmelse först måste pröva huruvida en eventuell dom i sak från den domstol vid vilken talan först väckts inte kommer att erkännas i andra medlemsstater i enlighet med artikel 35.1 i samma förordning, på grund av att regeln om exklusiv behörighet i artikel 22 led 1 i förordningen har åsidosatts.
- 49 Det framgår av ordalydelsen i artikel 27 i förordning nr 44/2001 att i fall av litispendens ska den domstol där talan väckts senare på eget initiativ vilandeförklara målet till dess att det har fastställts att den domstol vid vilken talan först väckts är behörig, och, om så är fallet, avvisa talan till förmån för den domstolen.
- 50 Domstolen har redan haft att ta ställning i frågan huruvida den bestämmelse i Brysselkonventionen som motsvarar artikel 27 i förordning nr 44/2001, det vill säga artikel 21 i nämnda konvention, tillåter eller tvingar den domstol där talan väckts senare att pröva huruvida den domstol vid vilken talan först väckts är behörig. Domstolen förklarade då att - med förbehåll för det fall där den domstol vid vilken talan väckts senare har exklusiv behörighet enligt Brysselkonventionen och särskilt enligt artikel 16 - artikel 21 i konventionen ska tolkas så, att om behörigheten för den domstol vid vilken talan först väckts bestrids, får den domstol vid vilken talan väckts senare, såvida den inte förklarar sig obehörig, endast förklara målet vilande och den saknar möjlighet att själv pröva behörigheten hos den domstol vid vilken talan först väckts (se dom av den 27 juni 1991 i mål C-351/89, Overseas Union Insurance m.fl., REG 1991, s. I-3317, punkterna 20 och 26).

- 51 Av detta följer att EU-domstolen helt enkelt avstod från att uttala sig om hur artikel 21 i Brysselkonventionen ska tolkas med avseende på en sådan situation som den som avsågs med det uttryckliga förbehållet, eftersom ingen av parterna i det nationella målet hade gjort gällande att den domstol där talan väckts senare hade exklusiv behörighet (dom av den 9 december 2003 i mål C-116/02, Gasser, REG 2003, s. I-14693, punkt 45, och av den 27 februari 2014 i mål C-1/13, Cartier parfums – lunettes och Axa Corporate Solutions assurances, punkt 26).
- 52 I det ovannämnda målet Gasser ombads EU-domstolen i ett senare skede att pröva vad det finns för samband mellan artikel 21 i Brysselkonventionen och artikel 17 i samma konvention, vilken rör exklusiv behörighet enligt en prorogationsklausul, och som motsvarar artikel 23 i förordning nr 44/2001. Domstolen fann då att den omständigheten att det har gjorts gällande att den domstol vid vilken talan väckts senare är behörig enligt artikel 17 i konventionen inte kan anses utgöra hinder mot att tillämpa den processuella regel som återfinns i artikel 21 i nämnda konvention, vilken uppenbarligen uteslutande bygger på den kronologiska ordning i vilken talan har anhängiggjorts.
- 53 Såsom sagts i punkt 47 ovan, och till skillnad från vad som var fallet i det ovannämnda målet Gasser, står det i förevarande fall klart att den domstol där talan väckts senare har exklusiv behörighet enligt artikel 22 led 1 i förordning nr 44/2001, som ingår i avsnitt 6 i kapitel II i samma förordning.
- 54 Enligt ordalydelsen i artikel 35.1 i samma förordning ska en dom som meddelas i en medlemsstat inte erkännas i en annan medlemsstat om den strider mot bestämmelserna i avsnitt 6 i kapitel II i samma förordning angående exklusiv behörighet.
- 55 Om den domstol vid vilken talan först väckts meddelar en dom som strider mot artikel 22 led 1 i samma förordning, kan denna dom således inte erkännas i den medlemsstat där den domstol där talan väckts senare är belägen.
- 56 Den domstol där talan väckts senare har således inte längre rätt att vare sig vilandeförklara målet eller att förklara sig obehörig, och den måste ta ställning i sak till den talan som har väckts, för att följa regeln om exklusiv behörighet.
- 57 Varje annan tolkning skulle strida mot de syften som ligger bakom systematiken i förordning nr 44/2001, såsom att se till att rättskipningen fungerar väl genom att man undviker negativa behörighetskonflikter, och att underlätta fri rörlighet för domar på privaträttens område och särskilt att dessa domar erkänns.
- 58 Domstolen delar även generaladvokatens bedömning i punkt 41 i förslaget till avgörande att den omständigheten att den domstol där talan väckts senare - som har exklusiv behörighet enligt artikel 22 led 1 i förordning nr 44/2001 - vilandeförklarar målet med stöd av artikel 27 i förordning nr 44/2001 till dess att det har fastställts att den domstol vid vilken talan först väckts är behörig, och, om så är fallet, förklarar sig obehörig till förmån för den domstolen, inte motsvarar kravet på god rättskipning.
- 59 Det syfte som avses i artikel 27 i förordningen, det vill säga att en dom inte ska erkännas om den är oförenlig med en dom som har meddelats i en tvist mellan samma parter i den medlemsstat där domen görs gällande, kommer att äventyras i just den situationen att den domstol där talan väckts senare har exklusiv behörighet enligt artikel 22 led 1 i förordningen.
- 60 Den fjärde frågan ska därför besvaras enligt följande. Artikel 27.1 i förordning nr 44/2001 ska tolkas så, att den domstol där talan väckts senare innan den beslutar att vilandeförklara målet med tillämpning av nämnda bestämmelse först måste pröva huruvida en eventuell dom i sak från den domstol vid vilken talan först väckts inte kommer att erkännas i andra medlemsstater i enlighet med artikel 35.1 i samma förordning, på grund av att regeln om exklusiv behörighet i artikel 22 led 1 i förordningen har åsidosatts.

Frågorna 1, 2 och 5-8

- 61 Frågorna 1, 2 och 5-8 rör dels tillämpningsområdet för artikel 27 i förordning nr 44/2001 och vilka omständigheter den domstol där talan väckts senare måste beakta när den, i fall av litispendens, beslutar att vilandeförklara målet, dels förhållandet mellan artikel 27 och artikel 28 i samma förordning samt vilka kriterier den domstol där talan väckts senare kan beakta inom ramen för sitt utrymme för skönsmässig bedömning när mål har samband med varandra.
- 62 Såsom generaladvokaten har påpekat i punkt 20 i sitt förslag till avgörande kan den domstol där talan väckts senare – och som har exklusiv behörighet enligt artikel 22 led 1 i förordning nr 44/2001 - inte anses vara skyldig att pröva om de materiella kriterierna för litispendens är uppfyllda vad rör en tvist där en andra talan har väckts vid nämnda domstol.
- 63 En sådan kontroll är nämligen onödig, eftersom den domstol där talan väckts senare har rätt att, när den meddelar sitt avgörande med stöd av artikel 27 i förordning nr 44/2001, beakta den omständigheten att en eventuell dom från den domstol vid vilken talan först väckts inte kommer att erkännas i andra medlemsstater enligt artikel 35.1 i samma förordning, på grund av att regeln om exklusiv behörighet i artikel 22 led 1 i förordningen har åsidosatts.
- 64 Frågan vilka omständigheter den domstol där talan väckts senare kan beakta när den meddelar sitt avgörande, i fall av litispendens, är således inte längre aktuell.
- 65 Samma sak gäller frågorna om sambandet mellan artiklarna 27 och 28 i förordning nr 44/2001, å ena sidan, och vilka kriterier den domstol där talan väckts senare kan beakta inom ramen för sitt utrymme för skönsmässig bedömning när mål har samband med varandra, å andra sidan. När den domstol där talan väckts senare har exklusiv behörighet, såsom är fallet i målet vid den nationella domstolen, råder det nämligen inget motsatsförhållande mellan artikel 27 och artikel 28 i förordningen.
- 66 Med beaktande av svaret på frågorna 3 och 4 saknas det anledning att besvara frågorna 1, 2 och 5-8.

Rättegångskostnader

- 67 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. De kostnader för att avge yttrande till domstolen som andra än nämnda parter har haft är inte ersättningsgilla.

Mot denna bakgrund beslutar domstolen (tredje avdelningen) följande:

- 1) **Artikel 22 led 1 i rådets förordning (EG) nr 44/2001 av den 22 december 2000 om domstols behörighet och om erkännande och verkställighet av domar på privaträttens område ska tolkas så, att en talan av nu aktuellt slag - som har väckts vid en domstol i en annan medlemsstat med yrkande om att denna domstol ska fastställa att det inte är möjligt att utöva en förköpsrätt till en fastighet som gäller mot envar - omfattas av begreppet "talan [som] avser sakrätt i fast egendom", i den mening som avses i denna bestämmelse.**
- 2) **Artikel 27.1 i förordning nr 44/2001 ska tolkas så, att den domstol där talan väckts senare innan den beslutar att vilandeförklara målet med tillämpning av nämnda bestämmelse först måste pröva huruvida en eventuell dom i sak från den domstol vid vilken talan först väckts inte kommer att erkännas i andra medlemsstater i enlighet med artikel 35.1 i samma förordning, på grund av att regeln om exklusiv behörighet i artikel 22 led 1 i förordningen har åsidosatts.**

Underskrifter