



## Rättsfallssamlingen

DOMSTOLENS DOM (andra avdelningen)

den 16 november 2016\*

”Begäran om förhandsavgörande — Område med frihet, säkerhet och rättvisa — Förordning (EU) nr 1215/2012 — Domstols behörighet och erkännande och verkställighet av domar på privaträttens område — Tillämpningsområde — Artikel 24 led 1 första stycket — Exklusiv behörighet avseende sakrätt i fast egendom — Artikel 7 led 1 a — Särskilda behörighetsregler för talan som avser avtal — Talan som avser ogiltigförklaring av en gåva av en fastighet och att inskrivningen av äganderätten i fastighetsregistret ska raderas”

I mål C-417/15,

angående en begäran om förhandsavgörande enligt artikel 267 FEUF, framställd av Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien (Regionala domstolen för civilmål i Wien, Österrike) genom beslut av den 23 juli 2015, som inkom till domstolen den 29 juli 2015, i målet

Wolfgang Schmidt

mot

Christiane Schmidt

meddelar

DOMSTOLEN (andra avdelningen)

sammansatt av avdelningsordföranden M. Ilešič samt domarna A. Prechal, A. Rosas, C. Toader (referent) och E. Jarašiūnas,

generaladvokat: J. Kokott,

justitiesekreterare: A. Calot Escobar,

med beaktande av de yttranden som avgetts av:

- Wolfgang Schmidt, genom C. Beck, Rechtsanwalt,
- Christiane Schmidt, genom M. Bartlmä, Rechtsanwalt,
- Österrikes regering, genom G. Eberhard, i egenskap av ombud,
- Tjeckiens regering, genom M. Smolek och J. Vlácil, båda i egenskap av ombud,
- Europeiska kommissionen, genom G. von Rintelen och M. Wilderspin, båda i egenskap av ombud,

\* Rättegångsspråk: tyska.

och efter att den 7 juli 2016 ha hört generaladvokatens förslag till avgörande,  
följande

### Dom

- 1 Begäran om förhandsavgörande avser tolkningen av artikel 24 led 1 första stycket i rådets förordning (EU) nr 1215/2012 av den 12 december 2012 om domstols behörighet och om erkännande och verkställighet av domar på privaträttens område (EUT L 351, 2012, s. 1).
- 2 Begäran har framställts i ett mål mellan Wolfgang Schmidt och Christiane Schmidt om ogiltigförklaring av en gåva av en fastighet belägen i Österrike.

### Tillämpliga bestämmelser

#### *Unionsrätt*

- 3 Skälen 15, 16 och 34 i förordning nr 1215/2012 har följande lydelse:

”(15) Behörighetsbestämmelserna bör uppfylla kravet på förutsebarhet och bygga på den allmänna principen om svarandens hemvist. Det bör alltid kunna gå att bestämma vilken domstol som är behörig utifrån denna princip, utom i vissa bestämda fall när tvistens art eller hänsynen till parternas rätt att själva avtala om behörig domstol gör det berättigat att använda något annat kriterium om anknytning. ...

(16) Principen om att domstolen där svaranden har hemvist är behörig bör kompletteras med alternativa behörighetsgrunder i de fall där det finns en nära anknytning mellan domstolen och tvisteföremålet eller då detta krävs för att underlätta en korrekt rättskipning. Detta kriterium om nära anknytning bör säkerställa ökad rättssäkerhet och förhindra att svaranden kan stämmas i en domstol i en medlemsstat som han eller hon inte rimligen kunde förutse. ...

...

(34) Kontinuiteten mellan [konventionen av den 27 september 1968 om domstols behörighet och om verkställighet av domar på privaträttens område (EGT L 299, 1972, s. 32)], [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)] och denna förordning bör säkerställas, och övergångsbestämmelser bör därför införas. Likaså måste kontinuitet råda när det gäller Europeiska unionens domstols tolkning av bestämmelserna i [konventionen av den 27 september 1968 om domstols behörighet och om verkställighet av domar på privaträttens område] och de förordningar som ersätter den.”

- 4 Artikel 1.1 och 1.2 a i förordning nr 1215/2012 ingår i den förordningens kapitel I, som har rubriken ”Tillämpningsområde och definitioner”. Följande föreskrivs i den artikeln:

”1. Denna förordning är tillämplig på privaträttens område, oberoende av vilket slag av domstol det är fråga om. ...

2. Denna förordning är inte tillämplig på

a) fysiska personers rättsliga status, rättskapacitet eller rättshandlingsförmåga, makars förmögenhetsförhållanden eller förhållanden som enligt den lag som är tillämplig på sådana förhållanden har samma verkan som äktenskap.”

5 Avsnitt 2 i kapitel II i samma förordning har rubriken ”Särskilda behörighetsbestämmelser”. Följande föreskrivs i artikel 7 i det avsnittet:

”Talan mot en person som har hemvist i en medlemsstat får väckas i en annan medlemsstat:

1. a) Om talan avser avtal, vid domstolen för uppfyllelseorten för den förpliktelse som talan avser.  
...”

6 I artikel 8 i samma avsnitt i förordningen stadgas följande:

”Talan mot en person som har hemvist i en medlemsstat kan även väckas i följande fall:

...

4. Om talan avser avtal och denna talan får förenas med ett annat mål mot samma svarande om sakrätt till fast egendom, vid domstolen i den medlemsstat på vars territorium fastigheten är belägen.”

7 Artikel 24 i förordning nr 1215/2012 ingår i avsnitt 6 i kapitel II, vilket avsnitt har rubriken ”Exklusiv behörighet”, och har följande lydelse:

”Följande domstolar i en medlemsstat ska, oberoende av var parterna har 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.

...”

#### *Österrikisk rätt*

8 De relevanta bestämmelserna i nationell rätt återfinns i Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (civillagen) (nedan kallad ABGB) och i Grundbuchsgesetz (lagen om fastighetsregister) (nedan kallad GBG).

9 I 380 § ABGB föreskrivs följande:

”Utan rättstitel och laga fång kan ingen äganderätt överlåtas.”

10 I 425 § ABGB stadgas följande:

”Endast rättstiteln i sig ger inte äganderätt. Med undantag för vissa i lag föreskrivna fall kan äganderätt och sakrätt endast övergå genom rättsliga överlåtelser och övertaganden.”

11 I 431 § ABGB föreskrivs följande:

”För överlåtelse av äganderätten till fast egendom måste förvärvet föras in i de därför avsedda offentliga registren. Detta införande kallas *Einverleibungen (Intabulation)*.”

12 I 444 § ABGB föreskrivs följande:

”Äganderätten kan upphöra genom ägarnas viljeyttring, lag och domstols avgörande. Äganderätt till fast egendom upphör emellertid endast genom ett avförande ur de offentliga registren.”

13 I 8 § GBG anges de olika inskrivningarna i fastighetsregistret enligt följande:

”I fastighetsregistret skrivs följande in:

1. inskrivningar (*Einverleibungen*) (ovillkorliga överlåtelse eller avföranden – *Intabulationen* eller *Extabulationen*), som har rättskraft utan att behöva styrkas på annat sätt, eller
2. anteckningar (villkorade överlåtelse eller avföranden – *inteckningar*) som endast medför överlåtelse, inskränkning eller avföranden av de rättigheter som anges i registret om uppfyllandet av villkoret kan styrkas, eller
3. rena anmärkningar.”

14 Enligt 9 § GBG får endast sakrätter, servitut, rättigheter avseende vidareförsäljning och förköpsrätt samt uthyrningsrätt skrivas in.

15 I 61 § GBG, som avser anmärkningar om tvister i fastighetsregistret, föreskrivs följande:

”(1) När någon som anser att en inskrivning åsidosätter dennes rättigheter bestrider denna inskrivning genom domstolsprocess med åberopande av att den är ogiltig och yrkar att situationen i fastighetsregistret ska återställas till ett tidigare läge kan denne antingen samtidigt med en sådan talan eller senare begära att det ska göras en anteckning om denna tvist i fastighetsregistret. Ansökan om införande av en anteckning om tvister kan göras både hos den domstol vid vilken talan väckts som den domstol som är ansvarig för fastighetsregistret.

(2) Denna anmärkning om tvist får till följd att den dom som talan utmynnar i även får rättsverkan gentemot personer som förvärvat rättigheter först efter den tidpunkt vid vilken ansökan om införandet av anteckningen om tvisten har inkommit till den domstol som är ansvarig för fastighetsregistret.”

### **Målet vid den nationella domstolen och tolkningsfrågan**

16 Wolfgang Schmidt, som har hemvist i Österrike, var ägare till en fastighet belägen i Wien (Österrike). Genom handling, bestyrkt av notarius publicus, som upprättades den 14 november 2013 i Wien överlät han genom gåva fastigheten till sin dotter Christiane Schmidt. Hon är sedan denna dag inskriven i fastighetsregistret såsom ägare till fastigheten. Christiane Schmidt bodde vid tidpunkten för gåvan i Tyskland, där hon alltjämt är bosatt.

17 Det framgår av de uppgifter i målet som domstolen tagit del av att ett förvaltare anordnades för Wolfgang Schmidt genom beslut av den 17 november 2014 med stöd av ett psykiatriskt utlåtande som visade att han led av allvarliga störningar sedan maj 2013.

18 Genom talan som väcktes vid Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien (Regionala domstolen för civilmål i Wien, Österrike) den 24 mars 2015, yrkade Wolfgang Schmidt, som företrädde av sin förvaltare, ogiltigförklaring av gåvan av den 14 november 2013 och följaktligen att inskrivningen i fastighetsregistret av Christiane Schmidts äganderätt till fastigheten skulle raderas av det skälet att

inskrivningen inte var giltig. På begäran av käranden i det nationella målet bifölls begäran om inskrivning av talan om avförande i fastighetsregistret med stöd av 61.1 § GBG i beslut av den 25 mars 2015.

- 19 Christiane Schmidt invände att den hänskjutande domstolen inte var behörig att avgöra det nationella målet. Den hänskjutande domstolen kunde nämligen inte anses vara behörig enligt artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012, eftersom talan inte rörde sakrätt i fast egendom i den mening som avses i bestämmelsen.
- 20 Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien (Regionala domstolen för civilmål i Wien) hyser tvivel om tolkningen av artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012. Den domstolen har härvidlag hänvisat dels till domstolens beslut av den 5 april 2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209), i vilket regeln om exklusiv behörighet i fråga om sakrätt i fast egendom inte ansågs tillämplig på en talan om hävning av ett kontrakt avseende fastighetsköp, dels domen av den 3 april 2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212), enligt vilken den exklusiva behörigheten var tillämplig på en fastställetalan om ogiltigheten av utövandet av förköpsrätt avseende en fastighet.
- 21 Den hänskjutande domstolen har preciserat att ett avgörande som meddelas med stöd av 61.1 § GBG och varigenom en talan om radering ur fastighetsregistret vinner bifall kan göras gällande såväl mot Christiane Schmidt som – med grund i anteckningen om tvisten i fastighetsregistret – mot tredjeman som under förfarandet förvärvar en sakrätt i den fasta egendomen i fråga.
- 22 Mot denna bakgrund beslutade Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien (Regionala domstolen för civilmål i Wien) att vilandeförklara målet och ställa följande fråga till domstolen:

”Omfattar tillämpningsområdet för artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012, i vilken föreskrivs exklusiv behörighet när talan avser sakrätt i fast egendom, en tvist om ogiltigförklaring av en gåva på grund av att givaren saknade rättshandlingsförmåga och om en inskrivningsåtgärd som består i att gåvomottagaren raderas som ägare i fastighetsregistret?”

### Prövning av tolkningsfrågan

- 23 Den hänskjutande domstolen har ställt frågan för att få klarhet i huruvida artikel 24 led 1 första stycket i förordning nr 1215/2012 ska tolkas så, att en talan om ogiltigförklaring av en gåva av fastighet på grund av givarens bristande rättshandlingsförmåga och om att inskrivningen i fastighetsregistret av gåvomottagarens äganderätt ska raderas, omfattas av ”talan [som] avser sakrätt i fast egendom” i den mening som avses i bestämmelsen.
- 24 Det ska inledningsvis slås fast att en sådan talan omfattas av det materiella tillämpningsområdet för förordning nr 1215/2012.
- 25 Visserligen är förordningen enligt artikel 1.2 a i denna inte tillämplig på bland annat fysiska personers rättsliga status, rättskapacitet eller rättshandlingsförmåga. I likhet med vad generaladvokaten har angett i punkterna 27–31 i sitt förslag till avgörande, är det emellertid inte desto mindre så, att frågan huruvida givaren har rättshandlingsförmåga inte utgör huvudsaken i en sådan talan som den i det nationella målet – vilken avser den rättsliga giltigheten av en gåva – utan en prejudicialfråga.
- 26 Det framgår av lydelsen i artikel 24 led 1 första stycket i förordning nr 1215/2012 att domstolarna i den medlemsstat där egendomen är belägen (*forum rei sitae*) har exklusiv behörighet om talan avser sakrätt i fast egendom, oberoende av var parterna har hemvist. Då den bestämmelsen i huvudsak återger innehållet i artikel 22 led 1 första stycket i förordning nr 44/2001 och förordning nr 1215/2012 har ersatt förordning nr 44/2001, ska domstolens tolkning av bestämmelserna i förordning nr 44/2001

gälla även för förordning nr 1215/2012 när bestämmelserna i dessa båda unionsrättsakter kan anses vara likvärdiga (se, analogt, dom av den 16 juni 2016, Universal Music International Holding, C-12/15, EU:C:2016:449, punkt 22 och där angiven rättspraxis).

- 27 Vad avser artikel 22 led 1 i förordning nr 44/2001 har domstolen slagit fast 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 förordning (dom av den 3 april 2014, Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, punkt 40, och dom av den 17 december 2015, Komu m.fl., C-605/14, EU:C:2015:833, punkt 23).
- 28 Dessutom följer det av EU-domstolens fasta praxis avseende förordning nr 44/2001, att artikel 22 led 1 i denna förordning inte ska ges en mer vidsträckt tolkning än dess målsättning kräver, eftersom den utgör ett undantag från förordningens allmänna behörighetsregler, i synnerhet från regeln i artikel 2.1 i förordningen – enligt vilken talan mot den som har hemvist i en medlemsstat ska väckas vid domstol i den medlemsstaten om inte annat föreskrivs i den förordningen. Förstnämnda bestämmelse leder nämligen till att parterna fräntas den möjlighet att välja forum som de annars skulle ha haft och i vissa fall till att de måste föra talan inför en domstol som inte är domstolen där någondera parten har hemvist (dom av den 17 december 2015, Komu m.fl., C-605/14, EU:C:2015:833, punkt 24).
- 29 Vad gäller målsättningen med ovannämnda bestämmelse framgår det av såväl rapporten om konventionen om domstols behörighet och om verkställighet av domar på privaträttens område (EGT C 59, 1979, s. 1) som EU-domstolens fasta praxis om artikel 22 led 1 första stycket i förordning nr 44/2001, att det huvudsakliga skälet för att domstolarna i den konventionsstat 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 (dom av den 17 december 2015, Komu m.fl., C-605/14, EU:C:2015:833, punkt 25).
- 30 Vidare har EU-domstolen preciserat att den exklusiva behörigheten för domstolarna i den konventionsstat där fastigheten är belägen inte gäller alla typer av talan som rör sakrätt i fast egendom, utan endast sådana som både omfattas av konventionens respektive förordningens tillämpningsområde och syftar till dels att fastställa vad en fastighet omfattar eller består av eller vem som äger eller besitter den, eller huruvida egendomen belastas av andra sakrätter, dels att säkerställa att rättsinnehavarna åtnjuter skydd för de befogenheter som är knutna till deras rätt (dom av den 17 december 2015, Komu m.fl., C-605/14, EU:C:2015:833, punkt 26 och där angiven rättspraxis).
- 31 Enligt EU-domstolens fasta praxis består skillnaden mellan en sakrätt och en obligationsrätt i att sakrätten, som är knuten till materiell egendom, gäller mot envar, medan obligationsrätten endast kan göras gällande mot gäldenären (dom av den 17 december 2015, Komu m.fl., C-605/14, EU:C:2015:833, punkt 27 och där angiven rättspraxis).
- 32 Det framgår av beslutet om hänskjutande att enligt österrikisk civilrätt får fastställandet av en gåvas ogiltighet på grund av att givaren saknar rättshandlingsförmåga retroaktivt verkan (*ex tunc*), varför den sålunda förvärvade egendomen ska återgå. För avtal som avser fastigheter sker återgången genom att samtliga inskrivningar i fastighetsregistret angående den som ägare angivna personens äganderätt raderas.
- 33 Eftersom den talan som Wolfgang Schmidt har väckt avser dels att gåvan ska ogiltigförklaras på grund av att han saknade rättshandlingsförmåga, dels att inskrivningen i fastighetsregistret om dotterns äganderätt ska raderas, ska dess beskaffenhet bedömas utifrån respektive yrkande.

- 34 Vad gäller yrkandet om ogiltigförklaring av gåvan av en fastighet framgår det av beslutet om hänskjutande att det yrkandet grundar sig på gåvans påstådda ogiltighet på grund av att kändanden i det nationella målet saknade rättshandlingsförmåga. Av fast rättspraxis följer emellertid att det inte är tillräckligt att talan berör en sakrätt i fast egendom eller har ett samband med en fastighet för att domstolen i den medlemsstat där fastigheten är belägen ska vara behörig. Det krävs i stället att talan grundar sig på en sakrätt i och inte på en obligationsrätt till fast egendom (se, för ett liknande resonemang, beslut av den 5 april 2001, Gaillard, C-518/99, EU:C:2001:209, punkt 16).
- 35 Denna tolkning stöds för övrigt av Peter 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, punkterna 170–172). Vad gäller en blandad talan som grundar sig på en obligationsrätt med yrkande om sakrätt anges i rapporten att mycket talar för att en sådan typ av talan till övervägande del är av obligationsrättslig karaktär och att regeln om exklusiv behörighet i fråga om fast egendom följaktligen inte kan tillämpas på den (se, analogt, beslut av den 5 april 2001, Gaillard, C-518/99, EU:C:2001:209, punkt 21).
- 36 I likhet med vad generaladvokaten har angett i punkt 40 i sitt förslag till avgörande, har den omständigheten att den rättshandling som yrkandet om ogiltigförklaring avser hänför sig till fast egendom ingen betydelse för prövningen av dess giltighet, eftersom det i detta sammanhang är av underordnad betydelse att avtalets materiella föremål är fast egendom (se, analogt, dom av den 18 maj 2006, ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, punkt 34).
- 37 Det ska tilläggas att denna tolkning inte äventyrar kravet på god rättskipning som ligger till grund för artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012, i likhet med vad som anges ovan i punkt 29. Detta eftersom den domstol som ska pröva yrkandet om ogiltigförklaring av en gåva på grund av bristande rättshandlingsförmåga inte behöver göra några undersökningar som strikt hänför sig till den aktuella fastigheten, vilket skulle motivera att regeln om exklusiv behörighet i artikeln tillämpas.
- 38 Såsom generaladvokaten har angett i punkt 50 i sitt förslag till avgörande och den tjeckiska regeringen har gjort gällande i sitt skriftliga yttrande, får den hänskjutande domstolen förklara sig behörig att pröva ogiltigförklaringen av gåvan av fastigheten med stöd artikel 7 led 1 a i förordning nr 1215/2012.
- 39 Enligt denna bestämmelse får talan som avser avtal nämligen prövas av domstolen på uppfyllelseorten för den förpliktelse som talan avser, det vill säga den förpliktelse som svarar mot den avtalsmässiga rätt som kändandens talan grundar sig på (se, för ett liknande resonemang, dom av den 6 oktober 1976, De Bloos, 14/76, EU:C:1976:134, punkterna 10–14). I förevarande fall grundar sig det nationella målet på påståendet att avtalsförpliktelsen – som består i överföringen av äganderätten till fastigheten och som, om avtalet är giltigt, ska uppfyllas och ursprungligen har uppfyllts i Österrike – är ogiltig.
- 40 Vad därefter avser yrkandet att inskrivningen om gåvomottagarens äganderätt ska raderas ur fastighetsregistret, vilar det yrkandet på att äganderättsövergången är ogiltig och följaktligen på en sakrätt som kändanden i det nationella målet har gjort gällande att han har i den aktuella fastigheten.
- 41 Ett sådant yrkande, som avser att ta tillvara de rättigheter som följer av en sakrätt, omfattas av den exklusiva behörigheten för domstolen i den medlemsstat där egendomen är belägen i enlighet med artikel 24 led 1 första stycket i förordning nr 1215/2012.
- 42 Eftersom domstolen i den medlemsstat där egendomen är belägen är exklusivt behörig att pröva yrkandet att inskrivningen av gåvomottagarens äganderätt ska raderas ur fastighetsregistret, är den domstolen – i likhet med vad generaladvokaten angett i punkterna 51–58 i sitt förslag till avgörande – även behörig att pröva yrkandet om ogiltigförklaring av gåvan av fastigheten. Denna behörighet

grundar sig på ett samband enligt artikel 8.4 i förordning nr 1215/2012, eftersom båda yrkandena avser samma svarande och kan, såsom framgår av de uppgifter som EU-domstolen har tillgång till, förenas.

43 Mot bakgrund av det ovan angivna ska tolkningsfrågan besvaras enligt följande.

- Bestämmelserna i förordning nr 1215/2012 ska tolkas så, att en talan om ogiltigförklaring av en gåva av en fastighet på grund av givarens bristande rättshandlingsförmåga inte omfattas av den exklusiva behörigheten för domstolen i den medlemsstat där egendomen är belägen enligt artikel 24 led 1 i denna förordning, utan av den särskilda behörigheten i artikel 7 led 1 a i samma förordning.
- En talan om att inskrivningen i fastighetsregistret av gåvomottagarens äganderätt ska raderas omfattas av den exklusiva behörigheten i artikel 24 led 1 i samma förordning.

### **Rättegångskostnader**

44 Eftersom förfarandet i förhållande till parterna i det nationella målet utgör ett led i beredningen av samma mål, ankommer det på den hänskjutande 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 (andra avdelningen) följande:

**Bestämmelserna i rådets förordning (EU) nr 1215/2012 av den 12 december 2012 om domstols behörighet och om erkännande och verkställighet av domar på privaträttens område ska tolkas så, att en talan om ogiltigförklaring av en gåva av en fastighet på grund av givarens bristande rättshandlingsförmåga inte omfattas av den exklusiva behörigheten för domstolen i den medlemsstat där egendomen är belägen enligt artikel 24 led 1 i denna förordning, utan av den särskilda behörigheten i artikel 7 led 1 a i samma förordning.**

**En talan om att inskrivningen i fastighetsregistret av gåvomottagarens äganderätt ska raderas omfattas av den exklusiva behörigheten i artikel 24 led 1 i samma förordning.**

Underskrifter