

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
14 de Dezembro de 1977 \*

No processo 73/77,

que tem por objecto um pedido dirigido ao Tribunal, ao abrigo dos artigos 2.º e 3.º do protocolo de 3 de Junho de 1971 (JO L 204 de 2.8.1975, p. 28; EE 01 F2 p. 28) relativo à interpretação pelo Tribunal de Justiça da Convenção de 27 de Setembro de 1968 relativa à Competência Jurisdicional e à Execução das Decisões em Matéria Civil e Comercial (JO L 299 de 31.12.1972, p. 32; EE 01 F1 p. 186), pelo Hoge Raad dos Países Baixos e visando obter, no processo pendente perante este órgão jurisdicional entre

**Theodorus Engelbertus Sanders**, Arnhem,

e

**Ronald van der Putte**, Noordwijkerhout,

uma decisão a título prejudicial sobre a interpretação do artigo 16.º, *initio*, e n.º 1 da referida convenção,

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA,

composto por: H. Kutscher, presidente, M. Sørensen e G. Bosco, presidentes de secção, A. M. Donner, J. Mertens de Wilmars, P. Pescatore e A. O'Keefe, juízes,

advogado-geral: H. Mayras  
secretário: A. Van Houtte

\* Língua do processo: neerlandês.

profere o presente

### Acórdão

(A parte relativa à matéria de facto não é reproduzida)

#### Fundamentos da decisão

- 1 Através do acórdão de 10 de Junho de 1977, recebido pelo Tribunal a 15 de Junho, o Hoge Raad dos Países Baixos colocou, ao abrigo dos artigos 2.º e 3.º do protocolo de 3 de Junho de 1971 (JO L 204 de 2.8.1975, p. 28; EE 01 F2 p. 28) relativo à interpretação pelo Tribunal de Justiça da Convenção de 27 de Setembro de 1968 relativa à Competência Jurisdicional e à Execução de Decisões em Matéria Civil e Comercial (JO L 299 de 31.12.1972, p. 32; EE 01 F1 p. 186), diversas questões a título prejudicial quanto à interpretação do artigo 16.º, *initio*, e n.º 1 da referida convenção.
- 2 Estas questões foram colocadas no âmbito dum litígio que opõe dois cidadãos neerlandeses, hoje domiciliados nos Países Baixos, respeitante a um contrato celebrado em 1973, pelo qual se estabeleceu que um cedera a outro a exploração de um estabelecimento de comércio de flores instalado numa loja arrendada pelo primeiro em Wuppertal-Elberfeld, na República Federal da Alemanha.
- 3 Tendo as partes litigiado quanto ao contrato por elas celebrado, e inclusivamente quanto à sua própria existência, o «sublocatário» Sanders, que recusara iniciar a exploração do estabelecimento comercial, foi condenado a fazê-lo por sentença proferida em procedimento cautelar pelo presidente do Arrondissementsrechtbank de Arnhem.
- 4 Em recurso, o Gerechtshof de Arnhem declarou que existia o contrato em litígio e que Sanders devia ao cedente, van der Putte, uma soma relativa ao arrendamento da loja e outra relativa à cessão da exploração do estabelecimento enquanto tal, bem como ao «good Will» (os elementos incorpóreos do estabelecimento comercial).
- 5 T. Sanders suscitou a excepção de incompetência do Gerechtshof, invocando nomeadamente o artigo 16.º da convenção de 27 de Setembro de 1968, cujo primeiro

número dispõe que são exclusivamente competentes, qualquer que seja o domicílio:

«1. Em matéria de direitos reais sobre imóveis e de arrendamento de imóveis, os tribunais do Estado contratante onde o imóvel estiver situado».

6 T. Sanders saiu vencido por se ter considerado que, no contrato em causa, o elemento fundamental não era tanto o arrendamento ou a locação dum imóvel, mas a exploração dum estabelecimento comercial, e que, nesta matéria, não valia a justificação que fundamenta a competência exclusiva prevista no referido artigo 16.º, n.º 1, segundo a qual os arrendamentos de imóveis são, em regra, regidos por disposições legislativas particulares que tornam preferível a sua aplicação pelos Tribunais dos países em que vigoram.

7 Tendo T. Sanders recorrido em cassação, o Hoge Raad coloca as seguintes questões:

1) A noção de «arrendamento de imóvel» constante do artigo 16.º, *initio*, e n.º 1 da convenção relativa à Competência Jurisdicional e à Execução de Decisões em Matéria Civil e Comercial inclui também o contrato de cessão de exploração de um estabelecimento instalado num imóvel arrendado pelo cedente a um terceiro?

2) Em caso de resposta afirmativa, a competência exclusiva dos tribunais do Estado onde o imóvel estiver situado é também aplicável a uma acção fundada em tal contrato e que tenha por objecto

a) o pagamento da contraprestação da locação do estabelecimento comercial;

b) o pagamento pelo cessionário da renda devida pelo cedente ao proprietário do imóvel, ou

c) o pagamento duma indemnização de clientela?

3) Pode a resposta às questões precedentes ser diversa, consoante tenha ou não o demandado (o cessionário — Pächter) contestado a existência do contrato no decurso do processo?

**Quanto às duas primeiras questões**

- 8 Nos termos do artigo 2.º da convenção e sem prejuízo de disposições particulares, as pessoas domiciliadas no território de um Estado contratante devem ser demandadas, independentemente da sua nacionalidade, perante os órgãos jurisdicionais desse Estado.
- 9 A convenção admite exceções à regra geral, permitindo ao demandante a faculdade de, em certos casos, accionar o demandado perante órgãos jurisdicionais do Estado da residência deste último ou perante a jurisdição de um outro Estado contratante, nos termos das disposições particulares dos artigos 5.º, 6.º, 8.º, 9.º, 10.º, 13.º e 14.º da convenção.
- 10 Em contrapartida, no artigo 16.º, a convenção prevê uma competência exclusiva, qualquer que seja o domicílio.
- 11 No que respeita às matérias enunciadas nos n.ºs 2, 3, 4 e 5 deste artigo, é evidente que os órgãos jurisdicionais aos quais é atribuído competência exclusiva são os melhor colocados para julgar os litígios em causa.
- 12 O mesmo se passa quanto à atribuição de competência exclusiva aos Tribunais do Estado contratante onde o imóvel estiver situado, em matéria de direitos reais sobre imóveis e de arrendamento de imóveis.
- 13 Com efeito, os litígios relativos aos direitos reais sobre imóveis devem ser julgados à luz das normas do Estado em que o imóvel estiver situado, pois estas demandas originam, frequentemente, exames, investigações e peritagens que devem ser feitas *in loco*, de forma que a atribuição duma competência exclusiva corresponde ao interesse duma boa administração da justiça.
- 14 Os arrendamentos de imóveis são geralmente regidos por normas particulares, sendo preferível que a competência para a aplicação destas disposições seja, dada a sua complexidade, exclusivamente atribuída aos juízes dos países em que vigoram.
- 15 Estas considerações explicam a atribuição, em matéria de arrendamento de imóveis propriamente dito, ou seja, em casos de litígio opondo senhorios e locatários quanto à existência ou interpretação de contratos de arrendamento ou quanto à reparação

por danos causados pelo locatário e ao despejo do imóvel, duma competência exclusiva aos tribunais do Estado em que o imóvel estiver situado.

- 16 As mesmas considerações não se aplicam sempre que o objecto principal do contrato for de natureza diferente, nomeadamente quando incidir sobre a exploração dum estabelecimento comercial.
- 17 Por outro lado, a atribuição, no interesse duma boa administração da justiça, duma competência exclusiva aos tribunais dum Estado contratante, nos termos do artigo 16.º da convenção, tem como consequência privar as partes da liberdade, que de outro modo teriam, de escolha do foro e, em determinados casos, de as submeter a uma jurisdição diversa da do domicílio de qualquer delas.
- 18 Esta consideração leva a que se não interpretem as disposições do artigo 16.º em termos mais amplos do que os requeridos pelo seu objectivo.
- 19 Assim, a noção de «matéria... de arrendamento de imóveis», no âmbito do artigo 16.º da convenção, não deve ser interpretada no sentido de incluir os casos de contratos relativos à exploração dum estabelecimento comercial (Verpachting van een winkelbedrijf) instalado num imóvel que o locador do estabelecimento tomou de arrendamento a um terceiro.
- 20 Tendo em conta a resposta à primeira questão, toma-se desnecessário responder à segunda.

### **Quanto à terceira questão**

- 21 Com a terceira questão, pretende-se saber se a resposta às questões antecedentes pode variar consoante tenha ou não o demandado (o cessionário — Pächter), no decurso do processo, contestado a existência do contrato.
- 22 Decorre expressamente do artigo 16.º da convenção que um eventual diferendo relativo à existência do contrato objecto do litúgio não implica a alteração da resposta dada quanto à aplicabilidade do mesmo artigo.

22 **Quanto às despesas**

As despesas efectadas pelo Governo do Reino Unido e pela Comissão das Comunidades Europeias, que apresentaram observações ao Tribunal, não podem ser reembolsadas; constituindo o processo para as partes na acção principal um incidente suscitado perante o órgão jurisdicional nacional, compete a este decidir sobre as despesas.

Pelos fundamentos expostos,

## O TRIBUNAL DE JUSTIÇA,

pronunciando-se sobre as questões que lhe foram colocadas pelo Hoge Raad dos Países Baixos, em acórdão de 10 de Junho de 1977, declara:

- 1) **A noção de «matéria... de arrendamento de imóveis», no âmbito do artigo 16.º da Convenção, não deve ser interpretada no sentido de incluir os casos de contratos relativos à exploração dum estabelecimento comercial (Verpachting van een winkelbedrijf) instalado num imóvel que o locador do estabelecimento tomou de arrendamento a um terceiro.**
- 2) **Um eventual diferendo quanto à existência do contrato objecto do litígio não implica qualquer alteração à resposta dada quanto à aplicabilidade do artigo 16.º da convenção.**

Kutscher

Sørensen

Bosco

Donner

Mertens de Wilmars

Pescatore

O'Keefe

Assim proferido em audiência pública no Luxemburgo, em 14 de Dezembro de 1977.

O secretário

A. Van Houtte

O presidente

H. Kutscher