Samling af Afgørelser

DOMSTOLENS DOM (Syvende Afdeling)

17. december 2015*

»Præjudiciel forelæggelse — forordning (EF) nr. 44/2001 — anvendelsesområde — enekompetence — artikel 22, nr. 1) — sag om rettigheder over fast ejendom — begreb — anmodning om opløsning ved salg af et ideelt sameje om fast ejendom«

I sag C-605/14,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 267 TEUF, indgivet af Korkein oikeus (Finlands øverste domstol) ved afgørelse af 22. december 2014, indgået til Domstolen den 30. december 2014, i sagen:

Virpi Komu,

Hanna Ruotsalainen,

Ritva Komu

mod

Pekka Komu,

Jelena Komu,

har

DOMSTOLEN (Syvende Afdeling)

sammensat af afdelingsformanden, C. Toader (refererende dommer), og dommerne A. Rosas og A. Prechal,

generaladvokat: M. Szpunar

justitssekretær: A. Calot Escobar,

på grundlag af den skriftlige forhandling,

efter at der er afgivet indlæg af:

— den finske regering ved H. Leppo, som befuldmægtiget

— den tjekkiske regering ved M. Smolek og J. Vláčil, som befuldmægtigede

* Processprog: finsk.

— den græske regering ved K. Georgiadis og S. Lekkou, som befuldmægtigede

— den spanske regering ved M. García-Valdecasas Dorrego, som befuldmægtiget

og idet Domstolen efter at have hørt generaladvokaten har besluttet, at sagen skal pådømmes uden forslag til afgørelse,

afsagt følgende

Dom

1 Anmodningen om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af artikel 22, nr. 1), i Rådets forordning (EF) nr. 44/2001 af 22. december 2002 om retternes kompetence og om anerkendelse og fuldbyrdelse af retsafgørelser på det civil- og handelsretlige område (EFT L 12, s. 1).

2 Denne anmodning er indgivet i forbindelse med en sag mellem personer, der i fælleskab ejer to faste ejendomme i Spanien. Sagen vedrører opløsningen ved salg af det ideelle sameje om disse faste ejendomme.

Retsforskrifter

EU-retten

3 Følgende anføres i 11. og 12. betragtning til forordning nr. 44/2001:

»(11) Kompetencereglerne bør frembyde en høj grad af forudsigelighed og være baseret på sagsøgtes bopæl som det principielle kriterium, og dette kompetencekriterium bør altid kunne gøres gældende, undtagen i enkelte velafgrænsede tilfælde, hvor det på grund af sagens genstand eller af hensyn til parternes aftalefrihed er berettiget at lægge et andet tilknytningsmoment til grund. [...]

(12) Som kompetencekriterium bør sagsøgtes bopæl suppleres med alternative kriterier baseret på en sags nære tilknytning til en bestemt ret eller på hensynet til god retspleje.«

4 I forordningens kapitel II, afdeling 1, der har overskriften »Almindelige bestemmelser«, fastsætter artikel 2, stk. 1:

»Med forbehold af bestemmelserne i denne forordning skal personer, der har bopæl på en medlemsstats område, uanset deres nationalitet, sagsøges ved retterne i denne medlemsstat.«

5 Forordningens artikel 3, stk. 1, bestemmer:

»Personer, der har bopæl på en medlemsstats område, kan kun sagsøges ved retterne i en anden medlemsstat i medfør af de regler, der er fastsat i afdeling 2-7.«

6 I forordningens kapitel II, afdeling 6, der har overskriften »Enekompetence«, bestemmer artikel 22, nr. 1), første afsnit:

»Enekompetente, uden hensyn til bopæl, er:

1) i sager om rettigheder over fast ejendom samt om leje eller forpagtning af fast ejendom, retterne i den medlemsstat, på hvis område ejendommen er beliggende.«

7 I forordning nr. 44/2001, kapitel II, afdeling 8, der har overskriften »Prøvelse af kompetencen og af sagens antagelse til påkendelse«, bestemmer artikel 25:

»En ret i en medlemsstat, for hvilken der som det væsentligste indbringes en retstvist, der i medfør af artikel 22 henhører under en i en anden medlemsstat beliggende rets enekompetence, skal på embeds vegne erklære sig inkompetent.«

Finsk ret

8 I Finland er sameje reguleret ved lov nr. 180/1958 om visse former for sameje (Laki eräistä yhteisomistussuhteista), der finder anvendelse på såvel fast ejendom som løsøre.

9 Hvad angår opløsningen af et ideelt sameje fastsættes følgende i denne lovs §§ 9 og 11:

»§ 9 En samejer kan forlange, at hans andel af den samejede genstand udskilles ved deling. Ved delingen finder bestemmelserne i perintökaaris (arvelovens) kapitel 12, § 4, tilsvarende anvendelse.

Hvis det ikke er muligt at opdele genstanden, eller hvis en opdeling ville være uforholdsmæssigt dyr eller medføre en væsentlig forringelse af genstandens værdi, kan retten efter begæring fra en samejer og efter at have indbudt de øvrige samejere til en høring fastsætte, at genstanden skal sælges med henblik på opløsning af samejet.«

[...]

§ 11 Retten skal om nødvendigt udpege en administrator til at varetage salget af genstanden og fordelingen af provenuet. Er det fastsat, at genstanden skal sælges ved auktion, skal administratoren efter at have rådført sig med samejerne fastsætte salgsbetingelserne, medmindre retten har gjort dette, offentliggøre auktionen samt gennemføre auktionen eller lade den gennemføre. Administratoren underskriver salgsdokumentet, hvis der udarbejdes et sådant.«

Spansk ret

10 Artikel 10 i borgerlig lovbog (Código Civil) bestemmer:

»Råde- og ejendomsretten til fast ejendom og andre rettigheder over fast ejendom samt offentliggørelse heraf reguleres af loven på det sted, hvor den faste ejendom er beliggende.«

11 Ifølge borgerlig lovbogs artikel 406 »finder reglerne om fordeling af arv anvendelse på deling af samejer«.

12 Hvad angår de spanske retters kompetence er der i artikel 52 i civilprocesloven (Ley de Enjuiciamiento Civil) med overskriften »Stedlig kompetence i særlige tilfælde« bestemt følgende:

»1. I følgende tilfælde finder de i de foregående artikler fastsatte værneting ikke anvendelse, idet kompetencen i stedet fastsættes i henhold til bestemmelserne i nærværende artikel:

1.° I arveretlige sager, hvor der fremsættes krav vedrørende fast ejendom, er den kompetente ret retten på det sted, hvor den omtvistede ejendom er beliggende. Når kravet omfatter forskellige faste ejendomme eller en enkelt fast ejendom, der er beliggende i forskellige retskredse, er den kompetente ret retten i hver af disse retskredse efter sagsøgerens valg.

[...]«

Tvisten i hovedsagen og det præjudicielle spørgsmål

13 Det fremgår af forelæggelsesafgørelsen, at Pekka Komu, Jelena Komu, Ritva Komu, Virpi Komu og Hanna Ruotsalainen bor i Finland og i fællesskab ejer et hus i Torrevieja (Spanien), således at de førstnævnte tre personer hver har en ejerandel på 25% og de to sidstnævnte hver har en ejerandel på 12,5%. Ritva Komu har desuden en brugsret, der er registreret i det spanske ejendomsregister, og som vedrører Virpi Komus og Hanna Ruotsalainens ejerandele.

14 Pekka Komu, Ritva Komu, Virpi Komu og Hanna Ruotsalainen ejer endvidere i fællesskab en lejlighed beliggende i samme kommune, således at Pekka Komu har en ejerandel på 50%, Ritva Komu har en ejerandel på 25%, og Virpi Komu og Hanna Ruotsalainen hver har en ejerandel på 12,5%. Ritva Komu har også en brugsret, der er registreret i ejendomsregisteret, og som vedrører Virpi Komus og Hanna Ruotsalainens ejerandele.

15 Da Ritva Komu, Virpi Komu og Hanna Ruotsalainen ønskede en udskillelse af deres ejerandele i de to faste ejendomme, og der ikke kunne opnås enighed om at opløse samejeforholdet, har de anlagt sag ved Etelä-Savon käräjäoikeus (retten i første instans i Etelä-Savo, Finland) med påstand om, at der udpeges en advokat, som skal sælge de faste ejendomme, og at der fastsættes en mindstesalgspris for hver af disse.

16 Idet de har gjort gældende, at det i sager om rettigheder over fast ejendom følger af artikel 22, nr. 1), i forordning nr. 44/2001, at retten i den medlemsstat, hvor den faste ejendom er beliggende, er enekompetent, har Pekka Komu og Jelena Komu nedlagt påstand om, at sagen afvises, og har nærmere anført, at en eventuel materiel afgørelse, som måtte træffes af Etelä-Savon käräjäoikeus (retten i første instans i Etelä-Savo), i henhold til disse bestemmelser ikke vil kunne anerkendes i Spanien. Disse parter har desuden anført, at de to ejendomme i hovedsagen er behæftet med Ritva Komus brugsret, som er registreret i ejendomsregistret, og som har forhindret salg af disse faste ejendomme til en tredjepart.

17 Ved afgørelse af 9. oktober 2012 har Etelä-Savon käräjäoikeus (retten i første instans i Etelä-Savo), efter at have fastslået sin kompetence til at påkende hovedsagens realitet, taget den nedlagte påstand til følge, udpeget en administrator, pålagt denne at sælge de nævnte faste ejendomme ved auktion og dele salgsprovenuet mellem samejerne samt fastsat en mindstesalgspris for disse ejendomme.

18 Pekka Komu og Jelena Komu har iværksat appel af denne afgørelse til Itä-Suomen hovioikeus (appeldomstolen for Østfinland).

19 Ved afgørelse af 7. maj 2013 fandt denne retsinstans, at en anmodning om opløsning ved salg af et sameje vedrørende en fast ejendom er en sag om rettigheder over fast ejendom som omhandlet i artikel 22, nr. 1), i forordning nr. 44/2001. Nævnte retsinstans fastslog derfor, at kompetencen tilfaldt de spanske retter, ophævede førsteinstansens afgørelse og afviste derefter sagen.

20 Sagsøgerne appellerede denne afgørelse til Korkein oikeus (øverste domstol), der, efter at have henvist til Domstolens relevante praksis på området, ikke desto mindre fandt, at der stadig herskede tvivl om, hvorvidt en sag som den i hovedsagen omhandlede er omfattet af den enekompetence, som tilfalder retten i den medlemsstat, hvor den pågældende faste ejendom er beliggende. Denne retsinstans besluttede derfor at udsætte sagen og stille Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:

»Skal artikel 22, nr. 1), i forordning nr. 44/2001 […] fortolkes således, at en sag, hvor en del af medejerne af en fast ejendom anmoder om, at der med henblik på at opløse samejet træffes afgørelse om, at ejendommen skal sælges, og at der udpeges en administrator til at forestå salget, er en sag om rettigheder over fast ejendom som omhandlet i artikel 22, nr. 1)?«

Om det præjudicielle spørgsmål

21 Den forelæggende ret ønsker med dette spørgsmål nærmere bestemt oplyst, om artikel 22, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 44/2001 skal fortolkes således, at en sag om opløsning af et ideelt sameje om en fast ejendom ved et salg, der skal forestås af en administrator, er omfattet af kategorien »sager om rettigheder over fast ejendom« som omhandlet i denne bestemmelse.

22 Indledningsvis bemærkes, at i henhold til artikel 22, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 44/2001 er retterne i den medlemsstat, hvor en fast ejendom er beliggende (forum rei sitae), enekompetente i sager om rettigheder over fast ejendom.

23 Domstolen har allerede haft lejlighed til i sin praksis vedrørende artikel 16, nr. 1), litra a), i konventionen af 27. september 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager (EFT 1978 L 304, s. 17, herefter »Bruxelleskonventionen«), som også finder anvendelse ved fortolkningen af artikel 22, nr. 1), i forordning nr. 44/2001, at fastslå, at med henblik på i videst muligt omfang at sikre, at de rettigheder og forpligtelser, der følger af denne konvention, bliver lige og ensartede for medlemsstaterne og de berørte personer, skal betydningen af begrebet »sager om rettigheder over fast ejendom« fastlægges selvstændigt i EU-retten (dom Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, præmis 40 og den deri nævnte retspraksis).

24 Det fremgår ligeledes af Domstolens faste praksis vedrørende Bruxelleskonventionen, der kan overføres på forordning nr. 44/2001, at for så vidt som bestemmelserne i artikel 22, nr. 1), indfører en undtagelse til forordningens almindelige værnetingsregler, og navnlig reglen i forordningens artikel 2, stk. 1, hvorefter – med forbehold af bestemmelserne i selve forordningen – personer, der har bopæl på en medlemsstats område, uanset deres nationalitet, skal sagsøges ved retterne i denne medlemsstat, bør de ikke fortolkes videre, end deres formål kræver. Disse bestemmelser har således den virkning, at parterne fratages den ret til valg af værneting, som de ellers ville have, og at de i visse tilfælde kan sagsøges ved en ret, som ikke er nogen af parternes hjemting (jf. analogt dom ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, præmis 26 og 27 samt den deri nævnte retspraksis).

25 For så vidt angår formålet med de ovennævnte bestemmelser fremgår det såvel af rapporten om konventionen om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager (EFT 1979 C 59, s. 1), som af Domstolens faste praksis vedrørende Bruxelleskonventionens artikel 16, nr. 1, litra a), der kan overføres på artikel 22, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 44/2001, at den afgørende begrundelse for, at retterne i den kontraherende stat, hvor den faste ejendom er beliggende, er enekompetente, er, at retten på det sted, henset til dens nærhed til den faste ejendom, bedst er i stand til at skaffe sig kendskab til de faktiske forhold og anvende de gældende regler og sædvaner, som normalt er reglerne og sædvanerne i den stat, hvor ejendommen er beliggende (jf. analogt dom Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, præmis 41 og den deri nævnte retspraksis).

26 Domstolen har desuden præciseret, at enekompetencen for retterne i den kontraherende stat, hvor den faste ejendom er beliggende, ikke omfatter samtlige sager om rettigheder over fast ejendom, men kun de sager, der inden for Bruxelleskonventionens eller forordningens anvendelsesområde tager sigte på dels at fastslå en fast ejendoms udstrækning og bestanddele, ejendommens ejer- og besiddelsesforhold eller eksistensen af andre tinglige rettigheder over ejendommen, dels at sikre indehaverne af disse rettigheder beskyttelse af de beføjelser, der knytter sig til deres ret (jf. i denne retning dom Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, præmis 42 og den deri nævnte retspraksis).

27 Det bemærkes endvidere, at i henhold til Domstolens faste praksis er forskellen mellem en tinglig ret og en personlig ret, at en tinglig ret, der påhviler en fysisk genstand, har virkning over for enhver, mens en personlig ret kun kan gøres gældende over for skyldneren (jf. dom Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, præmis 43 og den deri nævnte retspraksis).

28 I det foreliggende tilfælde udgør en anmodning om opløsning af et sameje vedrørende faste ejendomme som det i hovedsagen omhandlede, således som de medlemsstater, der har indgivet skriftlige indlæg, med rette har gjort gældende, en sag, der er omfattet af kategorien sager om rettigheder over fast ejendom, som henhører under den enekompetence, der tilfalder retterne i den medlemsstat, hvor den faste ejendom er beliggende.

29 I denne forbindelse må det således konstateres, at en sådan anmodning, der skal føre til en overdragelse af ejendomsretten til fast ejendom, vedrører tinglige rettigheder med virkning over for enhver og er en sag med henblik på at sikre indehaverne af disse rettigheder beskyttelse af de beføjelser, der knytter sig til deres ret.

30 Endvidere skal det understreges, at de retsplejehensyn, som ligger til grund for artikel 22, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 44/2001, ligeledes taler for en sådan enekompetence i et tilfælde, hvor sagen, ligesom i hovedsagen, anlægges med henblik på at opløse et sameje vedrørende en fast ejendom.

31 Overdragelsen af ejendomsretten til de i hovedsagen omhandlede faste ejendomme indebærer således en hensyntagen til faktiske og retlige omstændigheder, der er særegne for den tilknytningsfaktor, som er fastsat ved artikel 22, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 44/2001, nemlig det sted, hvor disse faste ejendomme er beliggende. Her kan særligt nævnes den omstændighed, at ejendomsrettighederne over de nævnte faste ejendomme samt de brugsrettigheder, der er knyttet hertil, er blevet registreret i det spanske ejendomsregister i overensstemmelse med spansk ret, eller det forhold, at de procedurer, som regulerer salget af disse faste ejendomme, i givet fald ved auktion, er procedurerne i den medlemsstat, hvor ejendommene er beliggende, eller yderligere det forhold, at bevisoptagelsen, i tilfælde af anfægtelse, lettes i kraft af ejendommens nære beliggenhed. I denne forbindelse har Domstolen allerede fastslået, at navnlig hvad angår sager om rettigheder over fast ejendom skal de sædvanligvis pådømmes efter reglerne i den stat, hvor ejendommen er beliggende, og sådanne sager kræver ofte efterprøvelser, forespørgsler og syns- og skønsforretninger, som nødvendigvis må afholdes på stedet (dom ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, præmis 29 og den deri nævnte retspraksis).

32 Denne retspraksis kan overføres til hovedsagen, hvor fastlæggelsen af rækkevidden af de retlige betingelser ved opløsningen af et sameje, der kan have virkning over for enhver – i modsætning til den tvist, som gav anledning til dom Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, præmis 21) vedrørende skyldig godtgørelse for brugen af en bolig – henhører under retterne i den medlemsstat, hvor de i hovedsagen omhandlede faste ejendomme er beliggende, således som det fremgår af den retspraksis, der er nævnt i denne doms præmis 26. Såfremt de materielle retsregler, som finder anvendelse i hovedsagen, indebærer en bedømmelse af, om det er muligt at foretage en fysisk opdeling af disse faste ejendomme i forbindelse med opløsningen af samejet, vil en sådan bedømmelse give anledning til efterprøvelser foretaget af sagkyndige, som retten i den medlemsstat, hvor de pågældende faste ejendomme er beliggende, bedst er i stand til at træffe bestemmelse om.

33 Henset til de ovenstående betragtninger skal det forelagte spørgsmål besvares med, at artikel 22, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 44/2001 skal fortolkes således, at en sag om opløsning af et ideelt sameje om en fast ejendom ved et salg, der skal forestås af en administrator, er omfattet af kategorien »sager om rettigheder over fast ejendom« som omhandlet i denne bestemmelse.

Sagens omkostninger

34 Da sagens behandling i forhold til hovedsagens parter udgør et led i den sag, der verserer for den forelæggende ret, tilkommer det denne at træffe afgørelse om sagens omkostninger. Bortset fra nævnte parters udgifter kan de udgifter, som er afholdt i forbindelse med afgivelse af indlæg for Domstolen, ikke erstattes.

På grundlag af disse præmisser kender Domstolen (Syvende Afdeling) for ret:

Artikel 22, nr. 1), første afsnit, i Rådets forordning (EF) nr. 44/2001 af 22. december 2002 om retternes kompetence og om anerkendelse og fuldbyrdelse af retsafgørelser på det civil- og handelsretlige område skal fortolkes således, at en sag om opløsning af et ideelt sameje om en fast ejendom ved et salg, der skal forestås af en administrator, er omfattet af kategorien »sager om rettigheder over fast ejendom« som omhandlet i denne bestemmelse.

Underskrifter