Συλλογή της Νομολογίας

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (έβδομο τμήμα)

της 17ης Δεκεμβρίου 2015*

«Προδικαστική παραπομπή — Κανονισμός (ΕΚ) 44/2001 — Πεδίο εφαρμογής — Αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία — Άρθρο 22, σημείο 1 — Διαφορά σχετικά με εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων — Έννοια — Αίτηση λύσεως της συγκυριότητας επί ακινήτων με εκποίησή τους»

Στην υπόθεση C-605/14,

με αντικείμενο αίτηση προδικαστικής αποφάσεως δυνάμει του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, που υπέβαλε το Korkein oikeus (Φινλανδία) με απόφαση της 22ας Δεκεμβρίου 2014, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 30 Δεκεμβρίου 2014, στο πλαίσιο της δίκης

**Virpi Komu,**

**Hanna Ruotsalainen,**

**Ritva Komu**

κατά

**Pekka Komu,**

**Jelena Komu,**

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (έβδομο τμήμα),

συγκείμενο από τους C. Toader (εισηγήτρια), πρόεδρο τμήματος, A. Rosas και A. Prechal, δικαστές,

γενικός εισαγγελέας: M. Szpunar

γραμματέας: A. Calot Escobar

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία,

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που υπέβαλαν:

— η Φινλανδική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από την H. Leppo,

— η Τσεχική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τους M. Smolek και J. Vláčil,

— η Ελληνική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τον Κ. Γεωργιάδη και τη Σ. Λεκκού,

* Γλώσσα διαδικασίας: η φινλανδική.

— η Ισπανική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από την M. García-Valdecasas Dorrego,

κατόπιν της αποφάσεως που έλαβε, αφού άκουσε τον γενικό εισαγγελέα, να εκδικάσει την υπόθεση χωρίς ανάπτυξη προτάσεων,

εκδίδει την ακόλουθη

## Απόφαση

1 Η αίτηση προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία του άρθρου 22, σημείο 1, του κανονισμού (ΕΚ) 44/2001 του Συμβουλίου, της 22ας Δεκεμβρίου 2000, για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (ΕΕ L 12, σ. 1).

2 Η αίτηση αυτή υποβλήθηκε στο πλαίσιο διαφοράς μεταξύ των συνιδιοκτητών ακινήτων κειμένων στην Ισπανία σχετικά με τη δι' εκποιήσεως λύση της συγκυριότητας επί των ακινήτων αυτών.

### Το νομικό πλαίσιο

*Το δίκαιο της Ένωσης*

3 Οι αιτιολογικές σκέψεις 11 και 12 του κανονισμού 44/2001 έχουν ως εξής:

«(11) Οι κανόνες δικαιοδοσίας πρέπει να παρουσιάζουν υψηλό βαθμό προβλεψιμότητας και να βασίζονται στην αρχή της γενικής δωσιδικίας της κατοικίας του εναγομένου και η δωσιδικία αυτή πρέπει να ισχύει πάντοτε, εκτός από μερικές συγκεκριμένες περιπτώσεις όπου το επίδικο αντικείμενο ή η αυτονομία των μερών δικαιολογεί άλλο συνδετικό παράγοντα. [...]

(12) Η δωσιδικία της κατοικίας του εναγομένου πρέπει να συμπληρωθεί από εναλλακτικές δωσιδικίες που θα ισχύουν λόγω του στενού συνδέσμου μεταξύ του δικαστηρίου και της διαφοράς ή για τη διευκόλυνση του έργου της δικαιοσύνης.»

4 Το άρθρο 2 του κανονισμού αυτού, που περιλαμβάνεται στο τμήμα 1 του κεφαλαίου ΙΙ και επιγράφεται «Γενικές διατάξεις», προβλέπει, στην παράγραφο 1, τα ακόλουθα:

«Με την επιφύλαξη των διατάξεων του παρόντος κανονισμού, τα πρόσωπα που έχουν την κατοικία τους στο έδαφος κράτους μέλους ενάγονται ενώπιον των δικαστηρίων αυτού του κράτους μέλους, ανεξάρτητα από την ιθαγένειά τους.»

5 Το άρθρο 3, παράγραφος 1, του εν λόγω κανονισμού προβλέπει τα εξής:

«Τα πρόσωπα που έχουν την κατοικία τους στο έδαφος κράτους μέλους μπορούν να εναχθούν ενώπιον των δικαστηρίων άλλου κράτους μέλους μόνο σύμφωνα με τους κανόνες που περιλαμβάνονται στα τμήματα 2 έως 7 του παρόντος κεφαλαίου.»

6 Το άρθρο 22 του ίδιου κανονισμού, που περιλαμβάνεται στο τμήμα 6 του κεφαλαίου ΙΙ το οποίο τιτλοφορείται «Αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία», ορίζει, στο σημείο 1, πρώτο εδάφιο, τα ακόλουθα:

«Αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία, έχουν:

1) σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων, τα δικαστήρια του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου.»

7 Το άρθρο 25 του κανονισμού 44/2001, το οποίο περιλαμβάνεται στο τμήμα 8 του κεφαλαίου ΙΙ που επιγράφεται «Έρευνα της διεθνούς δικαιοδοσίας και του παραδεκτού», προβλέπει τα εξής:

«Το δικαστήριο κράτους μέλους διαπιστώνει αυτεπάγγελτα την έλλειψη διεθνούς δικαιοδοσίας του, εφόσον καλείται να κρίνει, ως κύριο ζήτημα, διαφορά για την οποία δικαστήριο άλλου κράτους μέλους έχει αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία σύμφωνα με το άρθρο 22.»

*Το φινλανδικό δίκαιο*

8 Στη Φινλανδία, οι σχέσεις μεταξύ συνιδιοκτητών διέπονται από τον νόμο 180/1958 περί ορισμένων σχέσεων συνιδιοκτησίας (Laki eräistä yhteisomistussuhteista), ο οποίος έχει εφαρμογή τόσο στα ακίνητα όσο και στα κινητά.

9 Όσον αφορά τη λύση της συγκυριότητας, τα άρθρα 9 και 11 του νόμου αυτού ορίζουν τα εξής:

«9. Ο συνιδιοκτήτης μπορεί να απαιτήσει να του αποδοθεί το ποσοστό του επί του αντικειμένου επί του οποίου υφίσταται η συγκυριότητα μέσω διανομής. Στην περίπτωση της διανομής τυγχάνουν ανάλογης εφαρμογής οι διατάξεις του κεφαλαίου 12, άρθρο 4 του νόμου περί κληροδοτημάτων και κληρονομιών.

Εάν η διανομή του αντικειμένου δεν είναι δυνατή ή εάν θα προκαλούσε υπέρμετρες δαπάνες ή θα μείωνε σε σημαντική έκταση την αξία του αντικειμένου, το δικαστήριο, κατόπιν σχετικού αιτήματος ενός ιδιοκτήτη και αφού ακούσει προηγουμένως για το ζήτημα αυτό τους λοιπούς συνιδιοκτήτες, μπορεί να διατάξει την εκποίηση του αντικειμένου προκειμένου να λυθεί η σχέση συγκυριότητας.

[...]

11. Το δικαστήριο μπορεί να διορίσει εν ανάγκη διαχειριστή για την εκποίηση του αντικειμένου και τη διανομή του τιμήματος. Εάν διαταχθεί η πώληση του πράγματος μέσω πλειστηριασμού, ο διαχειριστής υποχρεούται, κατόπιν συνεννοήσεως με τους συνιδιοκτήτες, να προσδιορίσει τους όρους πωλήσεως, εφόσον το δικαστήριο δεν το έχει πράξει, να δημοσιεύσει τον πλειστηριασμό, καθώς και να διενεργήσει τον πλειστηριασμό ή να αναθέσει σε άλλον την διενέργειά του. Ο διαχειριστής υπογράφει την πράξη πωλήσεως εφόσον καταρτιστεί τέτοια πράξη.»

*Το ισπανικό δίκαιο*

10 Το άρθρο 10 του αστικού κώδικα (Código Civil) προβλέπει τα ακόλουθα:

«Η νομή, η κυριότητα και τα λοιπά δικαιώματα επί ακινήτων καθώς και η δημοσιότητά τους διέπονται από τη νομοθεσία του τόπου στον οποίο βρίσκονται τα ακίνητα.»

11 Το άρθρο 406 του κώδικα αυτού ορίζει ότι «[γ]ια τη διανομή κοινού πράγματος ισχύουν οι κανόνες περί διανομής κληρονομιών».

12 Όσον αφορά τη διεθνή δικαιοδοσία των ισπανικών δικαστηρίων, το άρθρο 52 του κώδικα πολιτικής δικονομίας (Ley de Enjuiciamiento Civil), το οποίο επιγράφεται «Ειδικές δωσιδικίες», ορίζει τα ακόλουθα:

«1. Οι περί δωσιδικίας κανόνες των προηγουμένων άρθρων δεν εφαρμόζονται στις ακόλουθες περιπτώσεις, στις οποίες η δωσιδικία καθορίζεται σύμφωνα με τις ακόλουθες διατάξεις:

1.° Για τις κληρονομικού δικαίου αγωγές που αφορούν ακίνητα, αρμόδιο δικαστήριο είναι αυτό της τοποθεσίας του επιδίκου ακινήτου. Όταν η εμπράγματη αγωγή αφορά πλείονα ακίνητα ή ένα μόνον ακίνητο κείμενο σε διαφορετικές περιφέρειες, αρμόδιο είναι το δικαστήριο οποιασδήποτε περιφέρειας κατ' επιλογήν του ενάγοντος.

[...]»

**Η διαφορά της κύριας δίκης και το προδικαστικό ερώτημα**

13 Από την απόφαση περί παραπομπής προκύπτει ότι ο Pekka Komu καθώς και η Jelena Komu, η Ritva Komu, η Virpi Komu και η Hanna Ruotsalainen είναι κάτοικοι Φινλανδίας και συνιδιοκτήτες, κατά ποσοστό 25 % οι τρεις πρώτοι και κατά 12,5 % εκάστη των δύο τελευταίων, μονοκατοικίας κειμένης στην Torrevieja (Ισπανία). Επιπλέον, η Ritva Komu έχει την επικαρπία, μεταγεγραμμένη στο ισπανικό κτηματολόγιο, επί των ποσοστών κυριότητας των Virpi Komu και Hanna Ruotsalainen.

14 Ο Pekka Komu καθώς και οι Ritva Komu, Virpi Komu και Hanna Ruotsalainen είναι, εξάλλου, συνιδιοκτήτες, κατά ποσοστό 50 % για τον Pekka Komu, 25 % για τη Ritva Komu και κατά 12,5 % για τις Virpi Komu και Hanna Ruotsalainen, διαμερίσματος κειμένου στον ίδιο δήμο. Στη Ritva Komu ανήκει περαιτέρω η επικαρπία, μεταγεγραμμένη στο εν λόγω κτηματολόγιο, επί των ποσοστών κυριότητας των Virpi Komu και Hanna Ruotsalainen.

15 Οι Ritva Komu, Virpi Komu και Hanna Ruotsalainen, επιθυμώντας να αποχωρήσουν από τη συνιδιοκτησία των δύο αυτών ακινήτων και ελλείψει συμφωνίας περί λύσεως της συγκυριότητας, άσκησαν αγωγή ενώπιον του Etelä-Savon käräjäoikeus (Πρωτοδικείου της Νότιας Σαβονίας, Φινλανδία) ζητώντας τον διορισμό δικηγόρου ως διαχειριστή για την πώληση των εν λόγω ακινήτων, καθώς και τον καθορισμό ελάχιστης τιμής πωλήσεως για κάθε ένα από τα ακίνητα αυτά.

16 Επικαλούμενοι ότι το άρθρο 22, σημείο 1, του κανονισμού 44/2001 καθιερώνει, για τις υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου, ο Pekka Komu και η Jelena Komu προέβαλαν το απαράδεκτο της αγωγής αυτής και διευκρίνισαν ότι τυχόν απόφαση του Etelä-Savon käräjäoikeus επί της ουσίας δεν θα μπορούσε, δυνάμει των διατάξεων αυτών, να αναγνωριστεί στην Ισπανία. Επιπλέον, οι διάδικοι αυτοί παρατήρησαν ότι η κυριότητα των δύο επιδίκων στη διαφορά της κύριας δίκης ακινήτων βαρυνόταν με επικαρπία μεταγεγραμμένη στο κτηματολόγιο υπέρ της Ritva Komu και ότι η περίσταση αυτή ήταν ικανή να παρεμποδίσει την πώληση των ακινήτων αυτών σε τρίτον.

17 Με απόφαση της 9ης Οκτωβρίου 2012, το Etelä-Savon käräjäoikeus, αφού έκρινε εαυτό αρμόδιο να αποφανθεί επί της ουσίας της διαφοράς της κύριας δίκης, δέχθηκε την αγωγή, διόρισε διαχειριστή για τη διά πλειστηριασμού πώληση των εν λόγω ακινήτων και τη διανομή του τιμήματος της πωλήσεως μεταξύ των συνιδιοκτητών και καθόρισε την ελάχιστη τιμή πωλήσεως για τα ακίνητα αυτά.

18 Ο Pekka Komu και η Jelena Komu άσκησαν έφεση κατά της αποφάσεως αυτής ενώπιον του Itä-Suomen hovioikeus (Εφετείου Ανατολικής Φινλανδίας).

19 Με απόφαση της 7ης Μαΐου 2013, το δικαστήριο αυτό έκρινε ότι η αγωγή με αίτημα τη διά της πωλήσεως λύση της συγκυριότητας επί ακινήτου έχει ως αντικείμενο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου κατά την έννοια του άρθρου 22, σημείο 1, του κανονισμού 44/2001. Κατά συνέπεια, το δικαστήριο αυτό έκρινε ότι διεθνή δικαιοδοσία είχαν τα ισπανικά δικαστήρια, ακύρωσε την πρωτόδικη απόφαση και, κατά συνέπεια, απέρριψε το σχετικό αίτημα ως απαράδεκτο.

20 Κατόπιν ασκήσεως αναιρέσεως, το Korkein oikeus (Ανώτατο Δικαστήριο), αφού υπενθύμισε τη συναφή νομολογία του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, έκρινε ωστόσο ότι υπήρχαν αμφιβολίες ως προς το αν αγωγές όπως αυτή της υποθέσεως της κύριας δίκης εμπίπτουν στην αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία του δικαστηρίου του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου. Το δικαστήριο αυτό αποφάσισε, συνεπώς, να αναστείλει τη διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο το ακόλουθο προδικαστικό ερώτημα:

«Έχει το άρθρο 22, σημείο 1, του κανονισμού [...] 44/2001 [...] την έννοια ότι, σε περίπτωση που ορισμένοι συνιδιοκτήτες ακινήτου ζητούν, προκειμένου να λυθεί η μεταξύ τους σχέση συνιδιοκτησίας, να διαταχθεί η εκποίησή του και να διοριστεί διαχειριστής προς τούτο, η σχετική υπόθεση έχει ως αντικείμενο εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα, κατά την έννοια του άρθρου 22, σημείο 1, του κανονισμού;»

**Επί του προδικαστικού ερωτήματος**

21 Με το ερώτημα αυτό, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινιστεί αν το άρθρο 22, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 44/2001 έχει την έννοια ότι εμπίπτει στην κατηγορία των διαφορών «σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων» κατά την έννοια της διατάξεως αυτής αγωγή με αίτημα τη λύση, μέσω της εκποιήσεως η υλοποίηση της οποίας ανατίθεται σε διαχειριστή, της συγκυριότητας επί ακινήτου.

22 Προκαταρκτικώς, πρέπει να υπομνησθεί ότι, δυνάμει του άρθρου 22, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 44/2001, τα δικαστήρια του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου (forum rei sitae) έχουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων.

23 Το Δικαστήριο είχε ήδη την ευκαιρία, με τη νομολογία του σχετικά με το άρθρο 16, σημείο 1, στοιχείο α', της Συμβάσεως της 27ης Σεπτεμβρίου 1968 για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (ΕΕ 1982, L 388, σ. 1, στο εξής: Σύμβαση των Βρυξελλών), νομολογία η οποία ισχύει και για την ερμηνεία του άρθρου 22, σημείο 1, του κανονισμού 44/2001, να παρατηρήσει ότι, για τη διασφάλιση, στο μέτρο του δυνατού, της ισότητας και της ομοιομορφίας των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που απορρέουν από τη Σύμβαση αυτή για τα συμβαλλόμενα κράτη και τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα, η έννοια της φράσεως «σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων» πρέπει να καθορίζεται αυτοτελώς στο πλαίσιο του δικαίου της Ένωσης (απόφαση Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, σκέψη 40 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).

24 Ομοίως, από πάγια νομολογία του Δικαστηρίου σχετικά με τη Σύμβαση των Βρυξελλών, η οποία έχει κατ' αναλογίαν εφαρμογή στον κανονισμό 44/2001, προκύπτει ότι οι διατάξεις του άρθρου 22, σημείο 1, του κανονισμού αυτού, στο μέτρο που εισάγουν εξαίρεση από τους γενικούς περί διεθνούς δικαιοδοσίας κανόνες του κανονισμού και, ειδικότερα, από τον κανόνα του άρθρου 2, παράγραφος 1, κατά τον οποίο, με την επιφύλαξη των διατάξεων του εν λόγω κανονισμού, τα πρόσωπα που έχουν την κατοικία τους στο έδαφος κράτους μέλους ενάγονται ενώπιον των δικαστηρίων αυτού του κράτους μέλους, δεν πρέπει να ερμηνεύονται ευρύτερα απ' ό,τι απαιτεί ο σκοπός τους. Πράγματι, οι διατάξεις αυτές έχουν ως αποτέλεσμα να στερούνται οι διάδικοι της επιλογής δικαστηρίου η οποία διαφορετικά θα ανήκε σ' αυτούς και, σε ορισμένες περιπτώσεις, να ενάγονται ενώπιον δικαστηρίου το οποίο δεν είναι το δικαστήριο της κατοικίας κανενός από αυτούς (βλ., κατ' αναλογίαν, απόφαση ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, σκέψεις 26 και 27 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).

25 Όσον αφορά τον σκοπό που επιδιώκεται με τις προμνησθείσες διατάξεις, τόσο από την έκθεση για τη δικαιοδοσία και την αναγκαστική εκτέλεση των δικαστικών αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (ΕΕ 1979, C 59, σ. 1) όσο και από την πάγια νομολογία του Δικαστηρίου για το άρθρο 16, σημείο 1, στοιχείο α', της Συμβάσεως των Βρυξελλών, που ισχύει κατ' αναλογίαν για το άρθρο 22, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 44/2001, προκύπτει ότι ο βασικός λόγος της αποκλειστικής δικαιοδοσίας των δικαστηρίων του συμβαλλομένου κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου είναι το γεγονός ότι το δικαστήριο της τοποθεσίας του ακινήτου είναι περισσότερο από οποιοδήποτε άλλο σε θέση, λόγω της γειτνιάσεώς του, να έχει καλή γνώση των πραγματικών καταστάσεων και να εφαρμόζει τους κανόνες και τα συναλλακτικά ήθη που είναι, κατά κανόνα, οι κανόνες και τα συναλλακτικά ήθη του κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου (βλ., κατ' αναλογίαν, απόφαση Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, σκέψη 41 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).

26 Εξάλλου, το Δικαστήριο διευκρίνισε ότι η αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων του συμβαλλομένου κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου δεν καλύπτει όλες τις αγωγές που αφορούν εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, αλλά μόνον εκείνες οι οποίες όχι μόνον εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της εν λόγω Συμβάσεως ή, αντιστοίχως, του εν λόγω κανονισμού, αλλά ανήκουν επίσης στην κατηγορία των αγωγών με τις οποίες επιδιώκεται, αφενός, ο καθορισμός της εκτάσεως, του είδους, της κυριότητας και της νομής ή της κατοχής ενός ακινήτου ή της υπάρξεως άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί των ακινήτων αυτών και, αφετέρου, η εξασφάλιση στους δικαιούχους της προστασίας των προνομιών που συνδέονται με το δικαίωμά τους (βλ., υπό το πνεύμα αυτό, απόφαση Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, σκέψη 42 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).

27 Πρέπει, επίσης, να υπομνησθεί ότι, κατά πάγια νομολογία του Δικαστηρίου, η διαφορά μεταξύ ενός εμπράγματου και ενός ενοχικού δικαιώματος έγκειται στο ότι το πρώτο, το οποίο βαρύνει ένα ενσώματο αγαθό, παράγει τα αποτελέσματά του έναντι πάντων, ενώ το δεύτερο μπορεί να προβληθεί μόνον κατά του οφειλέτη (απόφαση Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, σκέψη 43 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).

28 Εν προκειμένω, όπως ορθώς υποστηρίζουν τα κράτη μέλη που κατέθεσαν γραπτές παρατηρήσεις, η αίτηση λύσεως της συγκυριότητας επί ακινήτων, όπως η επίδικη στη διαφορά της κύριας δίκης, αποτελεί αγωγή που εμπίπτει στην κατηγορία των διαφορών που αφορούν εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων και υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα των δικαστηρίων του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου.

29 Συναφώς, επιβάλλεται η διαπίστωση ότι η αίτηση αυτή, που προορίζεται να οδηγήσει σε μεταβίβαση του δικαιώματος κυριότητας επί ακινήτων, αφορά εμπράγματα δικαιώματα που παράγουν αποτελέσματα έναντι πάντων και αποτελεί αγωγή προς εξασφάλιση στους δικαιούχους της προστασίας των προνομιών που συνδέονται με το δικαίωμά τους.

30 Ομοίως, πρέπει να τονιστεί ότι λόγοι καλής απονομής της δικαιοσύνης, οι οποίοι υπαγόρευσαν τη θέσπιση του άρθρου 22, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 44/2001, συνηγορούν επίσης υπέρ αυτής της αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας στην περίπτωση που με την αγωγή ζητείται, όπως στην υπόθεση της κύριας δίκης, η λύση της συγκυριότητας επί ακινήτου.

31 Πράγματι, η μεταβίβαση του δικαιώματος κυριότητας επί ακινήτων, περί του οποίου πρόκειται στη διαφορά της κύριας δίκης, συνεπάγεται τη συνεκτίμηση πραγματικών και νομικών περιστάσεων που αφορούν ειδικά τον συνδετικό παράγοντα όπως αυτός καθορίζεται από το άρθρο 22, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 44/2001, ήτοι την τοποθεσία των ακινήτων αυτών. Αυτό ισχύει ιδιαιτέρως όσον αφορά το ότι τα δικαιώματα κυριότητας επί των εν λόγω ακινήτων καθώς και τα δικαιώματα επικαρπίας που βαρύνουν τα δικαιώματα αυτά αποτελούν αντικείμενο μεταγραφής στο ισπανικό κτηματολόγιο, σύμφωνα με το ισπανικό δίκαιο, ή το ότι οι διαδικασίες που διέπουν την εκποίηση, ενδεχομένως διά πλειστηριασμού, των ίδιων αυτών ακινήτων είναι οι διαδικασίες του κράτους μέλους όπου κείνται τα εν λόγω ακίνητα ή, ακόμα το ότι, σε περίπτωση αμφισβητήσεων, η συλλογή αποδείξεων διευκολύνεται λόγω της γειτνιάσεως της τοποθεσίας του ακινήτου. Συναφώς, το

Δικαστήριο έχει κρίνει ότι, όσον αφορά ειδικότερα τις διαφορές που αφορούν εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, οι διαφορές αυτές πρέπει να εκδικάζονται γενικά σύμφωνα με τους κανόνες του κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου, οι δε ανακύπτουσες συναφώς αμφισβητήσεις απαιτούν συχνά εξακριβώσεις, έρευνες και πραγματογνωμοσύνες οι οποίες πρέπει να πραγματοποιούνται επί τόπου (απόφαση ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, σκέψη 29 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία).

32 Η νομολογία αυτή μπορεί να τύχει κατ' αναλογίαν εφαρμογής στην υπό κρίση υπόθεση στην οποία, σε αντίθεση προς τις περιστάσεις της υποθέσεως επί της οποίας εκδόθηκε η απόφαση Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, σκέψη 21) σχετικά με αποζημίωση για χρήση κατοικίας, ο καθορισμός της εκτάσεως των εκ του νόμου προϋποθέσεων λύσεως της σχέσεως συνιδιοκτησίας, ικανής να παραγάγει αποτελέσματα έναντι πάντων, εμπίπτει στη δικαιοδοσία των δικαστηρίων του κράτους μέλους της τοποθεσίας των επιδίκων στην υπόθεση της κύριας δίκης ακινήτων, όπως προκύπτει από την παρατιθέμενη στη σκέψη 26 της παρούσας αποφάσεως νομολογία. Έτσι, στην περίπτωση που οι κανόνες ουσιαστικού δικαίου που έχουν εφαρμογή στην υπόθεση της κύριας δίκης συνεπάγονται αξιολόγηση του διαιρετού ή μη χαρακτήρα των ακινήτων αυτών κατά τη λύση της σχέσεως συνιδιοκτησίας, η αξιολόγηση αυτή θα μπορούσε να απαιτήσει εξακριβώσεις, μέσω πραγματογνωμοσυνών τις οποίες το δικαστήριο του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου θα ήταν το πλέον αρμόδιο να διατάξει.

33 Βάσει των ανωτέρω σκέψεων, στο υποβληθέν ερώτημα προσήκει η απάντηση ότι το άρθρο 22, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 44/2001 έχει την έννοια ότι εμπίπτει στην κατηγορία των διαφορών «σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων» κατά την έννοια της διατάξεως αυτής αγωγή με αίτημα τη λύση, μέσω της εκποιήσεως η υλοποίηση της οποίας ανατίθεται σε διαχειριστή, συγκυριότητας επί ακινήτου.

**Επί των δικαστικών εξόδων**

34 Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του εθνικού δικαστηρίου, σ' αυτό εναπόκειται να αποφανθεί επί των δικαστικών εξόδων. Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν όσοι υπέβαλαν παρατηρήσεις στο Δικαστήριο, πλην των ως άνω διαδίκων, δεν αποδίδονται.

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο (έβδομο τμήμα) αποφαίνεται:

**Το άρθρο 22, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού (ΕΚ) 44/2001 του Συμβουλίου, της 22ας Δεκεμβρίου 2000, για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, έχει την έννοια ότι εμπίπτει στην κατηγορία των διαφορών «σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων» κατά την έννοια της διατάξεως αυτής αγωγή με αίτημα τη λύση, μέσω της εκποιήσεως η υλοποίηση της οποίας ανατίθεται σε διαχειριστή, συγκυριότητας επί ακινήτου.**

(υπογραφές)