Kohtulahendite kogumik

EUROOPA KOHTU OTSUS (seitsmes koda)

17. detsember 2015 *

Eelotsusetaotlus — Määrus (EÜ) nr 44/2001 — Reguleerimisala — Erandlik kohtualluvus — Artikli 22 punkt 1 — Vaidlus kinnisvaraga seotud in rem õiguste osas — Mõiste — Kinnisasja kaasomandi müügi teel lõpetamise nõue

Kohtuasjas C-605/14,

mille ese on ELTL artikli 267 alusel Korkein oikeus'e (Soome kõrgeim kohus) 22. detsembri 2014. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 30. detsembril 2014, menetluses

Virpi Komu,

Hanna Ruotsalainen,

Ritva Komu

versus

Pekka Komu,

Jelena Komu,

EUROOPA KOHUS (seitsmes koda),

koosseisus: koja president C. Toader (ettekandja), kohtunikud A. Rosas ja A. Prechal,

kohtujurist: M. Szpunar,

kohtusekretär: A. Calot Escobar,

arvestades kirjalikku menetlust,

arvestades seisukohti, mille esitasid:

— Soome valitsus, esindaja: H. Leppo,

— Tšehhi valitsus, esindajad: M. Smolek ja J. Vláčil,

— Kreeka valitsus, esindajad: K. Georgiadis ja S. Lekkou,

— Hispaania valitsus, esindaja: M. García-Valdecasas Dorrego,

* Kohtumenetluse keel: soome.

arvestades pärast kohtujuristi ärakuulamist tehtud otsust lahendada kohtuasi ilma kohtujuristi ettepanekuta,

on teinud järgmise

otsuse

1 Eelotsusetaotlus käsitleb seda, kuidas tõlgendada nõukogu 22. detsembri 2000. aasta määruse (EÜ) nr 44/2001 kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusasjades (EÜT L 12, lk 1; ELT eriväljaanne 19/04, lk 42) artikli 22 punkti 1.

2 Taotlus on esitatud kohtuvaidluses Hispaanias asuva kahe kinnisasja kaasomanike vahel nende kinnisasjade jagamata kaasomandi müügi teel lõpetamise küsimuses.

Õiguslik raamistik

Liidu õigus

3 Määruse nr 44/2001 põhjendused 11 ja 12 on sõnastatud järgmiselt:

„(11) Kohtualluvuse eeskirjad peavad olema hästi etteaimatavad ning lähtuma põhimõttest, et tavaliselt on kohtualluvus seotud kostja alalise elukohaga ning seepärast peab kohtualluvus alati olemas olema, välja arvatud teatavatel täpselt määratletud juhtudel, kui kohtuvaidluse sisu või osapoolte autonoomia eeldab teistsugust seotust. [...]

(12) Lisaks kostja alalisele elukohale peaks kohtualluvusel olema ka muid aluseid, mis toetuksid tihedale seosele kohtu ja menetluse vahel või aitaksid kaasa tõrgeteta õigusemõistmisele.”

4 Selle määruse II peatüki 1. jaos „Üldsätted” asuva artikli 2 lõikes 1 on ette nähtud:

„Käesoleva määruse kohaselt kaevatakse isikud, kelle alaline elukoht on liikmesriigis, selle liikmesriigi kohtutesse nende kodakondsusest hoolimata.”

5 Kõnealuse määruse artikli 3 lõikes 1 on sätestatud:

„Isikuid, kelle alaline elukoht on liikmesriigis, saab teise liikmesriigi kohtusse kaevata üksnes käesoleva peatüki 2.–7. jaos sätestatud korras.”

6 Nimetatud määruse II peatüki 6. jaos „Ainupädevus” asuva artikli 22 esimese lõigu punkt 1 sätestab:

„Alalisest elukohast sõltumatu ainupädevus on järgmistel kohtutel:

1) menetluste puhul, mille objektiks on kinnisvaraga seotud *in rem* õigused või kinnisvara rendi õigused, selle liikmesriigi kohtud, kus asub asjaomane vara.” [Mõiste „ainupädevus” asemel on edaspidi kasutatud täpsemat vastet „erandlik kohtualluvus”]

7 Määruse nr 44/2001 II peatüki 8. jaos „Kohtualluvuse ja arvessevõetavuse kontrollimine” asuva artikli 25 kohaselt:

„Kui liikmesriigi kohtule esitatakse hagi, mis on olulises osas seotud asjaga, [mis kuulub] artikli 22 kohaselt […] teise liikmesriigi kohtu [erandlikku kohtualluvusse], deklareerib see kohus omal algatusel, et ta ei ole selles asjas pädev.”

Soome õigus

8 Soomes reguleerib kaasomanike vahelisi suhteid seadus nr 180/1958 kinnisasjade omandisuhete korraldamisega seonduvate teatavate kaasomandisuhete kohta (Laki eräistä yhteisomistussuhteista), mis on kohaldatav nii kinnis- kui ka vallasasjadele.

9 Mis puutub jagamata kaasomandi lõpetamisse, siis selle seaduse §-des 9 ja 11 on sätestatud:

„§ 9. Kaasomanikul on õigus nõuda ühisest asjast oma osa eraldamist jagamise teel. Jagamisel tuleb lähtuda pärimisseaduse 12. peatüki § 4 sätetest mutatis mutandis.

Kui asja ei saa jagada või kui jagamine on ülemäära kulukas või vähendaks oluliselt asja väärtust, siis võib kohus kaasomaniku avalduse alusel ja pärast teiste kaasomanike ärakuulamist määrata asja müügi kaasomandi lõpetamiseks.

[...]

§ 11. Vajaduse korral määrab kohus volitatud isiku, kelle ülesanne on asja müümine ja müügist laekunud summa jagamine. Kui asi tuleb müüa enampakkumisel, siis määrab volitatud isik pärast kaasomanikega läbirääkimist müügitingimused niivõrd, kui kohus ei ole neid juba määranud, teatab avalikult enampakkumisest ja viib läbi enampakkumise või korraldab selle läbiviimise. Sõlmitava müügilepingu allkirjastab volitatud isik.”

Hispaania õigus

10 Tsiviilseadustiku (Código Civil) artiklis 10 on ette nähtud:

„Küsimustele, mis on seotud kinnisasja valduse, omandi ja muude õigustega ning nende avalikkusega, on kohaldatav selle riigi õigus, kus kinnisasi asub.”

11 Selle seadustiku artikli 406 kohaselt „Kaasomandi jagamisele kaasomanike vahel kohaldatakse pärandvara jagamist puudutavaid sätteid”.

12 Hispaania kohtute kohtualluvuse kohta on Hispaania tsiviilkohtumenetluse seaduse (Ley de Enjuiciamiento Civil) artiklis 52 „Territoriaalne kohtualluvus erijuhtudel” sätestatud:

«1. Eelnevates artiklites sätestatud kohtualluvust ei kohaldata ja kohtualluvus määratakse vastavalt käesolevas artiklis sätestatule järgmistel juhtudel:

1. Pärimisvaidlused või kinnisasjadega seotud vaidlused alluvad selle riigi kohtule, kus vaidlusalune asi asub. Kui *in rem* õigustega seotud vaidluse esemeks on erinevad kinnisasjad või üks kinnisasi, mis asub erinevates kohtualluvuspiirkondades, valib pädeva kohtu nende kohtualluvuspiirkondade kohtute hulgast hageja.

[...]”.

Põhikohtuasi ja eelotsuse küsimus

13 Eelotsusetaotlusest nähtub, et Pekka Komu ning Jelena Komu, Ritva Komu, Virpi Komu ja Hanna Ruotsalainen elavad Soomes ja nad on Torrevieja's (Hispaania) asuva eramu kaasomanikud, kellest kolmele esimesele kuulub vastavalt 25% ja kahele viimasele 12,5% kaasomandist. Lisaks kuulub Ritva Komule Hispaania kinnistusraamatusse kantud kasutusõigus Virpi Komu ja Hanna Ruotsalaineni osale kaasomandist.

14 Lisaks on Pekka Komu, Ritva Komu, Virpi Komu ja Hanna Ruotsalainen samas omavalitsusüksuses asuva korteri omanikud, kusjuures Pekka Komule kuulub 50% korteriomandist, Ritva Komule 25% ja nii Virpi Komule kui ka Hanna Ruotsalainenile kuulub kummalegi 12,5% korteriomandist. Ritva Komule kuulub lisaks Hispaania kinnistusraamatusse kantud kasutusõigus Virpi Komu ja Hanna Ruotsalaineni osale kaasomandist.

15 Ritva Komu, Virpi Komu ja Hanna Ruotsalainen nõuavad enda osa eraldamist neist kahest kinnisasjast ning kuna kaasomanikud ei jõudnud kaasomandi lõpetamiseks kokkuleppele, esitasid nad Etelä-Savon käräjäoikeusele (Etelä-Savo maakonna esimese astme kohus (Soome)) avalduse, et nende poolt nimetatud advokaat määrataks volitatud isikuks, kes peab vara müüma, ning et määrata kindlaks mõlema kinnisasja võimalik madalaim müügihind.

16 Pekka Komu ja Jelena Komu palusid jätta avalduse läbi vaatamata põhjendusel, et vastavalt määruse nr 44/2001 artikli 22 punktile 1 on vaidlusele kohaldatav kinnisvara asukoha liikmesriigi kohtu erandlik kohtualluvus, ning täpsustasid, et Etelä-Savon käräjäoikeuse (Etelä-Savo maakonna esimese astme kohus) võimaliku sisulise otsuse tunnustamine Hispaanias ei ole nende sätete alusel võimalik. Pooled märkisid lisaks, et kahte põhikohtuasjas käsitletavat kinnisomandit koormab kinnistusraamatusse kantud kasutusõigus, mis kuulub Ritva Komule ning mis raskendab kinnisomandi võõrandamist kolmandale isikule.

17 Pärast seda, kui Etelä-Savo käräjäoikeus (Etelä-Savo maakonna esimese astme kohus) sedastas 9. oktoobri 2012. aasta otsuses, et põhikohtuasja vaidluse sisuline lahendamine kuulub tema kohtualluvusse, tunnistas ta avalduse vastuvõetavaks, määras volitatud esindaja, määras volitatud isiku müüma kaasomandi lõpetamiseks nimetatud kinnisasjad enampakkumisel ning jagama müügist laekunud summa kaasomanike vahel ning määras nende kinnisasjade madalaima võimaliku müügihinna.

18 Pekka Komu ja Jelena Komu kaebasid selle otsuse edasi Itä-Suomen hovioikeus'ele (Itä-Suomi lääni apellatsioonikohus).

19 See kohus asus 7. mai 2013. aasta otsuses seisukohale, et kinnisasja kaasomandi müügi teel lõpetamise nõue on käsitatav sellise menetluse alla kuuluvana, mille objektiks on kinnisvaraga seotud *in rem* õigused määruse nr 44/2001 artikli 22 punkti 1 tähenduses. Järelikult tunnistas nimetatud kohus, et kohtuasi kuulub Hispaania kohtute alluvusse, tühistas esimese astme kohtu otsuse ja jättis seega selle avalduse vastuvõetamatuse tõttu läbi vaatamata.

20 Korkein oikeus (Soome kõrgeim kohus) leidis siiski hagejate esitatud kaebuse menetlemisel, olles meelde tuletanud Euroopa Kohtu asjassepuutuvat kohtupraktikat selles küsimuses, et tal on kahtlusi, kas selline vaidlus nagu põhikohtuasjas kuulub selle liikmesriigi kohtu erandlikku kohtualluvusse, kus kinnisasi asub. Neil asjaoludel otsustas see kohus menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmise eelotsuse küsimuse:

„Kas […] määruse […] nr 44/2001 […] artikli 22 punkti 1 tuleb tõlgendada nii, et menetluses, milles kinnisasja mõned kaasomanikud nõuavad kaasomandi lõpetamise eesmärgil omandi müügi ja müüki läbiviiva volitatud isiku määramist, on tegemist selles sättes ette nähtud kinnisvaraga seotud *in rem* õigusi käsitleva menetlusega?"

Eelotsuse küsimuse analüüs

21 Selle küsimusega soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt teada, kas määruse nr 44/2001 artikli 22 lõike 1 esimest lõiku tuleb tõlgendada selliselt, et hagi kinnisasja jagamata kaasomandi lõpetamiseks müügi teel, mille läbiviimine on tehtud volitatud isiku ülesandeks, kuulub selle sätte tähenduses „kinnisvaraga seotud *in rem* õigusi käsitleva" menetluse alla.

22 Määruse nr 44/2001 artikli 22 punkti 1 esimese lõigu kohaselt alluvad menetlused, mille objektiks on kinnisvaraga seotud *in rem* õigused, erandlikult selle liikmesriigi kohtutele, kus asub asjaomane vara (*forum rei sitae*).

23 Euroopa Kohus on juba Brüsseli 27. septembri 1968. aasta konventsiooni kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusasjades (EÜT 1972, L 299, lk 32; edaspidi „Brüsseli konventsioon") artikli 16 punkti 1 alapunktiga a seotud kohtupraktikas, mis kehtib ka määruse nr 44/2001 artikli 22 punkti 1 tõlgenduse kohta, otsustanud, et osalisriikidele ja huvitatud isikutele Brüsseli konventsioonist tulenevate õiguste ja kohustuste võrdsuse ja ühetaolisuse võimalikult paremaks tagamiseks tuleb väljendi „menetluste puhul, mille objektiks on kinnisvaraga seotud *in rem* õigused" tähendus liidu õiguses määratleda autonoomselt (kohtuotsus Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, punkt 40 ja seal viidatud kohtupraktika).

24 Euroopa Kohtu Brüsseli konventsiooni käsitlevast väljakujunenud kohtupraktikast, mis on ülekantav määrusele nr 44/2001, tuleneb ühtlasi, et kuna tegemist on erinormidega eelkõige selle määruse artikli 2 lõikes 1 sätestatud üldnormist, mille kohaselt nimetatud määruse sätteid arvestades kaevatakse isikud, kelle alaline asukoht on osalisriigis, selle riigi kohtutesse, ei tohi sama määruse artikli 22 punkti 1 sätteid tõlgendada laiemalt, kui nende eesmärk nõuab. Nende sätete toimel jäävad pooled nimelt ilma neile muidu kuuluvast foorumi valiku õigusest ja teatud juhtudel tuleb neil pöörduda kohtusse, mis ei ole neist kummagi alalise asukoha järgne kohus (vt analoogia alusel kohtuotsus ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, punktid 26 ja 27 ning seal viidatud kohtupraktika).

25 Mis puutub eespool viidatud sätete eesmärki, siis nähtub nii aruandest, mis käsitleb konventsiooni kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusasjades (EÜT 1979, C 59, lk 1), kui ka Euroopa Kohtu väljakujunenud kohtupraktikast seoses Brüsseli konventsiooni artikli 16 punkti 1 alapunktiga a, mis on ülekantav määruse nr 44/2001 artikli 22 punkti 1 esimesele lõigule, et peamine põhjus, miks asi allub erandlikult selle liikmesriigi kohtutele, kus kinnisvara asub, on asjaolu, et asukohajärgsel kohtul on oma läheduse tõttu parimad eeldused teada faktilisi asjaolusid ja kohaldada üldiselt selle liikmesriigi õigusnorme ja tavasid, kus vara asub (vt analoogia alusel kohtuotsus Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, punkt 41 ja seal viidatud kohtupraktika).

26 Euroopa Kohus on lisaks täpsustanud, et kinnisasja asukoha osalisriigi kohtute erandlik kohtualluvus ei hõlma kõiki kinnisvaraga seotud *in rem* õigusi puudutavaid hagisid, vaid nende hulgast ainult selliseid, mis kuuluvad kõnealuse konventsiooni või vastavalt kõnealuse määruse kohaldamisalasse ja millega esiteks taotletakse kinnisasja ulatuse, koosseisu, omandi, valduse või kinnisasja koormavate muude asjaõiguste kindlaksmääramist ja teiseks nende õiguste omanike seisundist tulenevate õiguste kaitse tagamist (vt selle kohta kohtuotsus Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, punkt 42 ja seal viidatud kohtupraktika).

27 Samuti tuleb meenutada, et Euroopa Kohtu väljakujunenud praktika kohaselt seisneb erinevus asjaõiguse ja isikliku õiguse vahel selles, et esimene, millega kehaline ese on koormatud, kehtib igaühe suhtes, samas kui teisele saab tugineda vaid võlgniku suhtes (kohtuotsus Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, punkt 43 ja seal viidatud kohtupraktika).

28 Käesolevas asjas, nagu väidavad õigustatult liikmesriigid, kes on esitanud kirjalikud seisukohad, kuulub selline kinnisasjade kaasomandi lõpetamise avaldus nagu põhikohtuasjas sellise menetluse alla, mille objektiks on kinnisasjaga seotud *in rem* õigused ja mis kuulub selle liikmesriigi erandlikku kohtualluvusse, kus kinnisasi asub.

29 Seoses sellega tuleb nimelt asuda seisukohale, et selline avaldus, mis on esitatud kinnisasja omandiõiguse ülekandmiseks, puudutab kinnisvaraga seotud *in rem* õigusi, mis tekitavad igaühe jaoks õiguslikke tagajärgi ja kujutab endast nõuet, mille eesmärk on tagada nende õiguste omanikele nende õigusliku seisundiga seotud õiguste kaitse.

30 Samuti tuleb rõhutada, et määruse nr 44/2001 artikli 22 lõike 1 esimese lõigu aluseks võetud hea õigusemõistmise kaalutlused toetavad samuti sellist erandlikku kohtualluvust, kui tegemist on sellise kinnisasja kaasomandi lõpetamisega nagu põhikohtuasjas.

31 Nimelt viitab põhikohtuasjas käsitletavate kinnisasjade omandiõiguse ülekandmine sellele, et arvesse tuleb võtta seose kriteeriumiga seotud faktilised ja õiguslikud asjaolud, mis on nimetatud määruse nr 44/2001 artikli 22 punkti 1 esimeses lõigus, milleks on nende kinnisasjade asukoht. See kehtib eelkõige selle asjaolu suhtes, et nimetatud kinnisasjadega seotud omandiõiguste kohta, sealhulgas neid õigusi koormavad kasutusõigused, on tehtud kanne Hispaania kinnistusraamatusse vastavalt Hispaania õigusele, või asjaolu, et nende kinnisasjade müügi või vastaval juhul enampakkumise suhtes kohaldatakse selle liikmesriigi menetlust, kus need kinnisasjad asuvad, asjaolu, et vaidlustamise korral neis menetlustes on tõendite kogumine selle asukoha läheduse tõttu lihtsustatud. Euroopa Kohus on sellega seoses juba otsustanud, et just kinnisvaraga seotud *in rem* õigusi puudutavad vaidlused tuleb tõepoolest üldreeglina lahendada selle riigi õigusnormide kohaselt, kus kinnisasi asub, ja vaidlustamise korral on sageli vaja kontrolli, uurimist ja ekspertiisi, mis tuleb läbi viia kohapeal (kohtuotsus ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, punkt 29 ja seal viidatud kohtupraktika).

32 See kohtupraktika on ülekantav põhikohtuasjale, milles erinevalt vaidlusest, mis oli aluseks kohtuotsusele Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, punkt 21), mis käsitles hüvitist korteri kasutamise eest, kuulub kaasomandi lõpetamise õiguslike tingimuste ulatuse kindlaksmääramine, mis võib tekitada tagajärgi igaühe jaoks, selle liikmesriigi kohtute pädevusse, kus põhikohtuasjas käsitletavad kinnisasjad asuvad, nagu nähtub käesoleva kohtuotsuse punktis 26 viidatud kohtupraktikast. Seega juhul, kui põhikohtuasja asjaoludele kohaldatavatest materiaalõigusnormidest ilmneb, et on vaja hinnata, kas asjassepuutuvad kinnisasjad on kaasomandisuhete lõpetamisel reaalosadena jagatavad või mitte, kaasnevad sellise hinnangu andmisega ka kontrollid ekspertiiside näol, mida saab kõige paremini läbi viia selle liikmesriigi kohus, kus nimetatud kinnisasjad asuvad.

33 Eespool esitatud kaalutlusi arvesse võttes tuleb esitatud küsimusele vastata, et määruse nr 44/2001 artikli 22 lõike 1 esimest lõiku tuleb tõlgendada selliselt, et nõue kinnisasja jagamata kaasomandi lõpetamiseks müügi teel, mille läbiviimine on tehtud volitatud isiku ülesandeks, kuulub selle sätte tähenduses „kinnisvaraga seotud *in rem* õigusi käsitleva” menetluse alla.

Kohtukulud

34 Kuna põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus pooleli oleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse siseriiklik kohus. Euroopa Kohtule seisukohtade esitamisega seotud kulusid, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (seitsmes koda) otsustab:

Nõukogu 22. detsembri 2000. aasta määruse (EÜ) nr 44/2001 kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusasjades artikli 22 lõike 1 esimest lõiku tuleb tõlgendada selliselt, et nõue kinnisasja jagamata kaasomandi lõpetamiseks müügi teel, mille läbiviimine on tehtud volitatud isiku ülesandeks, kuulub selle sätte tähenduses „kinnisvaraga seotud *in rem* õigusi käsitleva" menetluse alla.

Allkirjad