A BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (hetedik tanács)

2015. december 17.*

„Előzetes döntéshozatal — 44/2001/EK rendelet — Hatály — Kizárólagos joghatóság — 22. cikk, 1. pont — Ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó jogvita — Fogalom — Ingatlanokon fennálló osztatlan közös tulajdon értékesítés útján történő megszüntetése iránti kérelem”

A C-605/14. sz. ügyben,

az EUMSZ 267. cikk alapján benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgyában, amelyet a Korkein oikeus (legfelsőbb bíróság, Finnország) a Bírósághoz 2014. december 30-án érkezett, 2014. december 22-i határozatával terjesztett elő az előtte

Virpi Komu,

Hanna Ruotsalainen,

Ritva Komu

és

Pekka Komu,

Jelena Komu között folyamatban lévő eljárásban,

A BÍRÓSÁG (hetedik tanács),

tagjai: C. Toader tanácselnök (előadó), A. Rosas és A. Prechal bírák,

főtanácsnok: M. Szpunar,

hivatalvezető: A. Calot Escobar,

tekintettel az írásbeli szakaszra,

figyelembe véve a következők által előterjesztett észrevételeket:

– a finn kormány képviseletében H. Leppo, meghatalmazotti minőségben,

– a cseh kormány képviseletében M. Smolek és J. Vláčil, meghatalmazotti minőségben,

– a görög kormány képviseletében K. Georgiadis és S. Lekkou, meghatalmazotti minőségben,

– a spanyol kormány képviseletében M. García-Valdecasas Dorrego, meghatalmazotti minőségben,

* Az eljárás nyelve: finn.

tekintettel a főtanácsnok meghallgatását követően hozott határozatra, miszerint az ügy elbírálására a főtanácsnok indítványa nélkül kerül sor,

meghozta a következő

Ítéletet

1 Az előzetes döntéshozatal iránti kérelem a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2000. december 22-i 44/2001/EK tanácsi rendelet (HL L 12., 1. o.; magyar nyelvű különkiadás 19. fejezet, 4. kötet, 42. o.; helyesbítés: HL L 242., 2006.9.5., 6. o.) 22. cikke 1. pontjának értelmezésére vonatkozik.

2 E kérelmet két, Spanyolországban található ingatlan tulajdonostársai között az ezen ingatlanokra vonatkozó osztatlan közös tulajdon értékesítés útján történő megszüntetése tárgyában folyamatban lévő jogvita keretében terjesztették elő.

Jogi háttér

Az uniós jog

3 A 44/2001 rendelet (11) és (12) preambulumbekezdése a következőképpen szól:

„(11) A joghatósági szabályoknak nagymértékben kiszámíthatóknak kell lenniük, és azt az elvet kell követniük, hogy a joghatóságot általában az alperes lakóhelye alapozza meg, és a joghatóságnak ezen az alapon mindenkor megállapíthatónak kell lennie, kivéve egyes pontosan meghatározott eseteket, amelyekben a per tárgya vagy a felek szerződéses szabadsága eltérő joghatósági okot kíván meg. [...]

(12) Az alperes lakóhelyén kívül a bíróság és a per közötti szoros kapcsolaton alapuló vagylagos joghatósági okokat is meg kell állapítani az igazságszolgáltatás megbízható működésének előmozdítása érdekében.”

4 E rendelet II. fejezetének „Általános rendelkezések” című 1. szakaszában található 2. cikkének (1) bekezdése ekként rendelkezik:

„E rendelet rendelkezéseire is figyelemmel valamely tagállamban lakóhellyel rendelkező személy, állampolgárságára való tekintet nélkül, az adott tagállam bíróságai előtt perelhető.”

5 Az említett rendelet 3. cikkének (1) bekezdése értelmében:

„Valamely tagállamban lakóhellyel rendelkező személy más tagállam bíróságai előtt kizárólag e fejezet 2–7. szakaszában megállapított rendelkezések alapján perelhető.”

6 Ugyanezen rendelet II. fejezetének „Kizárólagos joghatóság” című 6. szakaszában található 22. cikke az 1. pontjának első bekezdésében ekként rendelkezik:

„A lakóhelyre való tekintet nélkül a következő bíróságok kizárólagos joghatósággal rendelkeznek:

1. olyan eljárásokra, amelynek tárgya ingatlanon fennálló dologi jog vagy ingatlan bérlete, illetve haszonbérlete, annak a tagállamnak a bíróságai, ahol az ingatlan található.”

7 A 44/2001 rendelet II. fejezete „A joghatóság és az elfogadhatóság vizsgálata” címet viselő 8. szakaszában található 25. cikke értelmében:

„Valamely tagállam bírósága hivatalból megállapítja joghatóságának hiányát, amennyiben e bíróságához olyan keresettel fordulnak, amelynek fő tárgyára a 22. cikk alapján más tagállam bírósága rendelkezik kizárólagos joghatósággal.”

A finn jog

8 Finnországban a közös tulajdoni viszonyokat az egyes közös tulajdoni viszonyokról szóló, 180/1958. sz. törvény (Laki eräistä yhteisomistussuhteista) szabályozza, amely mind az ingatlanon, mind az ingó dolgokon fennálló tulajdonjogra vonatkozik.

9 Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését illetően e törvény 9. és 11. §-a az alábbiakat mondja ki:

„9. § Bármelyik tulajdonostárs követelheti a közös tulajdon tárgyán fennálló tulajdoni hányadának megosztás útján történő különválasztását. A hagyatékról szóló törvény 12. fejezete 4. §-ának rendelkezései megfelelően alkalmazandók.

Ha a dolog nem osztható meg, vagy a megosztás aránytalanul magas költségekkel vagy a dolog értékének jelentős csökkenésével járna, a bíróság bármelyik tulajdonostárs kérelmére, és miután e tulajdonostárs a többi tulajdonostársat ezen ügyben meghallgatásra idéztette, a közös tulajdon megszüntetése céljából elrendelheti a dolog értékesítését.

[...]”

11. § A bíróság a dolog értékesítésére és a bevétel felosztására szükség esetén megbízottat jelöl ki. Ha a dolgot árverés útján kell értékesíteni, a tulajdonostársakkal folytatott megbeszélést követően a megbízott feladata az értékesítés feltételeinek meghatározása, amennyiben a bíróság ezt nem tette meg, az árverés közzététele, valamint lebonyolítása vagy lebonyolíttatása. A megbízott – kiállítása esetén – aláírja az adásvételi okiratot.”

A spanyol jog

10 A polgári törvénykönyv (Código Civil) 10. cikke ekképpen rendelkezik:

„Az ingatlan birtoklását, tulajdonjogát és az ingatlanokra vonatkozó egyéb jogokat, valamint azok nyilvánosságát az ingatlan fekvése szerinti jog szabályozza.”

11 E törvénykönyv 406. cikke szerint „[a] hagyaték megosztására vonatkozó szabályok alkalmazandók az osztatlan közös tulajdon megosztására”.

12 A spanyol bíróságok joghatóságára vonatkozóan a polgári perrendtartásnak (Ley de Enjuiciamiento Civil) a „Különös illetékességi esetek” című 52. cikke az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) Az előző cikkekben előírt illetékességi szabályok a következő esetekben nem alkalmazandók, amely esetekben az illetékességet az alábbi rendelkezéseknek megfelelően állapítják meg:

1.° Hagyatéki perekben, ahol a kereset tárgya ingatlan, a jogvita tárgyát képező dolog fekvési helye szerinti bíróságnak van illetékessége. Amikor a kereset tárgya több ingatlan vagy különböző illetékességi területen elhelyezkedő egyetlen ingatlan, a felperes választása szerinti bíróság az illetékes bíróság.

[…]”

Az alapeljárás és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdés

13 Az előzetes döntéshozatalra utaló határozatból kitűnik, hogy Pekka Komu, Jelena Komu, Ritva Komu, Virpi Komu és Hanna Ruotsalainen Finnországban laknak és tulajdonostársak: egy Torreviejában (Spanyolország) található házban Pekka Komu, Jelena Komu és Ritva Komu fejenként 25%-os, Virpi Komu és Hanna Ruotsalainen pedig 12,5%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik. Ritva Komut másfelől a spanyol ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog illeti meg Virpi Komu és Hanna Ruotsalainen tulajdoni hányadai tekintetében.

14 Pekka Komu, Ritva Komu, Virpi Komu és Hanna Ruotsalainen ezenkívül egy ugyanebben a városban található lakás tulajdonosai: Pekka Komu 50%-os, Ritva Komu 25%-os, Virpi Komu és Hanna Ruotsalainen pedig fejenként 12,5%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik a lakásban. Ritva Komut ezen túlmenően az említett ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog illeti meg Virpi Komu és Hanna Ruotsalainen tulajdoni hányadai tekintetében.

15 Mivel az e két ingatlanon fennálló tulajdoni hányadaik különválasztását szerették volna elérni, és a közös tulajdon megszüntetéséről való egyezség hiányában Ritva Komu, Virpi Komu és Hanna Ruotsalainen az Etelä-Savon käräjäoikeus-hoz (etelä-savoni kerületi bíróság, Finnország) fordultak azon kérelmükkel, hogy jelöljön ki megbízottként egy ügyvédet az említett ingatlanok értékesítésére, továbbá hogy határozzon meg egy minimális eladási árat az egyes ingatlanokra.

16 Arra hivatkozva, hogy a 44/2001 rendelet 22. cikkének 1. pontja szerint az olyan eljárásokra, amelyek tárgya ingatlanon fennálló dologi jog, annak a tagállamnak a bíróságai rendelkeznek kizárólagos joghatósággal, ahol az ingatlan található, Pekka Komu és Jelena Komu az említett kérelem elfogadhatatlanságának megállapítását kérték, és pontosították, hogy az Etelä-Savon käräjäoikeus (etelä-savoni kerületi bíróság) esetleges érdemi határozata e rendelkezések alapján nem ismerhető el Spanyolországban. E felek továbbá megjegyezték, hogy az alapügyben szóban forgó két ingatlanra vonatkozó tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba Ritva Komu javára bejegyzett haszonélvezeti jog terheli, és hogy ez a körülmény megakadályozhatja ezen ingatlanok harmadik személy részére történő értékesítését.

17 2012. október 9-i végzésével az Etelä-Savon käräjäoikeus (etelä-savoni kerületi bíróság), miután megállapította joghatóságát az alapeljárásban történő érdemi határozathozatalra, helyt adott a kérelemnek, megbízottat jelölt ki, kötelezte, hogy árverés útján értékesítse az említett ingatlanokat, és az eladási árat ossza fel a tulajdonostársak között, továbbá megállapította ugyanezen ingatlanok minimális eladási árát.

18 Pekka és Jelena Komu fellebbezést nyújtottak be e határozattal szemben az Itä-Suomen hovioikeus-hoz (kelet-finnországi fellebbviteli bíróság).

19 2013. május 7-i határozatával e bíróság megállapította, hogy a valamely ingatlanon fennálló közös tulajdon értékesítés útján történő megszüntetése iránti kérelem a 44/2001 rendelet 22. cikke 1. pontja értelmében vett olyan keresetnek minősül, amelynek tárgya ingatlanon fennálló dologi jog. Következésképpen az említett bíróság megállapította, hogy a spanyol bíróságok rendelkeznek joghatósággal, hatályon kívül helyezte az elsőfokú határozatot, és ennek folytán a kérelmet mint elfogadhatatlant elutasította.

20 A Korkein oikeus (legfelsőbb bíróság), amelyhez felülvizsgálati kérelemmel fordultak a felperesek, miután emlékeztetett a Bíróság e tárgyra vonatkozó ítélkezési gyakorlatára, mindazonáltal megállapította, hogy kétségei vannak azzal kapcsolatban, hogy egy olyan kereset, mint amelyről az

alapügyben szó van, az érintett ingatlan fekvése szerinti tagállam bíróságának kizárólagos joghatóságába tartozik-e. E bíróság ezért úgy határozott, hogy felfüggeszti az eljárást, és a következő előzetes döntéshozatal iránti kérdést terjesztette a Bíróság elé:

„Úgy kell-e értelmezni a [...] 44/2001 [...] rendelet 22. cikkének 1. pontját, hogy egy olyan kereset, amellyel valamely ingatlan társtulajdonosainak egy része a közös tulajdon megszüntetése céljából a dolog értékesítésének elrendelését és az értékesítés lebonyolítására megbízott kijelölését kéri, az e rendelkezés értelmében vett olyan keresetnek minősül, amelynek tárgya ingatlanon fennálló dologi jog?”

Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésről

21 E kérdésével a kérdést előterjesztő bíróság lényegében azt kérdezi, hogy a 44/2001 rendelet 22. cikke 1. pontjának első bekezdését úgy kell-e értelmezni, hogy az e rendelkezés értelmében vett „ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó” jogviták kategóriájába tartozik az ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon olyan értékesítés útján történő megszüntetése iránti kereset, amelynek lebonyolítását egy megbízottra bízták.

22 Előzetesen emlékeztetni kell arra, hogy a 44/2001 rendelet 22. cikke 1. pontjának első bekezdése alapján ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó jogvitákban kizárólagos joghatósággal rendelkeznek annak a tagállamnak a bíróságai, ahol az ingatlan található (*forum rei sitae*).

23 A polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a bírósági határozatok végrehajtásáról szóló, 1968. szeptember 27-i egyezmény (HL 1972. L 299., 32. o.; a továbbiakban: Brüsszeli Egyezmény) 16. cikke 1. pontjának a) alpontjára vonatkozó ítélkezési gyakorlata keretében, amely a 44/2001 rendelet 22. cikke 1. pontjának értelmezésére is vonatkozik, a Bíróságnak már alkalma nyílt annak megállapítására, hogy az ezen egyezményből a tagállamokra és az érdekelt személyekre nézve eredő jogok és kötelezettségek egyenlőségének és egységességének lehető legteljesebb biztosítása céljából az „ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó” fogalom jelentését az uniós jogban önálló jelleggel kell meghatározni (Weber-ítélet, C-438/12, EU:C:2014:212, 40. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

24 Hasonlóképpen, a Bíróságnak a Brüsszeli Egyezményre vonatkozó, a 44/2001 rendeletre átültethető állandó ítélkezési gyakorlatából következik, hogy ugyanezen rendelet 22. cikke 1. pontjának rendelkezései – mivel e rendelet általános joghatósági szabályai, és különösen az e rendelet 2. cikke (1) bekezdésében kimondott azon szabály alóli kivételt vezetnek be, amely szerint az említett egyezmény rendelkezéseire is figyelemmel valamely tagállamban lakóhellyel rendelkező személy e tagállam bíróságai előtt perelhető – nem értelmezhetők a céljukhoz képest kiterjesztő módon. E rendelkezések ugyanis a feleket az egyébként őket megillető fórum választásának lehetőségétől fosztják meg, és ezért egyes esetekben olyan bíróság előtt kell perelniük, amely egyiküknek sem lakóhely szerinti bírósága (lásd analógia útján: ČEZ-ítélet, C-343/04, EU:C:2006:330, 26. és 27. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

25 A fent hivatkozott rendelkezések célját illetően, mind a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a bírósági határozatok végrehajtásáról szóló egyezményre vonatkozó jelentésből (HL 1979. C 59., 1. o.), mind a Bíróságnak a Brüsszeli Egyezmény 16. cikke (1) bekezdésének a) pontjára vonatkozó, a 44/2001 rendelet 22. cikke 1. pontjának első bekezdésére átültethető állandó ítélkezési gyakorlatából az következik, hogy azon szerződő bíróságainak kizárólagos joghatóságát, amelynek területén az ingatlan található, alapvetően az a körülmény indokolja, hogy közelsége folytán az ingatlan fekvése szerinti bíróság a legalkalmasabb arra, hogy megfelelő ismeretekkel rendelkezzen a ténybeli helyzetekről, és alkalmazza rendszerint az elhelyezkedés szerinti állam szabályait és szokásait (lásd analógia útján: Weber-ítélet, C-438/12, EU:C:2014:212, 41. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

26 A Bíróság továbbá megállapította, hogy azon szerződő állam bíróságainak kizárólagos joghatósága, ahol az ingatlan található, nem terjed ki valamennyi olyan keresetre, amelyek tárgya ingatlanon fennálló dologi jog, hanem ezek közül csak azokra, amelyek az említett egyezmény, illetve az említett rendelet hatálya alá tartoznak, és egyrészt valamely ingatlan területének, állagának, tulajdonának, birtokának, vagy az ingatlanon más dologi jog fennállásának megállapítására, másrészt arra irányulnak, hogy biztosítsák az e jogok jogosultjait jogcímük alapján megillető előjogok védelmét (lásd ebben az értelemben: Weber-ítélet, C-438/12, EU:C:2014:212, 42. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

27 Arra is emlékeztetni kell, hogy a Bíróság állandó ítélkezési gyakorlata értelmében a dologi és a kötelmi jog közötti különbség alapja, hogy az előbbi, amely egy birtokba vehető dolgot terhel, mindenkivel szemben kifejti joghatását, míg a másodikra csak a kötelezettel szemben lehet hivatkozni (Weber -ítélet, C-438/12, EU:C:2014:212, 43. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

28 A jelen esetben, amint arra helyesen hivatkoznak az írásbeli észrevételeket előterjesztő tagállamok, az alapügyben szóban forgóhoz hasonló, ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti kérelem olyan keresetnek minősül, amely az ingatlan fekvési helye szerinti tagállam bíróságainak kizárólagos joghatóságába tartozó, „ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó” jogviták kategóriájába tartozik.

29 E tekintetben meg kell állapítani, hogy az ilyen kérelem, amelynek az a célja, hogy ingatlanokon fennálló tulajdonjog-átruházáshoz vezessen, olyan dologi jogokat érint, amelyek mindenkivel szemben joghatásokat fejtenek ki, és olyan keresetnek minősül, amely arra irányul, hogy e jogok jogosultjainak biztosítsa a jogcímük alapján őket megillető előjogok védelmét.

30 Ugyancsak hangsúlyozni kell azt, hogy a 44/2001 rendelet 22. cikke 1. pontja első bekezdésének alapjául szolgáló gondos igazságszolgáltatás szempontjai szintén az ilyen kizárólagos joghatóság mellett szólnak akkor, ha a kereset – akárcsak az alapeljárásban – ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére irányul.

31 Ugyanis az alapügyben szóban forgó ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog átruházása a 44/2001 rendelet 22. cikke 1. pontjának első bekezdése által meghatározott kapcsolóelvnek megfelelő ténybeli és jogi körülmények, vagyis azon hely figyelembevételével jár, ahol ezek az ingatlanok találhatók. Ez különösen igaz azon körülmény esetében, hogy az említett ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogokat, valamint az e jogokat terhelő haszonélvezeti jogokat a spanyol jognak megfelelően bejegyzik a spanyol ingatlan-nyilvántartásba, vagy azon tényre vonatkozóan, hogy az ugyanezen ingatlanok adott esetben árverésen történő értékesítésére vonatkozó eljárások annak a tagállamnak az eljárásai, ahol az ingatlanok találhatók, vagy azon tény esetében is, hogy jogvita esetén a bizonyítékok beszerzését megkönnyíti e fekvési hely földrajzi közelsége. E tekintetben a Bíróság már megállapította, hogy különösen az ingatlanon fennálló dologi jogokra vonatkozó jogvitákat általában az ingatlan fekvése szerinti állam szabályai alapján kell eldönteni, és a vitáknál gyakran van szükség olyan ellenőrzésekre, vizsgálatokra és szakértői véleményekre, amelyeket a helyszínen kell lefolytatni (ČEZ-ítélet, C-343/04, EU:C:2006:330, 29. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

32 Ezen ítélkezési gyakorlat átültethető az alapügyre, ahol a lakáshasználatért járó kártalanításra vonatkozó Lieber-ítélet (C-292/93, EU:C:1994:241, 21. pont) alapjául szolgáló ügy körülményeitől eltérően a közös tulajdoni viszony mindenkivel szemben joghatás kiváltására alkalmas megszüntetésére vonatkozó jogi feltételek terjedelmének meghatározása azon tagállam bíróságainak joghatóságába tartozik, ahol az alapügyben szóban forgó ingatlanok találhatók, amint az kitűnik a jelen ítélet 26. pontjában hivatkozott ítélkezési gyakorlatból. Következésképpen abban az esetben, ha az alapügyben alkalmazandó anyagi jogi szabályok ezen ingatlanok természetben osztható vagy oszthatatlan jellegének a közös tulajdoni viszony megszüntetése során való értékelését vonják maguk után, az ilyen értékelés szakértői vélemények segítségével olyan ellenőrzéseket vonhat maga után, amelyek elrendelésére az említett ingatlanok fekvési helye szerinti tagállam bírósága a legalkalmasabb.

33 Az előző megfontolásokra figyelemmel a feltett kérdésre azt a választ kell adni, hogy a 44/2001 rendelet 22. cikke 1. pontjának első bekezdését úgy kell értelmezni, hogy az e rendelkezés értelmében vett „ingatlanon fennálló dologi jogra” vonatkozó jogviták kategóriájába tartozik a valamely ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon olyan értékesítés útján történő megszüntetése iránti kereset, amelynek lebonyolítását egy megbízottra bízták.

A költségekről

34 Mivel ez az eljárás az alapeljárásban részt vevő felek számára a kérdést előterjesztő bíróság előtt folyamatban lévő eljárás egy szakaszát képezi, ez a bíróság dönt a költségekről. Az észrevételeknek a Bíróság elé terjesztésével kapcsolatban felmerült költségek, az említett felek költségeinek kivételével, nem téríthetők meg.

A fenti indokok alapján a Bíróság (hetedik tanács) a következőképpen határozott:

A polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2000. december 22-i 44/2001/EK tanácsi rendelet 22. cikke 1. pontjának első bekezdését úgy kell értelmezni, hogy az e rendelkezés értelmében vett „ingatlanon fennálló dologi jogra” vonatkozó jogviták kategóriájába tartozik a valamely ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon olyan értékesítés útján történő megszüntetése iránti kereset, amelynek lebonyolítását egy megbízottra bízták.

Aláírások