ARREST VAN HET HOF (Zevende kamer)

17 december 2015*

„Prejudiciële verwijzing — Verordening (EG) nr. 44/2001 — Toepassingsgebied — Uitsluitende bevoegdheden — Artikel 22, punt 1 — Geschil inzake zakelijke rechten op onroerend goed — Begrip — Verzoek om beëindiging van mede-eigendom van onroerend goed door verkoop”

In zaak C-605/14,

betreffende een verzoek om een prejudiciële beslissing krachtens artikel 267 VWEU, ingediend door de Korkein oikeus (hooggerechtshof in Finland) bij beslissing van 22 december 2014, ingekomen bij het Hof op 30 december 2014, in de procedure

Virpi Komu,

Hanna Ruotsalainen,

Ritva Komu

tegen

Pekka Komu,

Jelena Komu,

wijst

HET HOF (Zevende kamer),

samengesteld als volgt: C. Toader (rapporteur), kamerpresident, A. Rosas en A. Prechal, rechters,

advocaat-generaal: M. Szpunar,

griffier: A. Calot Escobar,

gezien de stukken,

gelet op de opmerkingen van:

— de Finse regering, vertegenwoordigd door H. Leppo als gemachtigde,

— de Tsjechische regering, vertegenwoordigd door M. Smolek en J. Vláčil als gemachtigden,

— de Griekse regering, vertegenwoordigd door K. Georgiadis en S. Lekkou als gemachtigden,

* Procestaal: Fins.

— de Spaanse regering, vertegenwoordigd door M. García-Valdecasas Dorrego als gemachtigde,

gelet op de beslissing, de advocaat-generaal gehoord, om de zaak zonder conclusie te berechten,

het navolgende

Arrest

1 Het verzoek om een prejudiciële beslissing betreft de uitlegging van artikel 22, punt 1, van verordening (EG) nr. 44/2001 van de Raad van 22 december 2000 betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (PB 2001, L 12, blz. 1).

2 Dit verzoek is ingediend in het kader van een geschil tussen de mede-eigenaren van twee in Spanje gelegen onroerende goederen, betreffende de beëindiging van de mede-eigendom van die goederen door verkoop.

Toepasselijke bepalingen

Recht van de Unie

3 De overwegingen 11 en 12 van verordening nr. 44/2001 luiden als volgt:

„(11) De bevoegdheidsregels moeten in hoge mate voorspelbaar zijn, waarbij als beginsel geldt dat de bevoegdheid in het algemeen gegrond wordt op de woonplaats van de verweerder; de bevoegdheid moet altijd op die grond kunnen worden gevestigd, behalve in een gering aantal duidelijk omschreven gevallen waarin het voorwerp van het geschil of de autonomie van de partijen een ander aanknopingspunt wettigt. [...]

(12) Naast de woonplaats van de verweerder moeten er alternatieve bevoegdheidsgronden mogelijk zijn, gebaseerd op de nauwe band tussen het gerecht en de vordering of de noodzaak een goede rechtsbedeling te vergemakkelijken.”

4 Artikel 2 van voormelde verordening, dat staat in afdeling 1 van hoofdstuk II van deze laatste en het opschrift „Algemene bepalingen” draagt bevat het volgende lid 1:

„Onverminderd deze verordening worden zij die woonplaats hebben op het grondgebied van een lidstaat, ongeacht hun nationaliteit, opgeroepen voor de gerechten van die lidstaat.”

5 Artikel 3, lid 1, van voormelde verordening preciseert:

„Degenen die op het grondgebied van een lidstaat woonplaats hebben, kunnen slechts voor het gerecht van een andere lidstaat worden opgeroepen krachtens de in de afdelingen 2 tot en met 7 van dit hoofdstuk gegeven regels.”

6 Artikel 22 van dezelfde verordening, dat is opgenomen in afdeling 6, „Exclusieve bevoegdheid”, van hoofdstuk II van deze laatste, bepaalt in punt 1, eerste alinea:

„Ongeacht de woonplaats zijn bij uitsluiting bevoegd:

1) voor zakelijke rechten op en huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen: de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed gelegen is.”

7 In afdeling 8, „Toetsing van de bevoegdheid en de ontvankelijkheid", van hoofdstuk II van verordening nr. 44/2001, bepaalt artikel 25:

„Het gerecht van een lidstaat waarbij een geschil aanhangig is gemaakt met als inzet een vordering waarvoor krachtens artikel 22 een gerecht van een andere lidstaat bij uitsluiting bevoegd is, verklaart zich ambtshalve onbevoegd."

Fins recht

8 In Finland zijn de bepalingen inzake mede-eigendom neergelegd in de wet houdende bepalingen tot regeling van bepaalde aspecten van de mede-eigendom [Laki eräistä yhteisomistussuhteista (1958/180); hierna: „wet op de mede-eigendom"], die zowel op onroerende als op roerende eigendom van toepassing is.

9 Aangaande de beëindiging van onverdeelde eigendom bevatten de artikelen 9 en 11 van die wet de volgende bepalingen:

„9. Een mede-eigenaar kan vorderen dat zijn aandeel in de gemeenschappelijke eigendom wordt afgescheiden door middel van verdeling. Artikel 4 van hoofdstuk 12 van de successiewet is van overeenkomstige toepassing.

Wanneer verdeling van het goed niet mogelijk is of zou leiden tot buitensporig hoge kosten of de waarde van het goed aanmerkelijk zou verminderen, kan de rechter op verzoek van de mede-eigenaar, nadat hij de andere mede-eigenaren heeft gehoord, bevelen dat het goed wordt verkocht met het oog op beëindiging van de mede-eigendom.

[...]

11. Voor de verkoop van het goed en de verdeling van de opbrengst van de verkoop wijst de rechter indien nodig een gemachtigde aan. Indien wordt beslist dat het goed bij opbod zal worden verkocht, zal de gevolmachtigde, na raadpleging van de mede-eigenaren, de verkoopvoorwaarden bepalen indien de rechter dat niet heeft gedaan, de veilingverkoop aankondigen en deze uitvoeren of laten uitvoeren. De gevolmachtigde tekent in voorkomend geval de verkoopakte."

Spaans recht

10 Artikel 10 van de Código Civil (burgerlijk wetboek) luidt:

„Het bezit, de eigendom en de overige rechten op onroerende goederen alsook de openbaarheid ervan worden beheerst door de wetgeving van de plaats waar de goederen gelegen zijn."

11 Volgens artikel 406 van dat wetboek zijn „de regels inzake de verdeling van successies op de verdeling van de onverdeeldheid van toepassing".

12 Aangaande de bevoegdheid van de Spaanse gerechten bepaalt artikel 52 van de Ley de Enjuiciamiento Civil (wetboek van burgerlijke rechtsvordering), onder het opschrift „Territoriale bevoegdheid in bijzondere gevallen”:

„1. In de volgende gevallen zijn de in de vorige artikelen vastgelegde bevoegdheidsregels niet van toepassing en wordt de bevoegdheid overeenkomstig onderstaande bepalingen vastgesteld:

1° In geschillen over successies waarin vorderingen die betrekking hebben op onroerend goed zijn ingediend, is het bevoegde gerecht het gerecht van de plaats waar het betrokken goed gelegen is. Wanneer de zakelijke vordering betrekking heeft op meerdere onroerende goederen of op een in meerdere districten gelegen onroerend goed, is bevoegd het gerecht van elk betrokken district, naar keuze van de eiser.

[...]”

Hoofdgeding en prejudiciële vraag

13 Uit de verwijzingsbeslissing volgt dat P. Komu, J. Komu, R. Komu, V. Komu en H. Ruotsalainen in Finland wonen en – de eerste drie personen ieder voor 25 % en de twee laatsten ieder voor 12,5 % – mede-eigenaren zijn van een huis te Torrevieja (Spanje). R. Komu bezit voorts het – in het Spaanse kadaster ingeschreven – gebruiksrecht op de aandelen van V. Komu en H. Ruotsalainen.

14 P. Komu, R. Komu, V. Komu en H. Ruotsalainen zijn daarnaast mede-eigenaren – P. Komu voor 50 %, R. Komu voor 25 % en V. Komu en H. Ruotsalainen ieder voor 12,5 % – van een in dezelfde gemeente gelegen appartement. R. Komu bezit voorts het – in het kadaster ingeschreven – gebruiksrecht op de aandelen van V. Komu en H. Ruotsalainen.

15 R. Komu, V. Komu en H. Ruotsalainen wensen afscheiding van de aandelen die zij in de twee onroerende goederen bezitten. Omdat geen overeenstemming kon worden bereikt over de beëindiging van de mede-eigendom hebben zij zich tot de Etelä-Savon käräjäoikeus (gerecht van eerste aanleg van Zuid-Savo, Finland) gewend met het verzoek dat een advocaat zou worden gevolmachtigd voor de verkoop van de onroerende goederen en dat voor de verkoop van elk goed een minimumverkoopprijs zou worden vastgelegd.

16 Met het betoog dat ingevolge artikel 22, punt 1, van verordening nr. 44/2001 voor zakelijke rechten op onroerende goederen de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed gelegen is uitsluitende bevoegdheid bezitten, hebben P. Komu en J. Komu geconcludeerd tot niet-ontvankelijkheid van het verzoek en aangevoerd dat een eventuele beslissing ten gronde van de Etelä-Savon käräjäoikeus ingevolge die bepalingen niet zou kunnen worden erkend in Spanje. Die partijen hebben voorts opgemerkt dat op de eigendom van de twee betrokken onroerende goederen een in het kadaster ingeschreven gebruiksrecht rustte ten gunste van R. Komu en dat die omstandigheid tot gevolg had dat de onroerende goederen niet aan een derde konden worden verkocht.

17 Bij besluit van 9 oktober 2012 heeft de Etelä-Savon käräjäoikeus, na zich bevoegd te hebben verklaard om over de zaak ten gronde uitspraak te doen, het verzoek ontvankelijk verklaard, een gevolmachtigde aangewezen, deze opgedragen de onroerende goederen te veilen en de opbrengst van de verkoop over de mede-eigenaren te verdelen, en de minimumverkoopprijs voor de goederen vastgelegd.

18 P. Komu en J. Komu hebben tegen die beslissing hoger beroep ingesteld bij de Itä-Suomen hovioikeus (hof van beroep van Oost-Finland).

19 Bij besluit van 7 mei 2013 heeft die rechterlijke instantie geoordeeld dat de vordering tot beëindiging van mede-eigendom van een onroerend goed door verkoop, een vordering is die een zakelijk recht op onroerend goed betreft in de zin van artikel 22, punt 1, van verordening nr. 44/2001. Bijgevolg heeft die rechterlijke instantie geconcludeerd dat de Spaanse gerechten bevoegd waren, de beslissing in eerste aanleg vernietigd en het verzoek dienovereenkomstig niet-ontvankelijk verklaard.

20 Daarop hebben verzoekers zich gewend tot de Korkein oikeus (hooggerechtshof), die, na de relevante rechtspraak van het Hof in herinnering te hebben gebracht, niettemin heeft geoordeeld dat moet worden betwijfeld of een vordering zoals die in het hoofdgeding onder de uitsluitende bevoegdheid valt van het gerecht van de lidstaat waar het betrokken onroerend goed is gelegen. Derhalve heeft die rechterlijke instantie de behandeling van de zaak geschorst en besloten aan het Hof de volgende vraag voor te leggen:

„Dient artikel 22, punt 1, van verordening […] nr. 44/2001 […] aldus te worden uitgelegd dat een verzoek waarmee door een deel van de mede-eigenaren van een onroerend goed, met het oog op beëindiging van de mede-eigendom, een bevel tot verkoop van het onroerend goed en aanwijzing van een gevolmachtigde voor de uitvoering van de verkoop wordt gevorderd, een in artikel 22, punt 1, bedoelde vordering inzake zakelijke rechten op onroerende goederen is?”

Beantwoording van de prejudiciële vraag

21 Met deze vraag wenst de verwijzende rechterlijke instantie in hoofdzaak te vernemen of artikel 22, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 44/2001 aldus moet worden uitgelegd dat een vordering strekkende tot beëindiging van mede-eigendom van een onroerend goed door verkoop waarvan de uitvoering is toevertrouwd aan een gevolmachtigde, valt onder de categorie geschillen inzake „zakelijke rechten op [...] onroerende goederen” in de zin van die bepaling.

22 Allereerst zij in herinnering gebracht dat ingevolge artikel 22, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 44/2001 de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed gelegen is (forum rei sitae) bij uitsluiting bevoegd zijn op het gebied van zakelijke rechten op onroerend goed.

23 Het Hof heeft in zijn rechtspraak over artikel 16, punt 1, onder a), van het Verdrag van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (PB 1972, L 299, blz. 32; hierna: „Executieverdrag”), die ook geldt voor de uitlegging van artikel 22, punt 1, van verordening nr. 44/2001, reeds geoordeeld dat ter verzekering van de grootst mogelijke gelijkheid en eenvormigheid van de rechten en verplichtingen die voor de lidstaten en de belanghebbenden uit dat verdrag voortvloeien, op autonome wijze moet worden bepaald welke betekenis de uitdrukking „ten aanzien van zakelijke rechten op onroerende goederen” heeft in het Unierecht (arrest Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, punt 40 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

24 Ook volgt uit op verordening nr. 44/2001 overdraagbare vaste rechtspraak van het Hof met betrekking tot het Executieverdrag dat de bepalingen van artikel 22, lid 1, van die verordening, als uitzondering op de algemene bevoegdheidsregels van deze laatste, in het bijzonder op de in artikel 2, lid 1, neergelegde regel dat onverminderd deze verordening zij die woonplaats hebben op het grondgebied van een lidstaat, worden opgeroepen voor de gerechten van die lidstaat, niet ruimer mogen worden uitgelegd dan het doel ervan verlangt. Die bepalingen hebben immers tot gevolg dat partijen worden beroofd van de forumkeuze die hun anders zou toekomen, en dat zij in bepaalde gevallen worden gedaagd voor een rechter die ten aanzien van geen hunner de rechter van de woonplaats is (zie naar analogie arrest ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, punten 26 en 27 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

25 Aangaande het doel van voormelde bepalingen volgt zowel uit het rapport over het verdrag betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (PB 1979, C 59, blz. 1) als uit vaste rechtspraak van het Hof betreffende artikel 16, punt 1, onder a),

van het Executieverdrag, die overdraagbaar is op artikel 22, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 44/2001, dat de voornaamste reden voor de uitsluitende bevoegdheid van de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed is gelegen, is dat het gerecht van de plaats waar het onroerend goed is gelegen, vanwege zijn nabijheid het best in staat is zich op de hoogte te stellen van de feitelijke situatie en de ter zake geldende voorschriften en gebruiken – in de regel die van de staat waar het onroerend goed is – toe te passen (zie naar analogie arrest Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, punt 41 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

26 Bovendien heeft het Hof gepreciseerd dat de uitsluitende bevoegdheid van de gerechten van de verdragsluitende staat waar het onroerend goed is gelegen, niet alle mogelijke rechtsvorderingen omvat die een zakelijk recht op onroerende goederen betreffen, maar alleen die welke zowel vallen binnen de werkingssfeer van genoemd verdrag of genoemde verordening, als behoren tot de rechtsvorderingen die ertoe strekken de omvang, de hoedanigheid, de eigendom of het bezit van een onroerend goed of het bestaan van andere zakelijke rechten op dit onroerend goed vast te stellen en de rechthebbenden de bescherming van de aan hun titel verbonden bevoegdheden te verzekeren (zie in die zin arrest Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, punt 42 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

27 Ook zij in herinnering gebracht dat volgens vaste rechtspraak van het Hof het verschil tussen een zakelijk recht en een persoonlijk recht hierin bestaat dat het eerste, dat op een zaak rust, werking heeft jegens iedereen, terwijl het tweede alleen tegenover de schuldenaar geldend kan worden gemaakt (arrest Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, punt 43 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

28 Zoals de lidstaten die schriftelijke opmerkingen hebben ingediend terecht naar voren brengen, vormt een verzoek om beëindiging van mede-eigendom van onroerend goed zoals aan de orde in het hoofdgeding, een vordering die valt onder de categorie geschillen inzake zakelijke rechten op onroerend goed, ten aanzien waarvan de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed gelegen is bij uitsluiting bevoegd zijn.

29 In dit verband moet immers worden geconstateerd dat een dergelijk verzoek, waarmee de overdracht van een eigendomsrecht op onroerend goed wordt beoogd, zakelijke rechten die werking hebben jegens iedereen betreft en een vordering vormt die ertoe strekt de houders van die rechten de bescherming van de aan hun titel verbonden rechten te waarborgen.

30 Evenzo dient te worden beklemtoond dat de aan artikel 22, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 44/2001 ten grondslag liggende overwegingen van goede rechtsbedeling ook ten gunste van een dergelijke uitsluitende bevoegdheid pleiten in het geval waarin, zoals in het hoofdgeding, de vordering strekt tot beëindiging van de mede-eigendom van onroerend goed.

31 Voor overdracht van het eigendomsrecht op de in het hoofdgeding aan de orde zijnde onroerende goederen zullen namelijk aan het aanknopingspunt zoals bepaald in artikel 22, lid 1, eerste alinea, van verordening nr. 44/2001 – te weten de plaats waar die onroerende goederen gelegen zijn – verbonden omstandigheden feitelijk en rechtens in aanmerking moeten worden genomen. Het gaat hierbij in het bijzonder om de omstandigheid dat de eigendomsrechten op die onroerende goederen en de op die rechten rustende gebruiksrechten worden ingeschreven in het Spaanse kadaster, overeenkomstig de bepalingen van Spaans recht, het feit dat de procedures voor de verkoop, in voorkomend geval door veiling, van diezelfde onroerende goederen de procedures zijn van de plaats waar de goederen gelegen zijn, of het feit dat in geval van betwisting de bewijsgaring vergemakkelijkt wordt door de nabijheid van de plaats van ligging. In dit verband heeft het Hof reeds geoordeeld dat meer in het bijzonder geschillen over zakelijke rechten op onroerende goederen in het algemeen moeten worden berecht volgens de regels van de staat waar het goed is gelegen, en dat de betwistingen waartoe zij aanleiding geven, vaak nopen tot verificaties, onderzoekingen en expertises die ter plaatse moeten worden verricht (arrest ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, punt 29 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

32 Deze rechtspraak is overdraagbaar op de onderhavige zaak, waarin, anders dan in de zaak waarin het arrest Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, punt 21) is gewezen in verband met de vergoeding voor het gebruik van een woning, de bepaling van de strekking van de wettelijke voorwaarden voor beëindiging van de mede-eigendom, die werking kan hebben jegens iedereen, valt onder de bevoegdheid van de gerechten van de lidstaat waar de in het hoofdgeding aan de orde zijnde onroerende goederen gelegen zijn, zoals volgt uit punt 26 van het onderhavige arrest. Ingeval de in het hoofdgeding toepasselijke regels van materieel recht mochten impliceren dat bij de beëindiging van de mede-eigendom moet worden beoordeeld of die onroerende goederen deelbaar zijn, zou een dergelijke beoordeling dus meebrengen dat verificaties door middel van deskundigenonderzoek moeten worden verricht, die het best zouden kunnen worden gelast door het gerecht van de lidstaat waar de onroerende goederen gelegen zijn.

33 Gelet op een en ander moet op de gestelde vraag worden geantwoord dat artikel 22, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 44/2001 aldus moet worden uitgelegd dat een vordering strekkende tot beëindiging van mede-eigendom van een onroerend goed door verkoop waarvan de uitvoering is toevertrouwd aan een gevolmachtigde, valt onder de categorie geschillen inzake „zakelijke rechten op [...] onroerende goederen” in de zin van die bepaling.

Kosten

34 Ten aanzien van de partijen in het hoofdgeding is de procedure als een aldaar gerezen incident te beschouwen, zodat de verwijzende rechterlijke instantie over de kosten heeft te beslissen. De door anderen wegens indiening van hun opmerkingen bij het Hof gemaakte kosten komen niet voor vergoeding in aanmerking.

Het Hof (Zevende kamer) verklaart voor recht:

Artikel 22, punt 1, eerste alinea, van verordening (EG) nr. 44/2001 van de Raad van 22 december 2000 betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken, moet aldus worden uitgelegd dat een vordering strekkende tot beëindiging van mede-eigendom van een onroerend goed door verkoop waarvan de uitvoering is toevertrouwd aan een gevolmachtigde, valt onder de categorie geschillen inzake „zakelijke rechten op [...] onroerende goederen” in de zin van die bepaling.

ondertekeningen