



Datum van
inontvangstneming

:

03/02/2015

Zaak C-605/14

Verzoek om een prejudiciële beslissing

Datum van indiening:

30 december 2014

Verwijzende rechter:

Korkein oikeus (Finland)

Datum van de verwijzingsbeslissing:

22 december 2014

Verzoekende partijen:

Virpi Komu

Hanna Ruotsalainen

Ritva Komu

Verwerende partijen:

Pekka Komu

Jelena Komu

BESTREDEN BESLISSING

Beslissing van de Helsingin hovioikeus van 7 mei 2013 [OMISSIS]

BESLISSING VAN DE KORKEIN OIKEUS

Partijen in de procedure en voorwerp van de procedure

- 1 In deze bij de Korkein oikeus (hof van cassatie) aanhangige zaak gaat het om de ontbinding van de mede-eigendomsverhouding betreffende een vrijstaand huis en een flatwoning in Spanje. Ritva Komu, Virpi Komu en Hanna Ruotsalainen hebben in hun verzoekschrift gevorderd een lasthebber aan te wijzen om namens de mede-eigenaren het huis en de flatwoning te verkopen en de ontvangen verkoopprijs te verdelen onder de mede-eigenaren. Verweerdere zijn de andere

mede-eigenaren Pekka en Jelena Komu. Alle partijen hebben woonplaats in Finland.

- 2 De Korkein oikeus dient zich uit te spreken over de vraag of de Finse rechter bevoegd is uitspraak te doen in de hierboven uiteengezette zaak. Het gaat hier om de uitlegging van de rechterlijke bevoegdheidsbepalingen van verordening (EG) nr. 44/2001 van de Raad betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (hierna: „verordening nr. 44/2001”). Waar het in het bijzonder om gaat, is op welke manier artikel 22, punt 1, van de verordening moet worden uitgelegd. Volgens deze bepaling zijn voor zakelijke rechten op en huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen, ongeacht de woonplaats bij uitsluiting bevoegd de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed gelegen is.

Relevante feiten

De onroerende goederen waarop het verzoekschrift betrekking heeft

- 3 Dit geding heeft betrekking op een vrijstaand huis en een flatwoning die zijn gelegen in Torrevieja (Spanje). Onomstreden is dat de eigendom van het huis en de flatwoning over de partijen als volgt is verdeeld.
- 4 Pekka Komu, Jelena Komu, Ritva Komu, Virpi Komu en Hanna Ruotsalainen zijn de eigenaren van het huis. Pekka Komu, Jelena Komu en Ritva Komu hebben ieder een aandeel van 25 %. Virpi Komu en Hanna Ruotsalainen hebben ieder een aandeel van 12,5 %. Ritva Komu bezit bovendien een in het Spaanse eigendomsregister ingeschreven gebruiksrecht dat betrekking heeft op de aandelen van Virpi Komu en Hanna Ruotsalainen.
- 5 Pekka Komu, Jelena Komu, Ritva Komu, Virpi Komu en Hanna Ruotsalainen zijn de eigenaren van de flatwoning. Pekka Komu bezit een aandeel van 50 % in de woning, Ritva Komu een aandeel van 25 %. Virpi Komu en Hanna Ruotsalainen hebben ieder een aandeel van 12,5 %. Ritva Komu bezit bovendien een in het Spaanse eigendomsregister ingeschreven gebruiksrecht dat betrekking heeft op de aandelen van Virpi Komu en Hanna Ruotsalainen.
- 6 Volgens de in de zaak gepresenteerde informatie over het Spaanse recht zijn het huis en de flatwoning volgens het Spaanse recht onroerende goederen.

De vordering en de behandeling daarvan bij de lagere rechtbanken

- 7 Ritva Komu, Virpi Komu en Hanna Ruotsalainen wensen dat hun aandeel in het huis en de flatwoning wordt afgescheiden. Daar de onroerende goederen niet deelbaar zijn en de deelgenoten niet in staat blijken overeenstemming te bereiken over de ontbinding van de gemeenschap, hebben zij bij de Etelä-Savon käräjäoikeus (rechtbank voor de regio Etelä-Savo) een verzoekschrift ingediend

waarin zij vorderen dat een door hen aangewezen advocaat wordt benoemd als lasthebber voor de verkoop van de onroerende goederen. Verder hebben zij gevorderd dat de käräjaoikeus minimumverkooprijzen vaststelt.

- 8 Pekka Komu en Jelena Komu hebben niet-ontvankelijkverklaring van het verzoekschrift gevorderd op grond dat volgens artikel 22, punt 1, van de verordening het Spaanse gerecht van de plaats waar de onroerende goederen gelegen zijn bij uitsluiting bevoegd is. De beslissing van de Finse rechter zou niet geldig in Spanje kunnen worden uitgevoerd. De onroerende goederen zijn bezwaard met een op naam van Ritva Komu in het kadaster ingeschreven gebruiksrecht, dat de verkoop van de onroerende goederen aan derden bemoeilijkt of zelfs verhindert.
- 9 De Etelä-Savon käräjaoikeus [OMISSIS] oordeelde bij beslissing van 9 oktober 2012 dat het hier niet gaat om een zakenrechtelijk geding met betrekking tot onroerende goederen, maar om een procedure van oneigenlijke rechtspraak overeenkomstig de eräistä yhteisomistussuhteista annettu laki (wet betreffende mede-eigendomsverhoudingen) (yhteisomistuslaki; mede-eigendomswet) tot regeling van de eigendomsverhoudingen tussen eigenaren van onroerende goederen. Om die reden is in casu de Finse wetgeving toepasselijk en is de käräjaoikeus de bevoegde rechter. De käräjaoikeus heeft overeenkomstig het verzoekschrift een lasthebber benoemd. Tevens beval de käräjaoikeus dat de lasthebber het huis en de flatwoning via een veiling zou verkopen en de koopprijs onder de mede-eigenaren zou verdelen. De käräjaoikeus heeft overeenkomstig de vordering van de verzoekers de minimumverkooprijzen van het huis vastgesteld op 330 000 EUR en die van de flatwoning op 78 000 EUR.
- 10 Pekka en Jelena Komu hebben hoger beroep ingesteld tegen de beslissing van de käräjaoikeus bij de Itä-Suomen hovioikeus (hof van beroep van Oost-Finland).
- 11 De Itä-Suomen hovioikeus heeft in zijn beslissing van 7 mei 2013 [OMISSIS] vastgesteld dat volgens het Hof van Justitie met rechtsovereenkomsten die „zakelijke rechten [...] op onroerende goederen” betreffen, rechtsovereenkomsten worden bedoeld 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 om de rechthebbenden de bescherming van de aan hun titel verbonden bevoegdheden te verzekeren (arrest Reichert, C-115/88, EU:C:1990:3, en beschikking Gaillard, C-518/99, EU:C:2001:209). Voor de toepasselijkheid van artikel 22, punt 1, van de verordening volstaat het niet dat de rechtsovereenkomst een zakelijk recht op een onroerend goed betreft of verband houdt met een onroerend goed. De rechtsovereenkomst moet op een zakelijk recht zijn gebaseerd en niet op een persoonlijk recht. Binnen dat kader vallen volgens de hovioikeus in ieder geval op het eigendomsrecht op onroerende goederen betrekking hebbende gedingen waarin het eigenaarschap van een onroerend goed of de omvang van de eigendom voorwerp van geschil is. De hovioikeus heeft tevens gerefereerd aan de Finse rechtsleer, volgens welke het recht van de plaats

waar een zaak gelegen is, bepaalt onder welke voorwaarden een mede-eigendomsverhouding ontstaat en hoe die wordt ontbonden.

- 12 Op grond van het bovenstaande oordeelde de hovioikeus dat het bij het verzoek om de mede-eigendomsverhouding te ontbinden door verkoop gaat om een in artikel 22, punt 1, van de verordening bedoeld geding dat zakelijke rechten op onroerende goederen betreft. Hieruit volgt dat de Spaanse gerechten in deze zaak bevoegd zijn. De käräjaoikeus was derhalve niet bevoegd de zaak te behandelen. De hovioikeus heeft het vonnis van de käräjaoikeus vernietigd en de vordering niet-ontvankelijk verklaard.

Hogere voorziening bij de Korkein oikeus

- 13 Ritva Komu, Virpi Komu en Hanna Ruotsalainen hebben in hogere voorziening bij de korkein oikeus gevorderd het arrest van de hovioikeus te vernietigen en het vonnis van de käräjaoikeus te bekrachtigen of de zaak terug te verwijzen naar de hovioikeus. Pekka en Jelena Komu betwisten in hun antwoord de vorderingen van de verzoekers.

Bepalingen

Unierecht

- 14 Artikel 22, punt 1, van de verordening luidt als volgt:

„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.

Voor huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen voor tijdelijk particulier gebruik voor ten hoogste zes opeenvolgende maanden: ook de gerechten van de lidstaat waar de verweerder woonplaats heeft, mits de huurder of pachter een natuurlijke persoon is en de eigenaar en de huurder of pachter woonplaats in dezelfde lidstaat hebben”.

Nationaal recht

- 15 In Finland zijn de mede-eigendomsverhoudingen geregeld in de eräistä yhteisomistussuhteista annettu laki (25 april 1958/180). De wet heeft betrekking op zowel onroerende als roerende goederen. De bepalingen van de wet zijn doorgaans alleen toepasselijk wanneer de mede-eigenaren geen overeenstemming bereiken over een rechtshandeling met betrekking tot de gemeenschappelijke zaak. Volgens de wet heeft iedere mede-eigenaar het recht om zijn aandeel in de gemeenschappelijke eigendom af te scheiden door middel van verdeling. Bij

onroerende goederen is de voornaamste wijze van ontbinding van een mede-eigendomsverhouding de verdeling van het goed middels een kadastrale procedure in nieuwe afzonderlijke onroerende goederen. Een verdeling van onroerend goed is echter niet altijd mogelijk. In dat geval kan de rechter bevelen dat de zaak wordt verkocht. Aangaande de ontbinding van de mede-eigendomsverhouding bepaalt de wet het volgende:

§ 9

„Een mede-eigenaar kan vorderen dat zijn aandeel in de gemeenschappelijke eigendom wordt afgescheiden door middel van verdeling. De verdeling vindt plaats, , met inachtneming van het bepaalde in § 4, van hoofdstuk 12, van het wetboek van erfrecht, voor zover toepasselijk.

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 ontbinding van de mede-eigendomsverhouding.”

- 16 Wanneer de rechter bepaalt dat het goed koop wordt verkocht, bepaalt hij tegelijkertijd de wijze van verkoop en benoemt hij zo nodig een lasthebber die zorg draagt voor de verkoop en de verdeling van de middelen. Op verzoek van een mede-eigenaar kan de rechter een minimumverkoopprijs vaststellen. De mede-eigenaren kunnen ook onderling overeenstemming bereiken over de wijze van verkoop:

§ 10

„De rechter bepaalt in zijn beslissing betreffende de verkoop van het goed de wijze waarop de verkoop dient te geschieden. Het goed wordt door middel van veiling verkocht, tenzij de mede-eigenaren anders zijn overeengekomen en zolang niet wordt aangetoond dat het waarschijnlijk gunstiger is om het goed op een andere manier te verkopen. Wanneer verkoop van de zaak aan een derde niet is toegestaan, dient de verkoop tussen de mede-eigenaren plaats te vinden.

Op verzoek van een mede-eigenaar kan de rechter een minimumprijs vaststellen waartegen het goed wordt verkocht. Ingeval het een onroerend goed betreft en een van de mede-eigenaren handelingsonbekwaam is, stelt de rechtbank ook zonder verzoek een minimumverkoopprijs vast. [...]”

§ 11

„De rechter benoemt zo nodig een lasthebber die zorg draagt voor de verkoop van het goed en de verdeling van de verkoopprijs. Wanneer is bepaald dat het goed door middel van veiling wordt verkocht, is het de taak

van de lasthebber om, na overleg met de mede-eigenaren, de verkoopvoorwaarden vast te stellen, voor zover de rechter dat niet gedaan heeft, de veiling in het openbaar aan te kondigen en de veiling te laten plaatsvinden of te doen laten plaatsvinden. De lasthebber ondertekent de verkoopakte, indien deze wordt opgesteld.”

Noodzaak en motivering van een verzoek om een prejudiciële beslissing

- 17 De vraag die bij de Korkein oikeus voorligt, is of een Finse rechter bevoegd is een zaak te behandelen waarin ontbinding wordt gevorderd van de mede-eigendomsverhouding van in Spanje gelegen onroerende goederen, of dat de Spaanse gerechten bij uitsluiting bevoegd zijn in de zaak.
- 18 De uitleggingsvraag houdt in of een zaak als de onderhavige waarin het gaat om een vordering tot benoeming van een lasthebber voor de verkoop van onroerend goed in gemeenschappelijke eigendom, een in artikel 22, punt 1, van de verordening bedoeld geding betreffende “zakelijke rechten [...] op onroerende goederen is”.
- 19 Het Hof heeft zich uitgesproken over de uitlegging van dit begrip in de arresten Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, en Schneider, C-386/12, EU:C:2013:633. Verder hebben de hierboven genoemde arresten Reichert en Gaillard, alsmede de arresten Sanders, 73/77, EU:C:1977:208, Webb, C-294/92, EU:C:1994:193, Lieber, C-292/93, EU:C:1994:241, Klein, C-73/04, EU:C:2005:607, en ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, betrekking op de overeenkomstige bepaling van het Verdrag van Brussel van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (Executieverdrag).
- 20 Het Hof heeft verklaard dat artikel 22 van de verordening, als uitzondering op de algemene bevoegdheidsregels van de verordening, niet ruimer mag worden uitgelegd dan het oogmerk ervan verlangt. Het heeft dit gemotiveerd met de overweging dat het artikel tot gevolg heeft dat partijen worden beroofd van de forumkeuze die hun anders zou toekomen. In bepaalde gevallen worden zij voor een rechter gedaagd die voor geen van hen de rechter van hun woonplaats is (arresten Klein, punt 15, en ČEZ, punten 26 en 27).
- 21 Onder verwijzing naar het rapport van Jenard betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken heeft het Hof geoordeeld 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 van het onroerend goed het best in staat is zich op de hoogte te stellen van de feitelijke situatie en de ter zake geldende voorschriften en gebruiken toe te passen, in de regel die van de staat waar het onroerend goed is gelegen (arresten Weber, punt 41, en Reichert, punt 10).

- 22 Het Hof heeft geoordeeld dat de exclusieve bevoegdheid van de rechter van de verdragsluitende staat waar het onroerend goed is gelegen, niet alle mogelijke rechtsvorderingen omvat die een zakelijk recht op onroerend goed betreffen. De exclusieve bevoegdheid omvat alleen die rechtsvorderingen welke zowel binnen het toepassingsgebied van de verordening vallen, als tot de rechtsvorderingen behoren 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 om de rechthebbenden de bescherming van de aan hun titel verbonden bevoegdheden te verzekeren (arrest Weber, punt 42).
- 23 Volgens het Hof volstaat het niet dat de rechtsvordering een zakelijk recht op een onroerend goed betreft of verband houdt met een onroerend goed. De rechtsvordering moet integendeel zijn gebaseerd op een zakelijk recht en niet op een persoonlijk recht (arrest Gaillard, punt 16 en aldaar aangehaalde rechtspraak). Het verschil tussen een zakelijk recht en een persoonlijk recht bestaat hierin dat een zakelijk recht op een zaak werking heeft jegens iedereen, terwijl een persoonlijk recht alleen tegenover de debiteur geldend kan worden gemaakt (zie arrest Weber, punt 43).
- 24 Het Hof heeft in het arrest Lieber inzake een vordering tot vergoeding van genoten gebruik geoordeeld dat de rechter van de lidstaat waar het onroerend goed is gelegen, ter bepaling van de verschuldigde vergoeding gemakkelijker de hoogte van de in zijn bevoegdheidsgebied gehanteerde huren kan kennen, maar dat dit niet wegneemt dat een rechter van een andere lidstaat ook de mogelijkheid heeft zich tot een plaatselijke deskundige te wenden om de noodzakelijke inlichtingen te verkrijgen (arrest Lieber, punt 21).
- 25 Volgens de informatie van de Korkein oikeus heeft het Hof zich niet uitgesproken over de vraag of een procedure van oneigenlijke rechtspraak strekkende tot ontbinding van de mede-eigendomsverhouding betreffende een onroerend goed als hier aan de orde, een zaak is die behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van het gerecht van de plaats waar het onroerend goed is gelegen.
- 26 Het in de yhteisomistuskilki neergelegde recht om ontbinding van een mede-eigendomsverhouding te vorderen, is geen recht dat tegen eenieder kan worden ingeroepen, maar uitsluitend tegen de andere mede-eigenaren. Mede-eigenaren kunnen de ontbinding van de mede-eigendomsverhouding en de daartoe te volgen procedure in onderlinge overeenstemming regelen. In de beslissing van de rechter wordt de lasthebber belast met de verkoop van het onroerend goed, indien de mede-eigenaren niet tot overeenstemming komen en een van de mede-eigenaren wil dat het goed wordt verdeeld.
- 27 In casu staat buiten kijf wie de eigenaren van de onroerende goederen zijn. De hiervóór beschreven rechtspraak van het Hof zou derhalve tot de conclusie kunnen leiden dat het hier niet gaat om een zaak waarin het gerecht van de plaats waar het onroerend goed is gelegen bij uitsluiting bevoegdheid is. Deze uitlegging wordt

ondersteund door het algemene uitgangspunt dat de bepalingen van artikel 22 van de verordening, als uitzondering op de algemene bevoegdheidsregels van de verordening niet ruimer worden uitgelegd dan het oogmerk ervan verlangt.

- 28 Aan de andere kant hebben de onroerende goederen duidelijk sterkere banden met het Spaanse dan met het Finse recht. De verkoopakten van de onroerende goederen zijn in Spanje opgemaakt en de onroerende goederen zijn overeenkomstig de Spaanse wetgeving ingeschreven in het Spaanse eigendomsregister. Tevens is in dat register het gebruiksrecht ingeschreven dat het eigendomsrecht van de onroerende goederen beperkt. De handelingen betreffende de verkoop van de onroerende goederen, met inbegrip van een eventuele veiling, hebben eveneens een nauwe band met de lidstaat waar de onroerende goederen zijn gelegen. Voor de uitsluitende bevoegdheid van het gerecht van het land waar de onroerende goederen zijn gelegen, pleit voor een deel ook dat in ieder geval in Finland voor een bevel tot ontbinding van een mede-eigendomsverhouding eerst moet worden nagegaan of het onroerend goed in delen kan worden gescheiden.
- 29 Het is de Korkein oikeus bekend dat rechters van andere lidstaten in soortgelijke zaken hebben geoordeeld dat de bepaling van artikel 22, punt 1, van de verordening niet van toepassing is [Svea hovrätt (hof van beroep te Stockholm) (Zweden) 3 maart 2007, ÖÅ 7132-06; Cour d’appel (Luxemburg) 27 juni 2007, 31943]. Wat betreft de overeenkomstige bepaling uit het Verdrag van Lugano heeft de Noorse Høyesterett (hoogste rechterlijke instantie van Noorwegen) in dezelfde zin geoordeeld (Høyesterett 7 september 2006, HR-2006-1547-U). Aan de andere kant is in de rechtsleer het standpunt verdedigd dat een geschil tussen mede-eigenaren over de ontbinding van de mede-eigendomsverhouding binnen de werkingssfeer van artikel 22, punt 1, van de verordening zou vallen (bijv. Kropholler, J., *Europäisches Zivilprozeßrecht*, 2005, blz. 254).
- 30 Om de hierboven uiteengezette redenen is de Korkein oikeus van oordeel dat de kwestie op welke wijze artikel 22, punt 1, van de verordening dient te worden uitgelegd in een zaak als de onderhavige niet eenduidig en helder is. Om die reden legt de Korkein oikeus het Hof de volgende prejudiciële vraag voor:

Prejudiciële vraag

[OMISSIS]

Dient artikel 22, punt 1, van verordening (EG) nr. 44/2001 van de Raad betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken aldus te worden uitgelegd dat een geding waarin door een deel van de mede-eigenaren van een onroerend goed, met het oog op ontbinding van de mede-eigendomsverhouding, een bevel tot verkoop van het onroerend goed en benoeming van een lasthebber voor de uitvoering van de verkoop wordt gevorderd, een in artikel 22, punt 1, bedoeld geding inzake zakelijke rechten op onroerende goederen is?

[OMISSIS]

[OMISSIS]