



## Kohtulahendite kogumik

EUROOPA KOHTU OTSUS (viies koda)

26. oktoober 2016\*

Eelotsusetaotlus — Vabadusel, turvalisusel ja õigusel rajanev ala — Õigusalane koostöö tsiviilasjades — Maksejõuetusmenetlused — Määrus (EÜ) nr 1346/2000 — Artikkel 5 — Mõiste „kolmandatele isikutele kuuluvad asjaõigused“ — Avalik-õiguslik koormatis, mis koormab kinnisasja ja tagab kinnisvaramaksu kogumist

Kohtuasjas C-195/15,

mille ese on ELTL artikli 267 alusel Bundesgerichtshof'i (Saksamaa Liitvabariigi kõrgeim üldkohus) 12. märtsi 2015. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 29. aprillil 2015, menetluses

**SCI Senior Home** (saneerimisel),

*versus*

**Gemeinde Wedemark,**

**Hannoversche Volksbank eG,**

EUROOPA KOHUS (viies koda),

koosseisus: koja president J. L. da Cruz Vilaça, kohtunikud M. Berger (ettekandja), A. Borg Barthet, E. Levits ja F. Biltgen,

kohtujurist: M. Szpunar,

kohtusekretär: ametnik M. Aleksejev,

arvestades kirjalikus menetluses ja 10. märtsi 2016. aasta kohtuistungil esitatut,

arvestades seisukohti, mille esitasid:

— Hispaania valitsus, esindaja: A. Gavela Llopis,

— Euroopa Komisjon, esindaja: M. Wilderspin,

olles 26. mai 2016. aasta kohtuistungil ära kuulanud kohtujuristi ettepaneku,

on teinud järgmise

\* Kohtumenetluse keel: saksa.

**otsuse**

- 1 Eelotsusetaotlus puudutab nõukogu 29. mai 2000. aasta määruse (EÜ) nr 1346/2000 maksejõuetusmenetluse kohta (EÜT 2000, L 160, lk 1; ELT eriväljaanne 19/01, lk 191) artikli 5 tõlgendamist.
- 2 Taotlus on esitatud kohtuvaidluses, mille pooled on ühelt poolt SCI Senior Home (saneerimisel), keda esindab saneerimisnõustaja P. Mulhaupt, ning teiselt poolt Gemeinde Wedemark (Wedemarki kohalik omavalitsusüksus, Saksamaa) ja Hannoversche Volksbank eG ja mis puudutab Senior Home'ile kuuluva kinnisasja müümist sundenampakkumisel.

**Õiguslik raamistik**

*Liidu õigus*

- 3 Määruse nr 1346/2000 põhjendustes 24 ja 25 on märgitud:
  - „(24) Selliste maksejõuetusmenetluste automaatne tunnustamine, mille suhtes üldjuhul kohaldatakse selle riigi seadusi, kus menetlus on algatatud, võib olla vastuolus normidega, mille kohaselt tehakse tehinguid teistes liikmesriikides. Tehingute kindluse ja õiguspäraste ootuste kaitsmiseks teistes liikmesriikides peale selle, kus menetlus on algatatud, tuleks üldreeglist ette näha mitmed erandid.
  - (25) Selle riigi seadusest, kus menetlus on algatatud, on eelkõige vaja kõrvale kalduda asjaõiguste puhul, sest neil on krediidi andmisel eriti suur tähtsus. Üldjuhul tuleks asjaõiguse alus, kehtivus ja ulatus kindlaks määrata vastavalt asukohamaa õigusele (*lex situs*) ja seda ei tohiks mõjutada maksejõuetusmenetluse algatamine. Seetõttu peaks asjaõiguse omanikul olema võimalik jätkuvalt nõuda oma õigust väärtpaperitagetise eraldamisele. Kui varade suhtes kohaldatakse ühe liikmesriigi asjaõiguse sätteid, kuid põhimaksejõuetusmenetlus viiakse läbi mõnes teises liikmesriigis, peaks põhimaksejõuetusmenetluse likvideerijal olema võimalik taotleda teiste menetluste algatamist sellise liikmesriigi kohtualluvuses, kus tekivad asjaõigused juhul, kui võlgniku tegevuskoht asub selles liikmesriigis. Kui teisest menetlust ei algatata, makstakse asjaõigustega hõlmatud varade müügist tekkiv ülejääk põhimaksejõuetusmenetluse likvideerijale.“
- 4 Määruse nr 1346/2000 artikkel 4 „Kohaldatav seadus“ näeb ette:
  - „1. Kui käesolevas määruses ei ole sätestatud teisiti, kohaldatakse maksejõuetusmenetluse ja selle mõjude suhtes selle liikmesriigi seadust, kelle territooriumil menetlus on algatatud, edaspidi „menetluse algatanud riik“.
  2. Menetluse algatanud riigi seadustes sätestatakse menetluste algatamise, läbiviimise ja lõpetamise tingimused. Tingimustes määratakse eelkõige kindlaks:
    - [...]
    - f) maksejõuetusmenetluse mõjud konkreetsete võlausaldajate algatatud menetlustele, välja arvatud poolleiolevad kohtuasjad;
    - [...]

i) eeskirjad, mis reguleerivad varade realiseerimisel saadud tulude jaotamist, nõuete järjestamist ning selliste võlausaldajate õigusi, kelle nõuded on pärast maksejõuetusmenetluse algatamist osaliselt rahuldatud asjaõiguse alusel või tasaarvestuse abil;

[...]“.

5 Määruse nr 1346/2000 artikkel 5 „Kolmandatele isikutele kuuluvad asjaõigused“ sätestab:

„1. Maksejõuetusmenetluse algatamine ei mõjuta võlausaldajatele või kolmandatele isikutele kuuluvaid asjaõigusi, mis on seotud võlgnikule kuuluva materiaalse, immateriaalse, kinnis- või vallasvaraga, mis asub menetluse algatamise ajal teise liikmesriigi territooriumil, olenemata sellest, kas tegemist on konkreetse varaga või kindlaksmääramata vara kogumiga, mis võib aja jooksul muutuda.

2. Lõikes 1 osutatud õigused tähendavad eelkõige järgmist:

- a) õigus likvideerida või lasta likvideerida varasid ning rahuldada nõudeid kõnealuste varade likvideerimisest saadavast tulust või sissetulekust, eelkõige kinnipidamisõiguse või hüpoteegi kaudu;
- b) ainuõigus nõude rahuldamiseks, eelkõige õigus, mis on tagatud kinnipidamisõigusega või nõude tagatisena loovutamiseiga;
- c) õigus nõuda varade tagastamist ja/või hüvitamist nendelt, kelle valduses või kasutuses need on õigustatud poole tahte vastaselt;
- d) asjaõigusega tagatud õigus saada omandilt tulu.

3. Asjaõiguseks peetakse avalikus registris registreeritud ja kolmandate isikute vastu täitmisele pööratavat õigust, mille alusel saab omandada lõikes 1 nimetatud asjaõiguse.

[...]“.

6 Määruse nr 1346/2000 artikkel 39 „Nõude esitamise õigus“ sätestab:

„Võlausaldajal, kelle alaline elu- või asukoht või registrijärgne asukoht on mõnes teises liikmesriigis peale menetluse algatanud liikmesriigi, sealhulgas liikmesriikide maksuhaldurid ja sotsiaalkindlustusasutused, on õigus esitada maksejõuetusmenetluse suhtes kirjalikult vormistatud nõudeid.“

*Saksa õigus*

7 Grundsteuergesetz'i (kinnisvaramaksu seadus, edaspidi „GrStG“) § 12 „Asjaõiguslik tagatis“ on sõnastatud järgmiselt:

„Kinnisvaramaks koormab maksustatavat eset avalik-õigusliku koormatisena.“

8 Abgabenordnung'i (maksuseadustik, edaspidi „AO“) § 77 lõike 2 esimeses lauses on ette nähtud:

„Avalik-õigusliku koormatisena kinnisasja koormava maksu tõttu peab omanik alluma sundtäitmisele kinnisasja arvel.“

- 9 Zwangsversteigerungsgesetz'i (sundenampakkumise seadus) § 10 lõikes 1 on sätestatud:

„Õiguse võlausaldaja nõude rahuldamisele kinnisasjast saadud tulemi arvelt annavad allpool toodud järjekorras [...]:

[...]

3. kinnisasja koormavate avalik-õiguslike koormatiste täitmise kohustusest tulenevad täitmata nõuded, mis on tekkinud viimase nelja aasta jooksul; korduvate kohustuste puhul, nagu eelkõige kinnisvaramaks, intressid, kulude hüvitised või perioodilised maksed [...] on vastav eelisõigus jooksvate ja viimase kahe aasta eest täitmata nõuete osa [...].

[...]“.

### **Põhikohtuasja asjaolud ja eelotsuse küsimus**

- 10 Prantsuse õiguse alusel asutatud kinnisvaraäriühingule Senior Home kuulub Wedemarkis (Saksamaa) asuv kinnisasi. Tribunal de grande instance de Mulhouse (Mulhouse'i esimese astme üldkohus, Prantsusmaa) algatas 6. mai 2013. aasta otsusega tema suhtes saneerimismenetluse.
- 11 Gemeinde Wedemark (Wedemarki kohalik omavalitsusüksus) nõudis 15. mail 2013 kinnisasja müümist sundenampakkumisel, et pöörata ajavahemiku 1. oktoobrist 2012 kuni 30. juunini 2013 eest tasumata jäetud kinnisvaramaksu nõue summas 7471,19 eurot täitmisele, esitades kinnituse, et tegemist on sundkorras täidetava maksunõudega.
- 12 Amtsgericht Burgwedel (Burgwedeli esimese astme kohus, Saksamaa) andis 21. mai 2013. aasta otsusega korralduse kinnisasja müümiseks sundenampakkumisel. Hagi, mille Senior Home selle otsuse peale esitas, ei olnud tulemuslik. Landgericht Hannover (Hannoveri piirkondlik kohus, Saksamaa) jättis Senior Home'i apellatsioonkaebuse rahuldamata ning viimane, keda esindas saneerimisnõustaja P. Mulhaupt, pöördus Bundesgerichtshofi (Saksamaa Liitvabariigi kõrgeim üldkohus), paludes esiteks tühistada Amtsgericht Burgwedeli (Burgwedeli esimese astme kohus, Saksamaa) otsus sundenampakkumise läbiviimiseks ja teiseks kustutada kinnistusraamatust vastav keelumärge.
- 13 Eelotsusetaotluse esitanud kohus meenutab, et vastavalt määruse nr 1346/2000 artiklile 4 tuleb Senior Home'i maksejõuetusmenetluse suhtes kohaldada Prantsuse õigust. Saneerimismenetluse algatamisel aga on põhikohtuasjas käsitletav müümine sundenampakkumisel selle õigusega sisuliselt vastuolus. Seevastu on sama määruse artikli 5 lõikes 1 sätestatud, et maksejõuetusmenetluse algatamine ei mõjuta võlausaldajatele või kolmandatele isikutele kuuluvaid asjaõigusi, mis on seotud teise liikmesriigi territooriumil asuva kinnisasjaga.
- 14 Eelotsusetaotluse esitanud kohus märgib, et Saksa õiguse kohaselt on kinnisvaramaksu tasumise kohustusest tulenev sissenõutav nõue vastavalt GrStG §-le 12 avalik-õiguslik kinnisasja koormatis, mis kujutab endast asjaõigust, ning AO § 77 lõike 2 esimese lause kohaselt peab koormatud kinnisasja omanik alluma selle kinnisasja suhtes olemasolevat nõuet kinnitava dokumendi alusel sundtäitmisele kinnisasja arvel. Eelotsusetaotluse esitanud kohus soovib siiski teada, kas asjaõiguse olemasolu või selle puudumist nimetatud määruse artikli 5 lõike 1 kohaldamise eesmärgil tuleb hinnata Saksa õiguse alusel või tuleb mõistet „asjaõigus“ tõlgendada hoopis autonoomselt.

- 15 Neil asjaoludel otsustas Bundesgerichtshof (Saksamaa Liitvabariigi kõrgeim üldkohus) menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmise eelotsuse küsimuse:

„Kas mõiste „asjaõigus“ määruse nr 1346/2000 artikli 5 lõike 1 tähenduses hõlmab sellist siseriiklikku regulatsiooni, nagu on sätestatud [GrStG] § 12 koostoimes [AO] § 77 lõike 2 esimese lausega, mille kohaselt koormab kinnisvaramaksu tasumise kohustus kinnisasja seadusest tuleneva avalik-õigusliku koormatisena, mille täitmiseks peab kinnisasja omanik alluma sundtäitmisele kinnisasja arvel?“

### **Eelotsuse küsimuse analüüs**

- 16 Eelotsusetaotluse esitanud kohus palub oma küsimuses sisuliselt selgitada, kas määruse nr 1346/2000 artiklit 5 tuleb tõlgendada nii, et „asjaõigus“ nimetatud artikli tähenduses on siseriikliku õigusnormi alusel antud tagatis nagu see, mida käsitletakse põhikohtuasjas, mille alusel on kinnisvaramaksu võlgniku kinnisvasi koormatud seadusest tuleneva avalik-õigusliku kinnisvaramaksuga ning omanik peab maksunõuet kinnitava dokumendi esitamisel alluma sundtäitmisele kinnisasja arvel.
- 17 Siinkohal tuleb esiteks märkida, et nagu kohtujurist oma ettepaneku punktides 21–23 leidis, põhineb nimetatud määrus „pehmendatud universaalsuse“ mudelil, mille kohaselt on ühelt poolt põhimaksejõuetusmenetlusele ja selle mõjule kohaldatav seadus selle liikmesriigi seadus, kelle territooriumil nimetatud menetlus on algatatud, samas kui teiselt poolt näeb nimetatud määrus selle normi suhtes ette mitu erandit. Määruse artikli 5 lõikes 1 on sätestatud üks selline erand.
- 18 Mis puutub konkreetselt määruse nr 1346/2000 artikli 5 lõikesse 1, milles on sätestatud, et maksejõuetusmenetluse algatamine ei mõjuta võlausaldajatele või kolmandatele isikutele kuuluvaid asjaõigusi, mis on seotud võlgnikule kuuluva varaga, mis asub menetluse algatamise ajal teise liikmesriigi territooriumil, siis nähtub Euroopa Kohtu väljakujunenud praktikast, et asjaõiguse alus, kehtivus ja ulatus tuleb üldjuhul kindlaks määrata vastavalt kõnealuse õiguse esemeks oleva vara asukohamaa õigusele. Seetõttu võimaldab määruse artikli 5 lõige 1 – erandina menetluse algatamise liikmesriigi õigusest lähtumise normist – kohaldada võlgnikule kuuluvat vara koormavale võlausaldaja või kolmanda isiku asjaõigusele selle liikmesriigi õigust, kelle territooriumil kõnealune vara asub (vt selle kohta kohtuotsused, 5.7.2012, ERSTE Bank Hungary, C-527/10, EU:C:2012:417, punktid 40–42, ja 16.4.2015, Lutz, C-557/13, EU:C:2015:227, punkt 27).
- 19 Seetõttu tuleb põhikohtuasjas küsimust, kas asjaomase õiguse puhul on tegemist „asjaõigusega“ määruse artikli 5 lõike 1 kohaldamise tähenduses, analüüsida siseriikliku, käesoleval juhul Saksa õiguse alusel.
- 20 Sellega seoses nähtub eelotsusetaotlusest, et põhikohtuasjas käsitletavat kinnisasja koormatised on asjaõigused, kuna koormatud kinnisasja omanik peab alluma maksunõuet kinnitava dokumendi alusel sundtäitmisele nimetatud kinnisasja arvel. Igal juhul tuleb eelotsusetaotluse esitanud kohtul tuvastada ja hinnata faktilisi asjaolusid tema menetletavas kohtuasjas ning tõlgendada ja kohaldada siseriiklikku õigust (kohtuotsus, 8.6.2016, Hünnebeck, C-479/14, EU:C:2016:412, punkt 36), et teha kindlaks, kas põhikohtuasjas käsitletavat kinnisvaramaksunõuet saab Saksa õiguse kohaselt käsitada asjaõigusena.
- 21 Teiseks tuleb märkida, et kuigi määruse nr 1346/2000 artikli 5 lõiked 2 ja 3 ei määratle mõistet „asjaõigus“, on „asjaõigusena“ määratletud õiguste teatava loetelu abil selles määruses siiski täpsustatud, milline ulatus ja seega millised piirid on nimetatud sättega antud kaitsel privileegidele, tagatistele või muudele õigustele, mis on liikmesriikide riigisisese õigusega ette nähtud maksejõuetu võlgniku võlausaldajatele.

- 22 Nagu kohtujurist oma ettepaneku punktides 43 ja 44 sisuliselt märkis, tuleb selleks, et määruse artiklis 5 ette nähtud kohaldamisala piirang ei kaotaks oma kasulikku mõju „asjaõigustele“, järeldada, et vastava siseriikliku õiguse kohaselt „asjaõigustena“ käsitatavad õigused peavad artikli 5 kohaldamisalasse kuulumiseks vastama teatavatele kriteeriumidele.
- 23 Mis puutub õigusesse nagu see, mida käsitletakse põhikohtuasjas, siis tuleb käesoleval juhul nentida, et kui kontrollist, mille eelotsusetaotluse esitanud kohus peab läbi viima, ei ilmne teisiti, vastab kõnealune õigus määruse nr 1346/2000 artikli 5 lõikes 2 loetletud kriteeriumidele, kuna esiteks on AO § 77 lõike 2 esimese lause kohaselt tegemist maksustatud kinnisasja otseselt ja vahetult koormava koormatise ja teiseks peab kinnisasja omanik alluma sundtäitmisele asjaomase vara arvelt. Nagu kohtujurist oma ettepaneku punktis 49 ka märkis, on maksuhalduril põhikohtuasjas käsitletava kinnisasja koormatise alusel maksejõuetusmenetluse kestel eelisvõlausaldaja staatus.
- 24 Kolmandaks ei lükka seda järeldust ümber komisjoni seisukohtades välja toodud asjaolu, et artiklit 5 tuleb tõlgendada kitsalt, kuna sellega tehakse erand määruse artiklis 4 sätestatud üldnormist, mistõttu hõlmab see üksnes äritehingute raames antud asjaõigusi.
- 25 Kuigi ühelt poolt tuleb väljakujunenud kohtupraktika põhjal erandeid tegevaid sätteid tõlgendada kitsalt, on siiski vaja tagada, et sättes ette nähtud erand ei kaotaks oma kasulikku mõju (vt selle kohta kohtuotsus, 13.12.2012, BLV Wohn- und Gewerbebau, C-395/11, EU:C:2012:799, punkt 33 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 26 Teiselt poolt ei võimalda määruse nr 1346/2000 sätete sõnastus ja taotletavad eesmärgid tõlgendada määruse artiklit 5 niimoodi, et see ei hõlma väljaspool äritehingute raamistikku antud asjaõigusi.
- 27 Kõnealuste sätete sõnastust puudutavas osas tuleb märkida, et artikkel 5 ei sisalda ühtki elementi, mis võiks selle kohaldamisala piirata vastavalt kõnealuse asjaõiguse päritolule või asjaõigusega tagatava nõude avalik-õiguslikule või eraõiguslikule olemusele.
- 28 Nimetatud sättega taotletavaid eesmärgi puudutavas osas nähtub määruse nr 1346/2000 põhjendusest 24, et määruse artiklis 4 sätestatud kohaldatava õiguse kindlaksmääramise üldnormi suhtes ette nähtud erandid on „[t]ehingute kindluse ja õiguspäraste ootuste kaitsmiseks teistes liikmesriikides peale selle, kus menetlus on algatatud“ ning vastavate õiguste või nõuete ärilise olemuse ei oma seejuures tähtsust.
- 29 Lisaks ei ole määruse nr 1346/2000 põhjendusest 25, mille kohaselt on selle riigi seadusest, kus menetlus on algatatud, „eelkõige“ vaja kõrvale kalduda asjaõiguste puhul, sest neil on krediidi andmisel eriti suur tähtsus, kuidagi võimalik järeldada seda, et erand hõlmab üksnes asjaõiguslikke tagatisi, mis on antud üksnes äri- või laenulepingute raames. Näib hoopis, et määruse artikli 5 kohaldamisala piiramine asjaõiguse ärilise päritolu alusel oleks vastuolus määruse põhjenduses 24 sõnaselgelt väljendatud eesmärgiga kaitsta õiguspärast ootust ja tehingute kindlust.
- 30 Igal juhul tuleb nentida, et määruse nr 1346/2000 artikli 5 selline tõlgendus, mille kohaselt selles ette nähtud erand hõlmab üksnes äri- või laenulepingute raames loodud asjaõigusi, tähendaks nende asjaõiguste omanike ebasoodsamat kohtlemist, mis on antud muude kui äriliste tehingute raames.
- 31 Nagu kohtujurist oma ettepaneku punktides 64–67 sisuliselt märkis, põhineb määrus nr 1346/2000 võlausaldajate võrdse kohtlemise põhimõttel ning põhimõttel, mille kohaselt tuleb neid sätteid kohaldada, sõltumata asjaõigustega tagatavate nõuete ärilisest või muust olemusest. Nii välistab määruse artikkel 39, mis näeb ette võlausaldajate võimaluse esitada maksejõuetusmenetluse suhtes kirjalikult vormistatud nõudeid, muu riigi kui selle liikmesriigi maksuhalduri ja sotsiaalkindlustusametite diskrimineerimise võimaluse, mille territooriumil maksejõuetusmenetlus on algatatud.

- 32 Neil asjaoludel tuleb esitatud küsimusele vastata, et määruse nr 1346/2000 artiklit 5 tuleb tõlgendada nii, et „asjaõigus“ nimetatud artikli tähenduses on siseriikliku õigusnormi alusel antud tagatis nagu see, mida käsitletakse põhikohtuasjas, mille alusel on kinnisvaramaksu võlgniku kinnisasi koormatud seadusest tuleneva avalik-õigusliku kinnisvaramaksuga ning omanik peab maksunõuet kinnitava dokumendi alusel alluma sundtäitmisele kinnisasja arvel.

### **Kohtukulud**

- 33 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 kulud, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (viies koda) otsustab:

**Nõukogu 29. mai 2000. aasta määruse (EÜ) nr 1346/2000 maksejõuetusmenetluse kohta artiklit 5 tuleb tõlgendada nii, et „asjaõigus“ nimetatud artikli tähenduses on siseriikliku õigusnormi alusel antud tagatis nagu see, mida käsitletakse põhikohtuasjas, mille alusel on kinnisvaramaksu võlgniku kinnisasi koormatud seadusest tuleneva avalik-õigusliku kinnisvaramaksuga ning omanik peab maksunõuet kinnitava otsuse alusel alluma sundtäitmisele kinnisasja arvel.**

Allkirjad