



Oikeustapauskokoelma

UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (toinen jaosto)

16 päivänä marraskuuta 2016^{*i}

Ennakkoratkaisupyyntö — Vapauden, turvallisuuden ja oikeuden alue — Asetus (EU) N:o 1215/2012 —
Tuomioistuimen toimivalta siviili- ja kauppaoikeuden alalla — Soveltamisala —
24 artiklan 1 alakohta — Yksinomainen toimivalta asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään
omaisuuteen — 7 artiklan 1 alakohdan a alakohta — Erityinen toimivalta sopimusta koskevassa
asiassa — Kiinteistön lahjasopimuksen pätemättömäksi julistamista ja kiinteistörekisteriin
omistusoikeudesta tehdyn merkinnän poistamista koskeva kanne

Asiassa C-417/15,

jossa on kyse SEUT 267 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyyntöstä, jonka Landesgericht für
Zivilrechtssachen Wien (Wienin siviilituomioistuin, Itävalta) on esittänyt 23.7.2015 tekemällään
päätöksellä, joka on saapunut unionin tuomioistuimeen 29.7.2015, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

Wolfgang Schmidt

vastaan

Christiane Schmidt,

UNIONIN TUOMIOISTUIN (toinen jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja M. Ilesič sekä tuomarit A. Prechal, A. Rosas, C. Toader
(esittelevä tuomari) ja E. Jarašiūnas,

julkisasiamies: J. Kokott,

kirjaaja: A. Calot Escobar,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

- Wolfgang Schmidt, edustajanaan C. Beck, Rechtsanwalt,
- Christiane Schmidt, edustajanaan M. Bartlmä, Rechtsanwalt,
- Itävallan hallitus, asiamiehenään G. Eberhard,
- Tšekin hallitus, asiamiehinään M. Smolek ja J. Vlácil,
- Euroopan komissio, asiamiehinään G. von Rintelen ja M. Wilderspin,

kuultuaan julkisasiamiehen 7.7.2016 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,

* Oikeudenkäyntikieli: saksa.

on antanut seuraavan

tuomion

- 1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla 12.12.2012 annetun neuvoston asetuksen (EU) N:o 1215/2012 (EUVL 2012, L 351, s. 1) 24 artiklan 1 alakohdan tulkintaa.
- 2 Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa kantajana on Wolfgang Schmidt ja vastaajana Christiane Schmidt ja joka koskee Itävallassa sijaitsevan kiinteistön lahjasopimuksen pätemättömäksi julistamista.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Unionin oikeus

- 3 Asetuksen N:o 1215/2012 johdanto-osan 15, 16 ja 34 perustelukappaleen sanamuoto on seuraava:
”(15) Tuomioistuimen toimivaltaa koskevien sääntöjen ennustettavuuden olisi oltava hyvä, ja niiden olisi perustuttava periaatteeseen, jonka mukaan toimivaltainen tuomioistuin määräytyy pääsääntöisesti vastaajan kotipaikan perusteella. Vastaajan kotipaikan tuomioistuimen olisi aina oltava toimivaltainen, lukuun ottamatta joitakin tarkoin rajattuja tapauksia, joissa riita-asian kohteen tai osapuolten sopimusvapauden vuoksi jokin muu liittymäperuste on oikeutettu. – –
(16) Moitteettoman lainkäytön helpottamiseksi tai tuomioistuimen ja riita-asian läheisen liittymän vuoksi olisi oltava vaihtoehtoisia toimivaltaperusteita vastaajan kotipaikan mukaan määräytyvän toimivaltaperusteen lisäksi. Läheisellä liittymällä olisi taattava oikeusvarmuus ja vältettävä mahdollisuus siitä, että vastaaja haastetaan sellaisen jäsenvaltion tuomioistuimeen, johon hän ei kohtuudella ole voinut odottaa joutuvansa. – –
– –
(34) Olisi varmistettava jatkuvuus [tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden täytäntöönpanosta yksityisoikeuden alalla 27.9.1968 tehdyn] yleissopimuksen [(EYVL 1972, L 299, s. 32)], [tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla 22.12.2000 annetun neuvoston] asetuksen (EY) N:o 44/2001 [(EYVL 2001, L 12, s. 1)] ja tämän asetuksen välillä, minkä vuoksi olisi säädettävä siirtymäsäännöksistä. Saman jatkuvuuden olisi koskettava myös Euroopan unionin tuomioistuimen tulkintaa [tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden täytäntöönpanosta yksityisoikeuden alalla 27.9.1968 tehdystä] yleissopimuksesta ja sen korvaavista asetuksista.”

- 4 Asetuksen N:o 1215/2012 I luvun, jonka otsikko on ”Soveltamisala ja määritelmät”, 1 artiklan 1 kohdassa ja 2 kohdan a alakohdassa säädetään seuraavaa:

”1. Tätä asetusta sovelletaan siviili- ja kauppaoikeudellisissa asioissa, riippumatta siitä, millaisessa tuomioistuimessa niitä käsitellään. – –

2. Tätä asetusta ei sovelleta

- a) luonnollisten henkilöiden oikeudelliseen asemaan, oikeuskelpoisuuteen tai oikeustoimikelpoisuuteen eikä myöskään aviovarallisuussuhteisiin tai sellaisiin suhteisiin liittyviin varallisuussuhteisiin, joilla niihin sovellettavan lain mukaan katsotaan olevan avioliittoon verrattavia vaikutuksia.”

- 5 Kyseisen asetuksen II luvun 2 jakson otsikko on ”Erityinen toimivalta”. Jaksossa on 7 artikla, jossa säädetään seuraavaa:

”Jos henkilön kotipaikka on jäsenvaltiossa, häntä vastaan voidaan nostaa kanne toisessa jäsenvaltiossa:

- 1) a) sopimusta koskevassa asiassa sen paikkakunnan tuomioistuimessa, missä kanteen perusteena oleva velvoite on täytetty tai täytettävä,

--”

- 6 Saman jakson 8 artiklassa säädetään seuraavaa:

”Jos henkilöllä on kotipaikka jäsenvaltiossa, häntä vastaan voidaan nostaa kanne myös

--

- 4) jos asia koskee sopimusta ja kanne voidaan yhdistää samaa vastaajaa vastaan nostettuun kanteeseen, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen, sen jäsenvaltion tuomioistuimessa, jossa kiinteistö sijaitsee.”

- 7 Asetuksen N:o 1215/2012 II luvun 6 jaksoon, jonka otsikko on ”Yksinomainen toimivalta”, sisältyvässä 24 artiklassa säädetään seuraavaa:

”Seuraavilla jäsenvaltion tuomioistuimilla on asianosaisten kotipaikasta riippumatta yksinomainen toimivalta:

- 1) asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen tai kiinteän omaisuuden vuokrasopimusta, sen jäsenvaltion tuomioistuimilla, jossa kiinteistö sijaitsee.

--”

Itävallan oikeus

- 8 Merkitykselliset kansallisen oikeuden säännökset ovat siviililaissa (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, jäljempänä ABGB) ja kiinteistörekisterilaissa (Allgemeines Grundbuchgesetz, jäljempänä GBG).

- 9 ABGB:n 380 §:ssä säädetään seuraavaa:

”Omistusoikeutta ei voi saada ilman omistusoikeusasiakirjaa ja oikeudellista saantoa.”

- 10 ABGB:n 425 §:ssä säädetään seuraavaa:

”Pelkkä omistusoikeusasiakirja ei vielä anna omistusoikeutta. Omistusoikeus ja kaikki esineoikeudet voidaan laissa säädettyjä tapauksia lukuun ottamatta hankkia vain oikeudellisella luovutuksella ja saannolla.”

- 11 ABGB:n 431 §:ssä säädetään seuraavaa:

”Kiinteistöä koskevan omistusoikeuden siirtämiseksi saanto on merkittävä sitä varten tarkoitettuun julkiseen rekisteriin. Tätä merkintää kutsutaan kiinteistörekisterimerkinnäksi (Einverleibungen (Intabulation)).”

12 ABGB:n 444 §:ssä säädetään seuraavaa:

”Omistusoikeus voi lakata omistajan tahdosta, lain nojalla tai tuomioistuimen päätöksellä. Kiinteistöön kohdistuva omistusoikeus lakkaa kuitenkin vain poistamalla se julkisista rekistereistä.”

13 GBG:n 8 §:ssä kiinteistörekisteriin tehtävät merkinnät erotellaan seuraavasti:

”Kiinteistörekisteriin voidaan tehdä seuraavia merkintöjä:

1. kiinteistörekisterimerkinnät (Einverleibungen) (merkinnät ehdottomista oikeuksien saamisista tai niiden lakkaamisesta – rekisteröinnit Intabulationen tai rekisteröintien poistot Extabulationen) ilman muuta oikeudellista perustaa tai
2. alustavat merkinnät (merkinnät ehdollisista oikeuksien saamisista tai niiden lakkaamisesta – alustavat rekisteröinnit), jotka saavat aikaan kirjatun oikeuden saamisen, siirron, rajoituksen tai menetyksen vain, jos niiden osalta esitetään myöhemmin oikeudellinen perusta
3. pelkät huomautukset.”

14 GBG:n 9 §:n mukaan kiinteistörekisteriin voidaan merkitä vain esineoikeudet ja rasitteet, takaisinosto-oikeus, etuosto-oikeus ja vuokraoikeus.

15 GBG:n 61 §:n, joka koskee kiinteistörekisteriin tehtäviä, riitoja koskevia merkintöjä, sanamuoto on seuraava:

”1) Henkilö, jonka oikeuksia on mahdollisesti loukattu kiinteistörekisterimerkinnällä ja joka nostaa kanteen kiinteistörekisterimerkinnän pätemättömyyden perusteella ja vaatii kiinteistörekisterin edeltävän tilan palauttamista, voi vaatia riidan merkitsemistä kiinteistörekisteriin joko kannetta nostettaessa tai myöhemmin. Riitaa koskevaa merkintää voidaan hakea sekä asiaa käsittelevässä tuomioistuimessa että kiinteistörekisteriä pitävässä tuomioistuimessa.

2) Riitaa koskeva merkintä tekee kanteen johdosta annettavasta tuomiosta täysin tehokkaan myös niitä henkilöitä vastaan, jotka saavat oikeuksia vasta sen jälkeen, kun riitaa koskevaa merkintää kiinteistörekisterissä koskeva hakemus on saapunut kiinteistörekisteriä pitävään tuomioistuimeen.”

Pääasia ja ennakkoratkaisukysymys

16 Itävallassa asuva Wolfgang Schmidt omisti Wienissä (Itävalta) sijaitsevan kiinteistön. Hän lahjoitti kiinteistön 14.11.2013 Wienissä tehdyllä notaarin laatimalla asiakirjalla tyttärelleen Christiane Schmidtille, joka kirjattiin mainitusta päivästä lähtien kiinteistörekisteriin tämän kiinteistön omistajana. Christiane Schmidt asui lahjoitushetkellä Saksassa ja asuu edelleen siellä.

17 Asiakirja-aineistosta käy ilmi, että psykiatrisen asiantuntijalausannon, jonka mukaan toukokuusta 2013 alkaen Wolfgang Schmidillä oli ollut vakavia ongelmia, johdosta hänelle määrättiin 17.11.2014 tehdyllä päätöksellä edunvalvoja.

18 Wolfgang Schmidt, jota edusti edunvalvoja, nosti Landesgericht für Zivilrechtssachen Wienissä (Wienin siviilituomioistuin, Itävalta) 24.3.2015 kanteen 14.11.2013 tehdyn lahjasopimuksen pätemättömäksi julistamiseksi ja siten myös vastaajan omistusoikeutta koskevan merkinnän poistamiseksi kiinteistörekisteristä sillä perusteella, että tämä merkintä oli pätemätön. Kantajan vaatimuksesta rekisteristä poistamista koskevan kanteen kirjaaminen kiinteistörekisteriin hyväksyttiin GBG:n 61 §:n 1 momentin nojalla 25.3.2015 annetulla ratkaisulla.

- 19 Christiane Schmidt väitti, että ennakkoratkaisua pyytäneeltä tuomioistuimelta puuttui toimivalta käsitellä pääasia sillä perusteella, että asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohta ei voinut olla perusteena kyseisen tuomioistuimen toimivallalle, koska kanne ei koskenut tässä säännöksessä tarkoitettua esineoikeutta kiinteään omaisuuteen.
- 20 Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien esittää epäilyjä asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan tulkinnasta viitaten yhtäältä unionin tuomioistuimen asiassa Gaillard 5.4.2001 antamaan määräykseen (C-518/99, EU:C:2001:209), jossa sääntöä, joka koskee yksinomaista toimivaltaa esineoikeutta kiinteään omaisuuteen koskevassa asiassa, ei sovellettu kiinteistöä koskevan kauppasopimuksen purkamista koskevaan kanteeseen, ja toisaalta asiassa Weber 3.4.2014 (C-438/12, EU:C:2014:212) annettuun tuomioon, jonka mukaan kiinteistöä koskevan etuusto-oikeuden käytön pätemättömyyttä koskeva kanne kuului tähän yksinomaiseen toimivaltaan.
- 21 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin täsmentää, että rekisteristä poistamista koskevan kanteen hyväksyvään tuomioon, joka annetaan GBG:n 61 §:n 1 momentin nojalla, voidaan vedota sekä Christiane Schmidtä vastaan että – kiinteistörekisteriin tehdyn riitaa koskevan merkinnän johdosta – kolmansiä vastaan, jotka ovat menettelyn kuluessa saaneet esineoikeuden kyseiseen kiinteistöön.
- 22 Näissä olosuhteissa Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien on päättänyt lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavan ennakkoratkaisukysymyksen:

”Sovelletaanko lahjasopimuksen pätemättömäksi julistamista lahjanantajan oikeustoimikelpoisuuden puuttumisen vuoksi ja lahjansaajan omistusoikeutta koskevan kiinteistörekisterimerkinnän poistamista koskevaan asiaan asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan säännöstä, jossa säädetään yksinomaisesta toimivallasta asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen?”

Ennakkoratkaisukysymyksen tarkastelu

- 23 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee kysymyksellään, onko asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohtaa tulkittava siten, että kiinteistön lahjoittamisen pätemättömäksi julistamista lahjanantajan oikeustoimikelpoisuuden puuttumisen vuoksi ja lahjansaajan omistusoikeutta koskevan kiinteistörekisterimerkinnän poistamista koskeva kanne on kanne, ”joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen” tässä säännöksessä tarkoitettulla tavalla.
- 24 Aluksi on todettava, että tällainen kanne kuuluu asetuksen N:o 1215/2012 aineelliseen soveltamisalaan.
- 25 On nimittäin niin, että vaikka tämän asetuksen 1 artiklan 2 kohdan a alakohdassa suljetaan sen soveltamisalan ulkopuolelle muun muassa luonnollisten henkilöiden oikeudellinen asema, oikeuskelpoisuus ja oikeustoimikelpoisuus, lahjanantajan oikeustoimikelpoisuuden määrittäminen ei nyt käsiteltävän kaltaisessa asiassa kuitenkaan ole – kuten julkisasiamies on todennut ratkaisuehdotuksensa 27–31 kohdassa – lahjan oikeudellista pätevyyttä koskevan kanteen pääasiallinen kohde vaan ainoastaan esikysymys.
- 26 Asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan sanamuodosta käy ilmi, että asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen, yksinomainen toimivalta on sen jäsenvaltion tuomioistuimilla, jossa kiinteistö sijaitsee (*forum rei sitae*), eikä osapuolten kotipaikalla ole merkitystä. Koska tässä säännöksessä toistetaan pääosin asetuksen N:o 44/2001 22 artiklan 1 alakohdan sisältö, on todettava, että siltä osin kuin asetus N:o 1215/2012 korvaa asetuksen N:o 44/2001, unionin tuomioistuimen viimeksi mainitun asetuksen säännöksistä antama tulkinta pätee myös tämän asetuksen säännösten osalta, mikäli näiden molempien unionin oikeuden säädösten säännösten voidaan katsoa vastaavan toisiaan (ks. analogisesti tuomio 16.6.2016, *Universal Music International Holding*, C-12/15, EU:C:2016:449, 22 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

- 27 Unionin tuomioistuin on katsonut asetuksen N:o 44/2001 22 artiklan 1 alakohdasta, että ilmaisun ”[asia], joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen”, merkitys on ratkaistava unionin oikeudessa itsenäisesti, jotta voidaan mahdollisimman hyvin taata se, että jäsenvaltioille ja niille, joita asia koskee, kyseisen asetuksen perusteella syntyvät oikeudet ja velvollisuudet ovat tasapuolisia ja yhdenmukaisia (tuomio 3.4.2014, Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, 40 kohta ja tuomio 17.12.2015, Komu ym., C-605/14, EU:C:2015:833, 23 kohta).
- 28 Asetusta N:o 44/2001 koskevasta unionin tuomioistuimen vakiintuneesta oikeuskäytännöstä ilmenee myös, että koska tämän asetuksen 22 artiklan 1 alakohdan säännökset ovat poikkeus asetuksen yleisistä toimivaltasäännöistä ja erityisesti sen 2 artiklan 1 kohtaan sisältyvästä säännöstä, jonka mukaan kanteen henkilöä vastaan, jonka kotipaikka on jäsenvaltiossa, nostetaan tuon jäsenvaltion tuomioistuimissa, jollei kyseisen asetuksen säännöksistä muuta johdu, niitä ei pidä tulkita laajemmin kuin niiden tavoitteen takia on välttämätöntä. Mainittujen säännösten vaikutuksesta nimittäin asianosaisilla ei ole heille muutoin kuuluvaa, oikeuspaikkaa koskevaa valinnanvapautta, ja joissakin tilanteissa niistä aiheutuu, että asia tulee vireille tuomioistuimissa, joka ei ole yhdenkään asianosaisen kotipaikan tuomioistuin (tuomio 17.12.2015, Komu ym., C-605/14, EU:C:2015:833, 24 kohta).
- 29 Siltä osin kuin kyse on edellä mainittujen säännösten tavoitteesta, tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden täytäntöönpanosta yksityisoikeuden alalla tehdystä yleissopimuksesta laaditusta selvityksestä (EYVL 1979, C 59, s. 1) ja asetuksen N:o 44/2001 22 artiklan 1 alakohtaa koskevasta vakiintuneesta oikeuskäytännöstä ilmenee, että pääasiallinen syy siihen, että sen sopimusvaltion tuomioistuimilla, jossa kiinteä omaisuus sijaitsee, on yksinomainen toimivalta, on se, että kiinteän omaisuuden sijaintipaikan tuomioistuimella on läheisen sijainnin vuoksi parhaat edellytykset saada tietoonsa tosiseikat ja soveltaa yleensä sijaintipaikkavaltion perusteella määräytyviä oikeussääntöjä ja käytäntöjä (tuomio 17.12.2015, Komu ym., C-605/14, EU:C:2015:833, 25 kohta).
- 30 Lisäksi unionin tuomioistuin on täsmentänyt, että sopimusvaltion, jossa kiinteistö sijaitsee, tuomioistuinten yksinomainen toimivalta ei koske kaikkia esineoikeutta kiinteään omaisuuteen koskevia kanteita vaan ainoastaan kanteita, jotka kuuluvat kyseisen yleissopimuksen tai vastaavasti mainitun asetuksen soveltamisalaan ja joilla pyritään yhtäältä vahvistamaan kiinteän omaisuuden laajuus ja koostumus, omistus- ja hallintaoikeus taikka muut kiinteään omaisuuteen kohdistuvat esineoikeudet sekä toisaalta turvaamaan näiden oikeuksien haltijoille heidän oikeusasemansa perusteella syntyneet oikeudet (tuomio 17.12.2015, Komu ym., C-605/14, EU:C:2015:833, 26 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 31 On myös muistutettava siitä, että unionin tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan esineoikeuden ja velvoiteoikeuden välinen ero on se, että ensimmäinen koskee esinettä ja sen oikeusvaikutukset ulottuvat jokaiseen, kun taas jälkimmäiseen voidaan vedota ainoastaan velallista vastaan (tuomio 17.12.2015, Komu ym., C-605/14, EU:C:2015:833, 27 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 32 Nyt käsiteltävässä asiassa ennakkoratkaisupyynnöstä käy ilmi, että Itävallan siviilioikeudessa lahjasopimuksen toteamisella pätemättömäksi lahjanantajan oikeustoimikelpoisuuden puuttumisen vuoksi on taannehtivia vaikutuksia, ja se johtaa lahjoitetun omaisuuden palauttamiseen. Kiinteistöjä koskevien sopimusten osalta tämä palauttaminen merkitsee sitä, että kiinteistörekisteristä poistetaan kaikki merkinnät, jotka koskevat siihen omistajaksi kirjatun henkilön omistusoikeutta.
- 33 Koska Wolfgang Schmidin kanteessa vaaditaan yhtäältä lahjan pätemättömäksi julistamista hänen oikeustoimikelpoisuutensa puuttumisen vuoksi ja toisaalta hänen tyttärensä omistusoikeuden kirjaamisen poistamista kiinteistörekisteristä, tämän kanteen luonnetta on arvioitava kumpaankin vaatimukseen nähden.

- 34 Ensinnäkin kiinteistön lahjasopimuksen pätemättömäksi julistamista koskevasta vaatimuksesta on todettava, että ennakkoratkaisupyynnön mukaan tämä vaatimus perustuu siihen, että sopimuksen väitetään olevan pätemätön pääasian kantajan oikeustoimikelpoisuuden puuttumisen vuoksi. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan sen jäsenvaltion, jossa kiinteistö sijaitsee, tuomioistuimen toimivaltaisuuteen ei kuitenkaan riitä, että kanne koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen tai liittyy kiinteistöön. On päinvastoin tarpeen, että kanne perustuu esineoikeuteen eikä velvoiteoikeuteen (ks. vastaavasti määräys 5.4.2001, Gaillard, C-518/99, EU:C:2001:209, 16 kohta).
- 35 Tämä tulkinta saa tukea myös Tanskan kuningaskunnan, Irlannin sekä Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan liittymisestä tuomioistuimen toimivaltaa sekä tuomioiden täytäntöönpanoa yksityisoikeuden alalla koskevaan yleissopimukseen sekä sen tulkittamista Euroopan yhteisöjen tuomioistuimessa koskevaan pöytäkirjaan tehtyä yleissopimusta koskevasta Schlosserin selvityksestä (EYVL 1979, C 59, s. 71, 170–172 kohta), jossa täsmennetään, että silloin, kun on kyse sekatyypisistä kanteista, jotka perustuvat velvoiteoikeuteen ja joissa vaaditaan esineoikeuden saamista, voidaan esittää useita seikkoja sen käsityksen tueksi, että tällaiset kanteet ovat velvoiteoikeudellisia ja että sääntöä yksinomaisesta toimivallasta kiinteää omaisuutta koskevissa asioissa ei siis voida soveltaa (ks. analogisesti määräys 5.4.2001, Gaillard, C-518/99, EU:C:2001:209, 21 kohta).
- 36 Kuten julkisasiamies on todennut ratkaisuehdotuksensa 40 kohdassa, sillä, että sopimus, jonka pätemättömäksi julistamista on vaadittu, liittyy kiinteään omaisuuteen, ei ole sen pätevyuden arvioinnin kannalta mitään merkitystä, koska sillä, että sopimuksen aineellisena kohteena on kiinteä omaisuus, on tässä yhteydessä vain toissijainen merkitys (ks. analogisesti tuomio 18.5.2006, ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, 34 kohta).
- 37 Lisäksi on todettava, että tällainen tulkinta ei heikennä asianmukaisen oikeudenkäytön vaatimusta, joka – kuten tämän tuomion 29 kohdasta käy ilmi – on asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan perustana, koska käsitellessään vaatimusta lahjasopimuksen pätemättömäksi julistamisesta lahjanantajan oikeustoimikelpoisuuden puuttumisen vuoksi tuomioistuimen ei tarvitse tehdä yksinomaan kyseiseen kiinteistöön liittyviä tarkastuksia, joilla voitaisiin perustella tässä artiklassa säädetyn yksinomaista toimivaltaa koskevan säännöksen soveltamista.
- 38 Kuten julkisasiamies on kuitenkin todennut ratkaisuehdotuksensa 50 kohdassa ja kuten Tšekkin hallitus on katsonut kirjallisissa huomautuksissaan, ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin voi perustaa toimivallan kiinteää omaisuutta koskevan lahjasopimuksen pätemättömäksi julistamista koskevan asian käsittelemiseksi asetuksen N:o 1215/2012 7 artiklan 1 alakohdan a alakohtaan.
- 39 Tämän säännöksen mukaan sopimusta koskevat oikeusriidat voidaan nimittäin käsitellä sen paikkakunnan tuomioistuimessa, missä kanteen perusteena oleva velvoite eli velvoite, joka vastaa kantajan kanteen perusteena olevaa sopimuksesta johtuvaa oikeutta, on täytetty tai täytettävä (ks. vastaavasti tuomio 6.10.1976, De Bloos, 14/76, EU:C:1976:134, 10–14 kohta). Nyt pääasiassa nostettu kanne perustuu sellaisen sopimusvelvoitteen väitettyyn pätemättömyyteen, joka muodostuu kiinteän omaisuuden luovuttamisesta ja jonka – mikäli sopimus on pätevä – on tapahduttava ja joka on alun perin tapahtunut Itävallassa.
- 40 Toiseksi vaatimuksesta, joka koskee lahjansaajan omistusoikeuden poistamista kiinteistörekisteristä, on todettava, että vaatimus perustuu omaisuuden luovutuksen pätemättömyyteen ja näin ollen esineoikeuteen, johon pääasian kantaja vetoaa kyseessä olevan kiinteistön osalta.
- 41 Tällainen vaatimus, jonka tarkoituksena on esineoikeuteen perustuvien oikeuksien säilyttäminen, kuuluu sen jäsenvaltion, jossa kiinteistö sijaitsee, yksinomaiseen toimivaltaan asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan nojalla.

- 42 Tämän yksinomaisen toimivallan lisäksi, joka jäsenvaltion, jossa kiinteistö sijaitsee, tuomioistuimella on käsitellä vaatimus lahjansaajan omistusoikeuden poistamisesta kiinteistörekisteristä, tällä tuomioistuimella on myös – kuten julkisasiamies on todennut ratkaisuehdotuksensa 51–58 kohdassa – asetuksen N:o 1215/2012 8 artiklan 4 alakohdan nojalla asiayhteyteen perustuva toimivalta käsitellä kiinteistöä koskevan lahjan pätemättömäksi julistamista koskeva vaatimus, koska nämä molemmat vaatimukset on kohdistettu samaan vastaajaan ja ne voidaan, kuten unionin tuomioistuimen käytettävissä olevasta asiakirja-aineistosta käy ilmi, yhdistää.
- 43 Kaiken edellä esitetyn perusteella on esitettyyn kysymykseen vastattava seuraavasti:
- Asetuksen N:o 1215/2012 säännöksiä on tulkittava siten, että kanne kiinteistöä koskevan lahjasopimuksen pätemättömäksi julistamiseksi lahjanantajan oikeustoimikelpoisuuden puuttumisen vuoksi ei kuulu mainitun asetuksen 24 artiklan 1 alakohdassa säädettyyn sen jäsenvaltion, jossa kyseinen kiinteistö sijaitsee, yksinomaiseen toimivaltaan vaan saman asetuksen 7 artiklan 1 alakohdan a alakohdassa säädettyyn erityiseen toimivaltaan
 - Kanne lahjansaajan omistusoikeutta koskevien merkintöjen poistamiseksi kiinteistörekisteristä kuuluu saman asetuksen 24 artiklan 1 alakohdassa säädettyyn yksinomaiseen toimivaltaan.

Oikeudenkäyntikulut

- 44 Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely unionin tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Oikeudenkäyntikuluja, jotka ovat aiheutuneet muille kuin näille asianosaisille huomautusten esittämisestä unionin tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

Näillä perusteilla unionin tuomioistuin (toinen jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

Tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla 12.12.2012 annetun neuvoston asetuksen (EU) N:o 1215/2012 säännöksiä on tulkittava siten, että kanne kiinteistöä koskevan lahjasopimuksen pätemättömäksi julistamiseksi lahjanantajan oikeustoimikelpoisuuden puuttumisen vuoksi ei kuulu mainitun asetuksen 24 artiklan 1 alakohdassa säädettyyn sen jäsenvaltion, jossa kyseinen kiinteistö sijaitsee, yksinomaiseen toimivaltaan vaan kyseisen asetuksen 7 artiklan 1 alakohdan a alakohdassa säädettyyn erityiseen toimivaltaan.

Kanne lahjansaajan omistusoikeutta koskevien merkintöjen poistamiseksi kiinteistörekisteristä kuuluu saman asetuksen 24 artiklan 1 alakohdassa säädettyyn yksinomaiseen toimivaltaan.

Allekirjoitukset

i — Tämän tuomion 42 kohtaan on tehty kielellisiä muutoksia sen ensimmäisen julkaisemisen jälkeen.