



Repertoriul jurisprudenței

HOTĂRÂREA CURȚII (Camera a șaptea)

17 decembrie 2015 *

„Trimitere preliminară — Regulamentul (CE) nr. 44/2001 — Domeniu de aplicare — Competențe exclusive — Articolul 22 punctul 1 — Litigiu în materie de drepturi reale imobiliare — Noțiune — Cerere de încetare prin vânzare a unei coproprietăți indivize asupra unor bunuri imobile”

În cauza C-605/14,

având ca obiect o cerere de decizie preliminară formulată în temeiul articolului 267 TFUE de Korkein oikeus (Curtea Supremă, Finlanda), prin decizia din 22 decembrie 2014, primită de Curte la 30 decembrie 2014, în procedura

Virpi Komu,

Hanna Ruotsalainen,

Ritva Komu

împotriva

Pekka Komu,

Jelena Komu,

CURTEA (Camera a șaptea),

compusă din doamna C. Toader (raportor), președinte de cameră, domnul A. Rosas și doamna A. Prechal, judecători,

avocat general: domnul M. Szpunar,

grefier: domnul A. Calot Escobar,

având în vedere procedura scrisă,

luând în considerare observațiile prezentate:

- pentru guvernul finlandez, de H. Leppo, în calitate de agent;
- pentru guvernul ceh, de M. Smolek și de J. Vlácil, în calitate de agenți;
- pentru guvernul elen, de K. Georgiadis și de S. Lekkou, în calitate de agenți;

* Limba de procedură: finlandeza.

— pentru guvernul spaniol, de M. García-Valdecasas Dorrego, în calitate de agent,
având în vedere decizia de judecare a cauzei fără concluzii, luată după ascultarea avocatului general,
pronunță prezenta

Hotărâre

- 1 Cererea de decizie preliminară privește interpretarea articolului 22 punctul 1 din Regulamentul (CE) nr. 44/2001 al Consiliului din 22 decembrie 2000 privind competența judiciară, recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială (JO L 12, p. 1, Ediție specială, 19/vol. 3, p. 74).
- 2 Această cerere a fost formulată în cadrul unui litigiu între coproprietarii a două bunuri imobile situate în Spania în legătură cu încetarea prin vânzare a coproprietății indivize asupra acestor bunuri.

Cadrul juridic

Dreptul Uniunii

- 3 Considerentele (11) și (12) ale Regulamentului nr. 44/2001 au următorul cuprins:

„(11) Normele de competență trebuie să prezinte un mare grad de previzibilitate și să se întemeieze pe principiul potrivit căruia competența este determinată, în general, de domiciliul pârâtului și, astfel, trebuie să fie întotdeauna disponibilă, cu excepția câtorva situații bine definite în care materia litigiului sau autonomia părților justifică un alt factor de legătură. [...]

(12) În afară de instanța domiciliului pârâtului, trebuie să existe și alte instanțe autorizate în temeiul unei legături strânse între instanță și litigiu sau în scopul bunei administrări a justiției.”
- 4 Articolul 2 din regulamentul amintit, care figurează în secțiunea 1 din capitolul II din acesta, intitulată „Dispoziții generale”, prevede la alineatul (1):

„Sub rezerva dispozițiilor prezentului regulament, persoanele domiciliate pe teritoriul unui stat membru sunt acționate în justiție, indiferent de naționalitatea lor, în fața instanțelor statului membru în cauză.”
- 5 Potrivit articolului 3 alineatul (1) din regulamentul menționat:

„Persoanele domiciliate pe teritoriul unui stat membru pot fi acționate în justiție în fața instanțelor unui alt stat membru numai în temeiul normelor enunțate în secțiunile 2-7 din prezentul capitol.”
- 6 Articolul 22 din același regulament, care figurează în secțiunea 6 din capitolul II din acesta, intitulată „Competența exclusivă”, prevede la punctul 1 primul paragraf:

„Următoarele instanțe au competență exclusivă, indiferent de domiciliu:

 1. în materie de drepturi reale imobiliare sau de închiriere a unor imobile, instanțele din statul membru pe teritoriul căruia este situat imobilul.”

- 7 Potrivit articolului 25 din Regulamentul nr. 44/2001, care figurează în secțiunea 8 din capitolul II din acesta, intitulată „Verificarea competenței și admisibilității”:

„Dacă o instanță dintr-un stat membru este sesizată pe cale principală cu un litigiu asupra căruia instanța din alt stat membru este exclusiv competentă în temeiul articolului 22, aceasta se declară, din oficiu, necompetentă.”

Dreptul finlandez

- 8 În Finlanda, raporturile de coproprietate sunt reglementate de Legea nr. 180/1958 privind anumite raporturi de coproprietate (Laki eräistä yhteisomistussuhteista), care se aplică atât proprietății imobiliare, cât și proprietății mobiliare.
- 9 În ceea ce privește încetarea unei coproprietăți indivize, articolele 9 și 11 din această lege prevăd:

„9. Oricare coproprietar poate solicita separarea cotei sale părți dintr-un bun comun, prin partaj. Articolul 4 din capitolul 12 din Legea privind succesiunile se aplică mutatis mutandis.

Dacă partajul bunului nu este posibil sau ar determina costuri excesive sau ar diminua în mod sensibil valoarea bunului, instanța poate, la cererea unui coproprietar și după ce acesta i-a convocat pe ceilalți coproprietari pentru a fi ascultați în privința problemei, să dispună vânzarea bunului în vederea încetării raportului de coproprietate.

[...]

11. Pentru vânzarea bunului și împărțirea venitului obținut din vânzare, instanța trebuie să desemneze, la nevoie, un mandatar. În cazul în care se dispune vânzarea bunului la licitație, mandatarul are sarcina, după consultarea coproprietarilor, să stabilească condițiile vânzării, dacă instanța nu le-a stabilit, să facă publică vânzarea la licitație, precum și să o execute sau să obțină executarea. Mandatarul semnează actul de vânzare, dacă se întocmește un astfel de act.”

Dreptul spaniol

- 10 Articolul 10 din Codul civil (Código Civil) prevede:

„Posesia, proprietatea și celelalte drepturi asupra bunurilor imobile, precum și publicitatea în privința lor sunt reglementate de legea locului în care sunt situate.”

- 11 Potrivit articolului 406 din acest cod, „[n]ormele privind partajul succesoral se aplică ieșirii din indiviziune”.
- 12 Cu privire la competența instanțelor spaniole, articolul 52 din Codul de procedură civilă (Ley de Enjuiciamiento Civil), intitulat „Competența teritorială în cazuri speciale”, prevede:

„1. Normele de competență prevăzute la articolele anterioare nu se aplică în următoarele cazuri, în care competența se stabilește potrivit dispozițiilor prezentate în continuare:

- 1° În litigiile în materie de succesiuni în care sunt formulate acțiuni privind imobile, instanța competentă este cea de la locul în care se află bunul în litigiu. Atunci când acțiunea reală are ca obiect imobile diferite sau un singur imobil situat în circumscripții diferite, instanța competentă este cea a oricărei dintre acestea la alegerea reclamantului.

[...]”

Litigiul principal și întrebarea preliminară

- 13 Reiese din decizia de trimitere că domnul Pekka Komu, precum și doamnele Jelena Komu, Ritva Komu, Virpi Komu și Hanna Ruotsalainen au reședința în Finlanda și sunt coproprietari, în cotă-parte de 25 % fiecare dintre primele trei persoane menționate și în cotă-parte de 12,5 % fiecare dintre ultimele două persoane, ai unei case situate în Torrevieja (Spania). Totodată, doamna Ritva Komu are un drept de folosință, înscris în registrul funciar spaniol, asupra cotelor deținute de doamnele Virpi Komu și Hanna Ruotsalainen.
- 14 În plus, domnul Pekka Komu, precum și doamnele Ritva Komu, Virpi Komu și Hanna Ruotsalainen sunt coproprietari, în cotă-parte de 50 % – domnul Pekka Komu, de 25 % – doamna Ritva Komu și de 12,5 % fiecare – doamnele Virpi Komu și Hanna Ruotsalainen, ai unui apartament situat în aceeași localitate. Doamna Ritva Komu are de asemenea un drept de folosință, înscris în registrul funciar respectiv, asupra cotelor-părți deținute de doamnele Virpi Komu și Hanna Ruotsalainen.
- 15 Dorind să obțină separarea cotelor-părți pe care le dețin asupra acestor două imobile și în lipsa unui acord asupra încetării raportului de coproprietate, doamnele Ritva Komu, Virpi Komu și Hanna Ruotsalainen au sesizat Etelä-Savon käräjäoikeus (Tribunalul de Primă Instanță al Savoniei Meridionale, Finlanda) cu o cerere introductivă prin care solicitau mandatarea unui avocat pentru vânzarea imobilelor respective și stabilirea unui preț minim de vânzare pentru fiecare dintre acestea.
- 16 Susținând că articolul 22 punctul 1 din Regulamentul nr. 44/2001 consacră, în materia drepturilor reale imobiliare, competența exclusivă a instanțelor din statul membru în care este situat imobilul, domnul Pekka Komu și doamna Jelena Komu au solicitat declararea inadmisibilității respectivei cereri introductive și au precizat că o eventuală decizie pe fond a Etelä-Savon käräjäoikeus (Tribunalul de Primă Instanță al Savoniei Meridionale) nu putea, în temeiul acestor dispoziții, să fie recunoscută în Spania. În plus, aceste părți au arătat că proprietatea asupra celor două imobile în discuție în litigiul principal era grevată de un drept de folosință înscris în registrul funciar în favoarea doamnei Ritva Komu și că această împrejurare era de natură să împiedice vânzarea imobilelor respective unui terț.
- 17 Prin decizia din 9 octombrie 2012, Etelä-Savon käräjäoikeus (Tribunalul de Primă Instanță al Savoniei Meridionale), după ce s-a declarat competent să judece pe fond litigiul principal, a admis cererea introductivă, a desemnat un mandatar, l-a însărcinat pe acesta să vândă la licitație respectivele imobile și să împartă venitul obținut din vânzare între coproprietari și a stabilit un preț minim de vânzare al acestor imobile.
- 18 Domnul Pekka Komu și doamna Jelena Komu au formulat apel împotriva acestei decizii în fața Itä-Suomen hovioikeus (Curtea de Apel din Finlanda Orientală).
- 19 Prin decizia din 7 mai 2013, această instanță a considerat că cererea de încetare prin vânzare a unei coproprietăți asupra unui bun imobil constituie o acțiune care are ca obiect un drept real imobiliar, în sensul articolului 22 punctul 1 din Regulamentul nr. 44/2001. Prin urmare, instanța menționată a reținut competența instanțelor spaniole, a anulat decizia primei instanțe și, în consecință, a respins cererea ca inadmisibilă.

- 20 Fiind sesizată cu o cale de atac introdusă de reclamante, Korkein oikeus (Curtea Supremă), după ce a amintit jurisprudența relevantă a Curții în materie, a considerat însă că are îndoieli cu privire la problema dacă o acțiune precum cea în discuție în litigiul principal intră în competența exclusivă a instanței din statul membru în care este situat imobilul în cauză. Prin urmare, această instanță a decis să suspende judecata și să adreseze Curții următoarea întrebare preliminară:

„Articolul 22 punctul 1 din Regulamentul nr. 44/2001 [...] trebuie interpretat în sensul că o acțiune prin care o parte dintre coproprietarii unui bun imobil solicită să se dispună vânzarea bunului în vederea încetării raportului de coproprietate și să fie desemnat un mandatar în vederea realizării vânzării constituie o acțiune în materia drepturilor reale imobiliare în sensul articolului 22 punctul 1?”

Cu privire la întrebarea preliminară

- 21 Prin intermediul întrebării formulate, instanța de trimitere solicită, în esență, să se stabilească dacă articolul 22 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 44/2001 trebuie interpretat în sensul că intră în categoria litigiilor „în materie de drepturi reale imobiliare” în sensul acestei dispoziții o acțiune de încetare a coproprietății indivize asupra unui bun imobil prin intermediul unei vânzări a cărei realizare este încredințată unui mandatar.
- 22 Cu titlu introductiv, trebuie amintit că, în temeiul articolului 22 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 44/2001, instanțele din statul membru pe teritoriul căruia este situat imobilul (*forum rei sitae*) au competență exclusivă în materie de drepturi reale imobiliare.
- 23 Curtea a avut deja ocazia, în jurisprudența referitoare la articolul 16 punctul 1 litera (a) din Convenția din 27 septembrie 1968 privind competența judiciară și executarea hotărârilor judecătorești în materie civilă și comercială (JO 1972, L 299, p. 32, Ediție specială, 19/vol. 10, p. 3, denumită în continuare „Convenția de la Bruxelles”), care este aplicabilă și în vederea interpretării articolului 22 punctul 1 din Regulamentul nr. 44/2001, să arate că, pentru a asigura, în măsura posibilului, egalitatea și uniformitatea drepturilor și obligațiilor care decurg din această convenție pentru statele membre și persoanele interesate, sensul expresiei „în materie de drepturi reale imobiliare” trebuie, în dreptul Uniunii, să fie stabilit în mod autonom (Hotărârea Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, punctul 40 și jurisprudența citată).
- 24 De asemenea, dintr-o jurisprudență constantă a Curții referitoare la Convenția de la Bruxelles, care poate fi transpusă în cazul Regulamentului nr. 44/2001, reiese că, întrucât introduc o excepție de la regulile generale de competență din acest regulament și în special regula enunțată la articolul 2 alineatul (1) din acesta, potrivit căreia, sub rezerva dispozițiilor regulamentului menționat, persoanele domiciliate pe teritoriul unui stat membru sunt acționate în justiție în fața instanțelor din statul membru în cauză, dispozițiile articolului 22 punctul 1 din același regulament nu trebuie interpretate într-un sens mai larg decât impune obiectivul lor. Așadar, aceste dispoziții au drept efect să priveze părțile de alegerea instanței, care altfel ar fi instanța de la domiciliul acestora, și, în anumite cazuri, să permită acționarea în justiție a părților la o instanță care nu este instanța competentă de la domiciliul niciuneia dintre acestea (a se vedea prin analogie Hotărârea ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, punctele 26 și 27, precum și jurisprudența citată).
- 25 În ceea ce privește obiectivul urmărit de dispozițiile citate mai sus, reiese atât din Raportul asupra Convenției privind competența judiciară și executarea hotărârilor judecătorești în materie civilă și comercială (JO 1979, C 59, p. 1), cât și dintr-o jurisprudență constantă a Curții referitoare la articolul 16 punctul 1 litera (a) din Convenția de la Bruxelles, care poate fi transpusă în cazul articolului 22 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 44/2001, că motivul esențial pentru care competența exclusivă este atribuită instanțelor din statul contractant în care este situat imobilul este reprezentat de împrejurarea că instanța de la locul situării imobilului este cea mai în măsură, dată fiind

proximitatea, să cunoască bine situațiile de fapt și să aplice normele și uzanțele care sunt, în general, cele ale statului membru în care este situat imobilul (a se vedea prin analogie Hotărârea Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, punctul 41 și jurisprudența citată).

- 26 În plus, Curtea a precizat că competența exclusivă a instanțelor din statul contractant în care este situat imobilul nu cuprinde toate acțiunile care privesc drepturi reale imobiliare, ci doar pe acelea care, în același timp, intră în domeniul de aplicare al convenției menționate sau, respectiv, al regulamentului menționat și se numără printre cele care au ca obiect, pe de o parte, să stabilească întinderea, conținutul, proprietatea sau posesia unui bun imobil ori existența altor drepturi reale asupra acestor bunuri și, pe de altă parte, să asigure titularilor drepturilor respective protecția prerogativelor care decurg din titlul lor (a se vedea prin analogie Hotărârea Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, punctul 42 și jurisprudența citată).
- 27 Trebuie de asemenea amintit că, în temeiul unei jurisprudențe constante a Curții, diferența dintre un drept real și un drept personal constă în faptul că primul, grevând un bun corporal, își produce efectele *erga omnes*, în timp ce al doilea poate fi invocat numai împotriva debitorului (Hotărârea Weber, C-438/12, EU:C:2014:212, punctul 43 și jurisprudența citată).
- 28 În speță, astfel cum susțin în mod întemeiat statele membre care au depus observații scrise, o cerere de încetare a coproprietății asupra unor bunuri imobile, precum cea în discuție în litigiul principal, constituie o acțiune care intră în categoria litigiilor în materie de drepturi reale imobiliare, care aparțin competenței exclusive a instanțelor din statul membru în care este situat imobilul.
- 29 În această privință, trebuie astfel să se constate că o cerere de această natură, destinată să ducă la un transfer al dreptului de proprietate asupra unor bunuri imobile, privește drepturi reale care își produc efectele *erga omnes* și constituie o acțiune care urmărește să asigure titularilor acestor drepturi protecția prerogativelor care decurg din titlul lor.
- 30 De asemenea, trebuie să se sublinieze că și considerațiile de bună administrare a justiției, care stau la baza articolului 22 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 44/2001, susțin o astfel de competență exclusivă în cazul în care acțiunea urmărește, precum în litigiul principal, încetarea coproprietății asupra unui bun imobil.
- 31 Astfel, transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor în discuție în litigiul principal va implica luarea în considerare a unor împrejurări de fapt și de drept proprii factorului de legătură stabilit la articolul 22 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 44/2001, și anume locul în care sunt situate aceste imobile. În special, este vorba despre împrejurarea că drepturile de proprietate care privesc respectivele imobile, precum și drepturile de folosință care grevează aceste drepturi fac obiectul unor înregistrări în registrul funciar spaniol, conform dreptului spaniol, sau despre faptul că procedurile care reglementează vânzarea, dacă este cazul la licitație, a acestor imobile sunt cele ale statului membru în care ele sunt situate sau, în plus, despre faptul că, în cazul unor contestații, obținerea de probe va fi facilitată prin proximitatea acestui loc de situare. În această privință, Curtea a statuat deja, cu referire în special la litigiile care privesc drepturile reale imobiliare, că acestea trebuie în general să fie judecate potrivit normelor statului în care este situat imobilul, iar contestațiile născute din acestea necesită în mod frecvent verificări, investigații și expertize care trebuie realizate la fața locului (Hotărârea ČEZ, C-343/04, EU:C:2006:330, punctul 29 și jurisprudența citată).
- 32 Această jurisprudență poate fi transpusă în cauza principală, în care, spre deosebire de litigiul care a determinat pronunțarea Hotărârii Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, punctul 21), referitor la despăgubirea datorată pentru folosința unei locuințe, stabilirea întinderii condițiilor legale care privesc încetarea raportului de coproprietate, de natură să producă efecte *erga omnes*, intră în competența instanțelor din statul membru în care sunt situate imobilele în discuție în litigiul principal, după cum rezultă din jurisprudența citată la punctul 26 din prezenta hotărâre. Astfel, în cazul în care normele de drept material aplicabile în cauza principală ar implica o evaluare a caracterului divizibil sau

indivizibil în natură al acestor imobile la încetarea raportului de coproprietate, o astfel de evaluare ar fi de natură să necesite verificări, prin intermediul unor expertize, pe care instanța din statul membru în care se situează respectivele imobile ar fi cea mai în măsură să le dispună.

- 33 Ținând seama de considerațiile care precedă, este necesar să se răspundă la întrebarea adresată că articolul 22 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 44/2001 trebuie interpretat în sensul că intră în categoria litigiilor „în materie de drepturi reale imobiliare” în sensul acestei dispoziții o acțiune de încetare a coproprietății indivize asupra unui bun imobil prin intermediul unei vânzări a cărei realizare este încredințată unui mandatar.

Cu privire la cheltuielile de judecată

- 34 Întrucât, în privința părților din litigiul principal, procedura are caracterul unui incident survenit la instanța de trimitere, este de competența acesteia să se pronunțe cu privire la cheltuielile de judecată. Cheltuielile efectuate pentru a prezenta observații Curții, altele decât cele ale părților menționate, nu pot face obiectul unei rambursări.

Pentru aceste motive, Curtea (Camera a șaptea) declară:

Articolul 22 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul (CE) nr. 44/2001 al Consiliului din 22 decembrie 2000 privind competența judiciară, recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială trebuie interpretat în sensul că intră în categoria litigiilor „în materie de drepturi reale imobiliare” în sensul acestei dispoziții o acțiune de încetare a coproprietății indivize asupra unui bun imobil prin intermediul unei vânzări a cărei realizare este încredințată unui mandatar.

Semnături