A BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (első tanács)

2020. november 11.*

„Előzetes döntéshozatal – Polgári ügyekben folytatott igazságügyi együttműködés – 1215/2012/EU rendelet – A polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóság, valamint a határozatok elismerése és végrehajtása – A 24. cikk 1. pontja – Kizárólagos joghatóság ingatlanon fennálló dologi jogi ügyekben – A 7. cikk 1. pontjának a) alpontja – Különös joghatóság szerződéssel kapcsolatos ügyekben – Egy tulajdonostárs bírósági keresete a társasházi ingatlan egy másik tulajdonostársa által folytatott idegenforgalmi célú használat megszüntetése iránt”

A C-433/19. sz. ügyben,

az EUMSZ 267. cikk alapján benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgyában, amelyet az Oberster Gerichtshof (legfelsőbb bíróság, Ausztria) a Bírósághoz 2019. június 6-án érkezett, 2019. május 21-i határozatával terjesztett elő

az **Ellmes Property Services Limited**

és

SP

között folyamatban lévő eljárásban,

A BÍRÓSÁG (első tanács),

tagjai: J.-C. Bonichot tanácselnök, R. Silva de Lapuerta, a Bíróság elnökhelyettese (előadó), C. Toader, M. Safjan és N. Jääskinen bírák,

főtanácsnok: M. Szpunar,

hivatalvezető: A. Calot Escobar,

tekintettel az írásbeli szakaszra,

figyelembe véve a következők által előterjesztett észrevételeket:

– az Ellmes Property Services Limited képviseletében M. Rettenwander Rechtsanwalt,

– SP képviseletében A. Bosio Rechtsanwalt,

– az Európai Bizottság képviseletében M. Wilderspin és M. Heller, meghatalmazotti minőségben,

a főtanácsnok indítványának a 2020. június 18-i tárgyaláson történt meghallgatását követően,

* Az eljárás nyelve: német.

meghozta a következő

Ítéletet

1 Az előzetes döntéshozatal iránti kérelem a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2012. december 12-i 1215/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet (HL 2012. L 351., 1. o.) 24. cikke 1. pontjának és 7. cikke 1. pontja a) alpontjának az értelmezésére vonatkozik.

2 E kérelmet az Ellmes Property Services Limited és SP között, társasházi ingatlan használata tárgyában folyamatban lévő jogvitában terjesztették elő.

Jogi háttér

Az uniós jog

3 Az 1215/2012 rendelet 4. cikkének (1) bekezdése szerint:

„E rendelet rendelkezéseire is figyelemmel valamely tagállamban lakóhellyel rendelkező személy, állampolgárságára való tekintet nélkül, az adott tagállam bíróságai előtt perelhető.”

4 E rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontja a következőket írja elő:

„Valamely tagállamban lakóhellyel rendelkező személy más tagállamban az alábbiak szerint perelhető:

1. a) ha az eljárás tárgya egy szerződés, akkor a vitatott kötelezettség teljesítésének helye szerinti bíróság előtt;

[…]”

5 Az említett rendelet 24. cikke 1. pontjának szövege a következő:

„A felek lakóhelyére való tekintet nélkül valamely tagállam következő bíróságai kizárólagos joghatósággal rendelkeznek:

1. az olyan eljárásokra, amelyeknek tárgya ingatlanon fennálló dologi jog vagy ingatlan bérlete, illetve haszonbérlete, annak a tagállamnak a bíróságai, ahol az ingatlan található.

[…]”

Az osztrák jog

6 A Wohnungseigentumsgesetz (a társasházi lakástulajdonról szóló törvény) 2. §-ának az alapügyre alkalmazandó változata az alábbiakat mondja ki:

„(1) A társasházi tulajdon a társasházi tulajdonostárs vagy a tulajdonközösség tulajdonostársa számára biztosított dologi jog a társasházi vagy közös tulajdonban álló lakóingatlan kizárólagos használatára és hasznosítására, és az azzal való kizárólagos rendelkezésre. […]

(2) A társasházi tulajdon tárgyát lakások, egyéb önálló helyiségek és gépjármű-parkolóhelyek alkotják (társasházi tulajdon tárgyául alkalmas dolog), amelyeken a társasház vagy közös tulajdon alapul. Lakás az épület építészetileg zárt, a közfelfogás szerint önálló része, amely a jellegénél és méreténél fogva alkalmas emberek lakhatással kapcsolatos egyéni szükségleteinek kielégítésére. Az egyéb önálló helyiség egy épület építészetileg zárt, a közfelfogás szerint önálló része, amely a jellegénél és méreténél fogva lényeges gazdasági jelentőséggel bír, mint például egy önálló üzlethelyiség vagy garázs. […]

[…]

(5) Tulajdonostárs az ingatlan olyan társtulajdonosa, akit a társasházi tulajdonnak az ingatlanon lévő tárgya felett társasházi tulajdonjog illet meg.

[…]”

7 E törvény 3. §-a szerint

„(1) Társasházi tulajdont alapítani:

1. valamennyi tulajdonostárs írásbeli megállapodásával (alapító okirat) lehet […]

[…]”

8 Az említett törvény 16. §-a előírja:

„(1) A társasházi tulajdon tárgyának használatára a tulajdonostárs jogosult.

(2) A tulajdonostárs saját költségén és a következő feltételekkel jogosult a társasházi tulajdon tárgyát (ideértve annak rendeltetését) megváltoztatni:

1. A változtatás nem járhat sem a házban való károkozással, sem a többi tulajdonostárs jogos érdekeinek sérelmével […].

2. Amennyiben az ilyen változtatáshoz az ingatlan közös tulajdonban álló részeit is igénybe veszik, ezenkívül a változtatásnak vagy az általában elvárható gyakorlatnak kell megfelelnie, vagy a tulajdonostárs lényeges érdekét kell szolgálnia. […]”

Az alapeljárás és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések

9 Az Ellmes Property Services az Egyesült Királyságban székhellyel rendelkező társaság. E társaság és SP társasházi lakástulajdonnal rendelkeznek egy Zell am Seeben (Ausztria) található épületben.

10 Az említett társaság egy, ezen épületben található, lakáscélú lakás tulajdonosa. E lakást turisztikai célra használja, és azt rendszeresen bérbe adja nyaralóknak.

11 A Bezirksgericht Zell am Seehez (Zell am See-i kerületi bíróság, Ausztria) benyújtott keresetével SP e „turisztikai célú használat” megszüntetését kérte azzal az indokkal, hogy az ellentétes az ingatlan rendeltetésével, továbbá a többi társasházi tulajdonostárs hozzájárulása hiányában önkényes, és ennek következtében sérti a társasházi tulajdonhoz való jogát. E bíróság joghatóságával kapcsolatban SP 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának első francia bekezdésében előírt kizárólagos joghatóságra hivatkozott.

12 Az Ellmes Property Services vitatta e bíróság területi illetékességét és joghatóságát.

13 Az említett bíróság 2018. november 5-i végzésével megállapította saját joghatóságának hiányát, mivel úgy ítélte meg, hogy az előtte folyamatban lévő jogvita a tulajdonostársak magánjogi használati megállapodásával kapcsolatos, és nem érinti közvetlenül e megállapodás feleinek dologi jogi helyzetét.

14 A Landesgericht Salzburg (salzburgi regionális bíróság, Ausztria), amelyhez e végzéssel szemben SP fellebbezést nyújtott be, 2019. január 30-i végzésével az említett végzést megváltoztatta, és elutasította az Ellmes Property Services által emelt joghatósági kifogást. E bíróság szerint egy társasházhoz tartozó ingatlan rendeltetése a társasházi tulajdonostársak magánjogi megállapodásán (főszabályként az alapító okiraton) nyugszik, és egy ilyen ingatlan bizonyos használatra irányuló rendeltetésének és az ekként meghatározott használatnak a tiszteletben tartása a társasházi tulajdonostársak abszolút védelmet élvező dologi jogai közé tartozik.

15 Az Ellmes Property Services felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő ezen utóbbi végzés ellen az Oberster Gerichtshof (legfelsőbb bíróság, Ausztria) előtt.

16 E bíróság szerint az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának első francia bekezdésében foglalt első eset szerinti kizárólagos joghatóság, másodlagosan a 7. cikke 1. pontjának a) alpontja szerinti különös joghatóság merülhet fel.

17 E tekintetben az említett bíróság előadja, hogy az osztrák bíróságok ítélkezési gyakorlata szerint bármely társasházi tulajdonostárs keresetet indíthat valamely olyan tulajdonostárs felrótt magatartástól való tartózkodásra vagy e magatartás megszüntetésére való kötelezése iránt, aki önhatalmúlag, a többi társasházi tulajdonostárs jóváhagyása vagy az ilyen megállapodást helyettesítő jogerős bírói határozat nélkül társasházi ingatlanával kapcsolatban, többek között annak rendeltetésére vonatkozóan változtatást eszközöl. E bíróság rámutat továbbá, hogy az ilyen kereset nem tartozik azon igazgatási kérdések körébe, amely tekintetében a tulajdonostársak közössége jogi személyiséggel rendelkezik, és valamely társasházi ingatlan bérleti vagy kereskedelmi célú rendeltetése az összes tulajdonostárs által kötött magánjogi megállapodáson nyugszik, amely általában társasházi alapító okirat formájában ölt testet. E bíróság kifejti, hogy egy társasházi ingatlan turisztikai célú használata ezen ingatlan rendeltetésének megváltoztatását jelenti. Hozzáteszi, hogy valamely társasházi ingatlan rendeltetésének meghatározása és az annak megfelelő használat tiszteletben tartása valamennyi társasházi tulajdonostárs abszolút védelmet élvező joga.

18 Ebben az összefüggésben ugyanezen bíróság kiemeli, hogy az osztrák jogban a közös tulajdon mint a tulajdonostárs joga egy közös tulajdonban álló dolog kizárólagos használatára, olyan dologi jognak minősül, amely védelmet élvez harmadik személyek vagy a többi tulajdonostárs általi sérelemmel szemben. A kérdést előterjesztő bíróság rámutat továbbá arra, hogy a tulajdonostársak a tulajdonközösséget létrehozó szerződés révén önkéntes szerződéses kapcsolatban állnak egymással.

19 E körülmények között az Oberster Gerichtshof (legfelsőbb bíróság, Ausztria) úgy határozott, hogy az eljárást felfüggeszti, és előzetes döntéshozatal céljából a következő kérdéseket terjeszti a Bíróság elé:

„1) Úgy kell-e értelmezni az [1215/2012 rendelet] 24. cikke 1. pontjának első francia bekezdésében foglalt első esetet, hogy egy társasházi lakástulajdonos keresetének a tárgya dologi jog érvényesítése, ha egy másik társasházi lakástulajdonos számára meg kívánja tiltani, hogy társasházi lakóingatlanát, és különösen annak rendeltetését önhatalmúlag, a többi társasházi lakástulajdonos hozzájárulása nélkül megváltoztassa?

2) Amennyiben az e kérdésre adott válasz nemleges:

Úgy kell-e értelmezni az [1215/2012] rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontját, hogy az [első kérdésben] említett kereset tárgyai szerződéses kötelezettségek, amelyeket a dolog fekvésének helyén kell teljesíteni?”

Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésekről

Az első kérdésről

20 Első kérdésével a kérdést előterjesztő bíróság lényegében arra keres választ, hogy az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontját úgy kell-e értelmezni, hogy egy társasházi lakástulajdonos olyan keresetét, amely annak megtiltására irányul, hogy egy másik társasházi lakástulajdonos társasházi lakóingatlanának a rendeltetését önhatalmúlag, a többi társasházi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül megváltoztassa, az e rendelkezés értelmében vett „ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó ügynek” kell tekinteni.

21 Elöljáróban emlékeztetni kell arra, hogy az állandó ítélkezési gyakorlat szerint az 1215/2012 rendelet 4. cikkében meghatározott joghatóság, vagyis hogy azon tagállam bíróságának van joghatósága az ügy elbírálására, amelynek területén az alperes lakóhellyel rendelkezik, a főszabály, és e főszabály alól csupán kivételeket képeznek az említett rendelet azon különös és kizárólagos joghatósági szabályai, amelyek egyes, taxatív jelleggel felsorolt eseteiben az alperes valamely másik tagállam bírósága előtt is perelhető vagy perbe vonható, az esettől függően (2019. december 5-i Ordre des avocats du barreau de Dinant ítélet, C-421/18, EU:C:2019:1053, 24. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

22 Az említett rendelet 24. cikke kizárólagos joghatósági szabályokról rendelkezik, többek között az ingatlanon fennálló dologi jogok területén, amely szabályokat, mint az említett főszabály alóli eltéréseket, következésképpen szigorúan kell értelmezni (lásd ebben az értelemben: 2019. július 10-i Reitbauer és társai ítélet, C-722/17, EU:C:2019:577, 38. pont).

23 Azon tagállamnak az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontjában előírt kizárólagos joghatóságával kapcsolatban, amelynek területén az ingatlan található, emlékeztetni kell továbbá arra, hogy az „ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó” ügyek fogalmának jelentését az uniós jogban önálló jelleggel kell meghatározni, biztosítva alkalmazásának egységességét valamennyi tagállamban (2019. február 14-i Milivojević ítélet, C-630/17, EU:C:2019:123, 97. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

24 E joghatóság nem terjed ki valamennyi olyan keresetre, amelyek tárgya ingatlanon fennálló dologi jog, hanem ezek közül csak azokra, amelyek az említett rendelet hatálya alá tartoznak, és egyrészt valamely ingatlan területének, állagának, tulajdonának, birtokának, vagy az ingatlanon más dologi jog fennállásának megállapítására, másrészt arra irányulnak, hogy biztosítsák az e jogok jogosultjait jogcímük alapján megillető előjogok védelmét (2019. november 16-i Schmidt ítélet, C-417/17, EU:C:2016:577, 44. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

25 Ezzel kapcsolatban a Bíróság azt is kimondta, hogy az ingatlan fekvése szerinti tagállam bíróságai joghatóságának a megalapozásához nem elég az, hogy a kereset ingatlanon fennálló dologi jogot érint, vagy a kereset ingatlannal kapcsolatos. Szükséges ezzel szemben az, hogy a kereset dologi jogon, és ne kötelmi jogon alapuljon (2019. november 16-i Schmidt ítélet, C-417/17, EU:C:2016:577, 45. pont).

26 Ezenfelül a Bíróság állandó ítélkezési gyakorlata értelmében a dologi és a kötelmi jog közötti különbség alapja az, hogy az előbbi, amely egy birtokba vehető dolgot terhel, mindenkivel szemben kifejti joghatását, míg a másodikra csak a kötelezettel szemben lehet hivatkozni (2016. november 16-i Schmidt ítélet, C-417/15, EU:C:2016:881, 31. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

27 A jelen alapügy tárgyát az a kérdést képezi, hogy joghatósággal rendelkeznek-e azon tagállam bíróságai, amelynek területén a társasházi ingatlan található, olyan kereset elbírálására, amellyel egy tulajdonostárs azt kéri, hogy egy másik tulajdonostársat kötelezzenek egy lakás turisztikai célú használatának megszüntetésére abból az okból, hogy e használat nem felel meg a társasházi alapító okiratban ezen ingatlanra vonatkozóan megállapított, nevezetesen lakáscélú használatnak.

28 E tekintetben az előzetes döntéshozatalra utaló határozatból kitűnik, hogy a társasházi lakástulajdonról szóló törvény 2. §-ának (1) bekezdése előírja, hogy a társasházi tulajdon a társasházi tulajdonostárs vagy a tulajdonközösség tulajdonostársa számára biztosított dologi jog a társasházi vagy közös tulajdonban álló lakóingatlan kizárólagos használatára és hasznosítására, és az azzal való kizárólagos rendelkezésre.

29 A kérdést előterjesztő bíróság szerint az osztrák jogban valamely társasházi ingatlan rendeltetése, amely a tulajdonostársak között létrejött, általában társasházi alapító okirat formáját öltő magánjogi megállapodásból ered, valamint az e rendeltetés által meghatározott határozott használat tiszteletben tartása egy, valamennyi tulajdonostárs abszolút védelmét élvező jog részét képezi. Ezenfelül e bíróság rámutat, hogy a társasházi tulajdon olyan dologi jognak minősül, amely védelmet élvez harmadik személyek és a többi tulajdonostárs általi sérelmekkel szemben.

30 E tényezőkből kitűnik, hogy a jogsértés megszüntetése iránti kereset, mint amely a jelen alapügy tárgyát képezi, egy arra irányuló kérelemhez társul, hogy egy ingatlan tulajdonostársai számára biztosítsa a tulajdonostársi minőségükhöz kapcsolódó előjogok védelmét, különösen ami ezen ingatlannak a társasházi alapító okiratban megállapított rendeltetését illeti.

31 Mindazonáltal annak meghatározásához, hogy egy ilyen kereset ingatlanon fennálló dologi jogon alapul-e az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontja értelmében, azt kell megvizsgálni, amint az a jelen ítélet 26. pontjában hivatkozott ítélkezési gyakorlatból következik, hogy egy társasházi ingatlantulajdonnak a társasházi alapító okiratban megállapított rendeltetése, a jelen esetben lakáscélú használata minden személlyel szemben joghatást vált-e ki.

32 Amint azt a főtanácsnok kiemelte indítványának 45. pontjában, lényegében ez a helyzet állna fenn, ha egy tulajdonostárs nem csak a többi tulajdonostárssal szemben léphetne fel e rendeltetést illetően, hanem olyan személyekkel szemben is, akik nem tekinthetők e szerződés feleinek. Az e tekintetben szükséges ellenőrzéseket a kérdést előterjesztő bíróságnak kell elvégeznie.

33 A fenti megfontolások összességére tekintettel az első kérdésre azt a választ kell adni, hogy az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontját úgy kell értelmezni, hogy egy társasházi lakástulajdonos olyan keresetét, amely annak megtiltására irányul, hogy egy másik társasházi lakástulajdonos társasházi lakóingatlanának a társasházi alapító okiratban megállapított rendeltetését önhatalmúlag, a többi társasházi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül megváltoztassa, az e rendelkezés értelmében vett „ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó ügynek” kell tekinteni, feltéve hogy e rendeltetés nem csak az említett társasház valamennyi tulajdonostársával, de mindenkivel szemben érvényesíthető, aminek vizsgálata a kérdést előterjesztő bíróság feladata.

A második kérdésről

34 Abban az esetben, ha a kérdést előterjesztő bíróság azt állapítaná meg, hogy egy társasházi ingatlan társasházi alapító okiratban megállapított rendeltetése nem mindenkivel szemben érvényesíthető, következésképpen az nem alapíthatja az osztrák bíróságok joghatóságát az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontjára, e bíróságok ugyanakkor joghatósággal rendelkezhetnek e rendelet 7. cikke 1. pontjának a) pontja értelmében. A második kérdésre tehát szükséges válaszolni.

35 Második kérdésével a kérdést előterjesztő bíróság lényegében arra keres választ, hogy az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontját akként kell-e értelmezni, hogy abban az esetben, ha egy társasházi ingatlan társasházi alapító okiratban megállapított rendeltetése nem érvényesíthető mindenkivel szemben, az olyan keresetet, amellyel valamely társasház tulajdonostársa meg kívánja tiltani e társasház egy másik tulajdonostársa számára e rendeltetés önkényes és a többi tulajdonostárs beleegyezése nélkül történő megváltoztatását, e rendelkezés értelmében szerződéssel kapcsolatos ügynek kell-e tekinteni. Amennyiben igen, e bíróság választ keres arra, hogy az e keresettel vitatott kötelezettség teljesítésének helye az a hely-e, ahol az említett ingatlan található.

36 Emlékeztetni kell arra, hogy a szerződéskötés nem minősül az e rendelkezésben a szerződéssel kapcsolatos ügyek tekintetében előírt különös joghatósági szabály alkalmazási feltételének (2019. december 5-i Ordre des avocats du barreau de Dinant ítélet, C-421/18, EU:C:2019:1053, 25. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

37 Ugyanakkor valamely kötelezettség megjelölése elengedhetetlen az említett rendelkezés alkalmazásához, tekintettel arra, hogy e rendelkezés a kötelezettség teljesítésének helye szerint határozza meg a joghatóságot. Ily módon e szabály alkalmazásának előfeltétele az egyik fél által a másik felé szabadon vállalt kötelezettség, amelyen a felperes keresete alapul (2019. december 5-i Ordre des avocats du barreau de Dinant ítélet, C-421/18, EU:C:2019:1053, 26. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

38 Egyébiránt a Bíróság már kimondta, hogy a lakásingatlanok tulajdonosi közösségébe való belépés az ingatlan közös tulajdonban álló tulajdonrészekkel együtt történő megszerzésére irányuló ügylet útján történik, és így a tulajdonostársak közös tulajdonnal szemben fennálló, kötelezettségét szabad akaratból vállalt jogi kötelezettségnek kell tekinteni (2019. május 8-i Kerr ítélet, C-25/18, EU:C:2019:376, 27. pont; 2019. november 19-i INA és társai ítélet, C-200/19, nem tették közzé, EU:C:2019:985, 27. pont).

39 Ezenkívül az a körülmény, hogy egy tulajdonostárs nem volt az eredeti tulajdonostársak által elfogadott alapító okiratban részes fél, nem befolyásolja a rendelet 7. cikke 1. pontja a) alpontjának egy, az említett kötelezettségre vonatkozó jogvitában történő alkalmazását. E tulajdonostársak ugyanis – azáltal, hogy valamely ingatlan tulajdonostársává válnak, és azok is maradnak – beleegyeznek abba, hogy alávetik magukat az érintett közös tulajdont szabályozó aktus valamennyi rendelkezésének, valamint az ezen ingatlan tulajdonostársi közgyűlése által elfogadott határozatoknak (2019. május 8-i Kerr ítélet, C-25/18, EU:C:2019:376, 29. pont; 2019. november 19-i INA és társai ítélet, C-200/19, nem tették közzé, EU:C:2019:985, 29. pont).

40 A jelen ügyben meg kell állapítani, hogy a kérdést előterjesztő bíróság szerint az osztrák jogban a társasházi lakástulajdonosok az alapító okirat révén önkéntes szerződéses kapcsolatban állnak egymással.

41 Következésképpen az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontját akként kell értelmezni, hogy abban az esetben, ha egy társasházi ingatlan társasházi alapító okiratban megállapított rendeltetése nem érvényesíthető mindenkivel szemben, az olyan keresetet, amellyel valamely társasház tulajdonostársa meg kívánja tiltani e társasház egy másik tulajdonostársa számára e rendeltetés önkényes és a többi tulajdonostárs beleegyezése nélkül történő megváltoztatását, e rendelkezés értelmében szerződéssel kapcsolatos ügynek kell tekinteni.

42 Azzal a kérdéssel kapcsolatban, hogy az e keresetben vitatott kötelezettség teljesítésének helye az-e, ahol az említett ingatlan található, emlékeztetni kell arra, hogy az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontja értelmében a szerződéssel kapcsolatos jogvitákat elbírálhatja a vitatott kötelezettség – azaz a felperes keresetének az alapjául szolgáló szerződéses jognak megfelelő kötelezettség – teljesítésének helye szerinti bíróság (2016. november 16-i Schmidt ítélet, C-417/15, EU:C:2016:881, 39. pont).

43 A jelen ügyben SP keresete arra irányul, hogy bíróság kötelezze az Ellmes Property Services-t vagy társasházi ingatlanának a társasházi alapító okiratban megállapított rendeltetésnek megfelelő használatára, vagy e rendeltetés megváltoztatásának abbahagyására.

44 Az előzetes döntéshozatalra utaló határozatból az következik, hogy az említett rendeltetés által meghatározott használat valamennyi társasházi tulajdonostárs abszolút védelmet élvező jogának részét képezi. Úgy tűnik, hogy e kötelezettség a társasházi ingatlan tulajdonosa számára ezen ingatlantulajdon

zavartalan élvezetének biztosítására is irányul. A kérdést előterjesztő bíróság vizsgálatára is tekintettel az említett kötelezettség egy ilyen tulajdon konkrét használatára vonatkozik, és azt ott kell teljesíteni, ahol ezen ingatlantulajdon található.

45 Ez a megállapítás megfelel az 1215/2012 rendeletben előírt joghatósági szabályok előreláthatósága céljának, mivel amennyiben az a tulajdonostárs, akit köt az ilyen rendeltetést meghatározó társasházi alapító okirat, e rendeltetést önkényesen és egyoldalúan megváltoztatja, észszerűen számíthat arra, hogy azon a helyen indítanak vele szemben bírósági eljárást, ahol az érintett ingatlan található.

46 Ezenkívül, tekintettel az e bíróságok és az alapjogvita között fennálló szoros kapcsolatra, úgy tűnik, hogy e bíróságok alkalmasabbak e jogvita elbírálására, és az említett bíróságok joghatósággal való felruházása megkönnyítheti a megfelelő igazságszolgáltatást.

47 A fenti megfontolások összességére tekintettel a második kérdésre azt a választ kell adni, hogy az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontját akként kell értelmezni, hogy abban az esetben, ha egy társasházi ingatlan társasházi alapító okiratban megállapított rendeltetése nem érvényesíthető mindenkivel szemben, az olyan keresetet, amellyel egy társasházi tulajdonostárs meg kívánja tiltani e társasház egy másik tulajdonostársa számára e rendeltetés önkényes és a többi tulajdonostárs beleegyezése nélkül történő megváltoztatását, e rendelkezés értelmében „szerződéssel kapcsolatos ügynek” kell tekinteni. Az e keresettel vitatott kötelezettség teljesítésének helye, a kérdést előterjesztő bíróság vizsgálatára is figyelemmel, az a hely, ahol az említett ingatlan található.

A költségekről

48 Mivel ez az eljárás az alapeljárásban részt vevő felek számára a kérdést előterjesztő bíróság előtt folyamatban lévő eljárás egy szakaszát képezi, ez a bíróság dönt a költségekről. Az észrevételeknek a Bíróság elé terjesztésével kapcsolatban felmerült költségek, az említett felek költségeinek kivételével, nem téríthetők meg.

A fenti indokok alapján a Bíróság (első tanács) a következőképpen határozott:

1) **A polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2012. december 12-i 1215/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 24. cikkének 1. pontját úgy kell értelmezni, hogy egy társasházi lakástulajdonos olyan keresetét, amely annak megtiltására irányul, hogy egy másik társasházi lakástulajdonos társasházi lakóingatlanának a társasházi alapító okiratban megállapított rendeltetését önhatalmúlag, a többi társasházi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül megváltoztassa, az e rendelkezés értelmében vett „ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó ügynek” kell tekinteni, feltéve hogy e rendeltetés nem csak az említett társasház valamennyi tulajdonostársával, de mindenkivel szemben érvényesíthető, aminek vizsgálata a kérdést előterjesztő bíróság feladata.**

2) **Az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontját akként kell értelmezni, hogy abban az esetben, ha egy társasházi ingatlan társasházi alapító okiratban megállapított rendeltetése nem érvényesíthető mindenkivel szemben, az olyan keresetet, amellyel egy társasházi tulajdonostárs meg kívánja tiltani e társasház egy másik tulajdonostársa számára e rendeltetés önkényes és a többi tulajdonostárs beleegyezése nélkül történő megváltoztatását, e rendelkezés értelmében „szerződéssel kapcsolatos ügynek” kell tekinteni. Az e keresettel vitatott kötelezettség teljesítésének helye, a kérdést előterjesztő bíróság vizsgálatára is figyelemmel, az a hely, ahol az említett ingatlan található.**

Aláírások