Συλλογή της Νομολογίας

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (πρώτο τμήμα)

της 11ης Νοεμβρίου 2020*

«Προδικαστική παραπομπή – Δικαστική συνεργασία σε αστικές υποθέσεις – Κανονισμός (ΕΕ) 1215/2012 – Διεθνής δικαιοδοσία, αναγνώριση και εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις – Άρθρο 24, σημείο 1 – Αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων – Άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α′ – Ειδική βάση διεθνούς δικαιοδοσίας σε διαφορές εκ συμβάσεως – Αγωγή κυρίου οριζοντίου ιδιοκτησίας με αίτημα να παύσει ο κύριος άλλης οριζοντίου ιδιοκτησίας στην ίδια πολυκατοικία να τη χρησιμοποιεί ως τουριστικό κατάλυμα»

Στην υπόθεση C-433/19,

με αντικείμενο αίτηση προδικαστικής αποφάσεως δυνάμει του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, που υπέβαλε το Oberster Gerichtshof (Ανώτατο Δικαστήριο, Αυστρία) με απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 6 Ιουνίου 2019, στο πλαίσιο της δίκης

Ellmes Property Services Limited

κατά

SP,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (πρώτο τμήμα),

συγκείμενο από τους J.-C. Bonichot, πρόεδρο τμήματος, R. Silva de Lapuerta (εισηγήτρια), Αντιπρόεδρο του Δικαστηρίου, C. Toader, M. Safjan και N. Jääskinen, δικαστές,

γενικός εισαγγελέας: M. Szpunar

γραμματέας: A. Calot Escobar

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία,

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που υπέβαλαν:

– η Ellmes Property Services Limited, εκπροσωπούμενη από τον M. Rettenwander, Rechtsanwalt,

– ο SP, εκπροσωπούμενος από τον A. Bosio, Rechtsanwalt,

– η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, εκπροσωπούμενη από τον M. Wilderspin και την M. Heller,

αφού άκουσε τον γενικό εισαγγελέα, που ανέπτυξε τις προτάσεις του κατά τη συνεδρίαση της 18ης Ιουνίου 2020,

* Γλώσσα διαδικασίας: η γερμανική.

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

1 Η αίτηση προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία του άρθρου 24, σημείο 1, και του άρθρου 7, σημείο 1, στοιχείο α′, του κανονισμού (ΕΕ) 1215/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2012, για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (ΕΕ 2012, L 351, σ. 1).

2 Η αίτηση αυτή υποβλήθηκε στο πλαίσιο ένδικης διαφοράς μεταξύ της Ellmes Property Services Limited και του SP σχετικά με τη χρήση οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Το νομικό πλαίσιο

Το δίκαιο της Ένωσης

3 Το άρθρο 4, παράγραφος 1, του κανονισμού 1215/2012 ορίζει τα εξής:

«Με την επιφύλαξη των διατάξεων του παρόντος κανονισμού, τα πρόσωπα που έχουν την κατοικία τους στο έδαφος κράτους μέλους ενάγονται ενώπιον των δικαστηρίων αυτού του κράτους μέλους, ανεξάρτητα από την ιθαγένειά τους.»

4 Το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α′, του κανονισμού αυτού προβλέπει τα εξής:

«Πρόσωπο που έχει την κατοικία του σε κράτος μέλος μπορεί να εναχθεί σε άλλο κράτος μέλος:

1) α) ως προς διαφορές εκ συμβάσεως, ενώπιον του δικαστηρίου του τόπου όπου εκπληρώθηκε ή οφείλει να εκπληρωθεί η παροχή·

[…]».

5 Το άρθρο 24, σημείο 1, του ως άνω κανονισμού έχει ως εξής:

«Τα ακόλουθα δικαστήρια κράτους μέλους έχουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία των διαδίκων:

1) σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων, τα δικαστήρια του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου.

[…]»

Το αυστριακό δίκαιο

6 Το άρθρο 2 του Wohnungseigentumsgesetz (νόμου περί οριζοντίου ιδιοκτησίας), ως είχε κατά τον χρόνο των πραγματικών περιστατικών της κύριας δίκης, ορίζει τα εξής:

«(1) Οριζόντια ιδιοκτησία είναι το εμπράγματο δικαίωμα που παρέχεται σε συνιδιοκτήτη ή σε κοινωνία συνιδιοκτητών ακινήτου και συνίσταται στην αποκλειστική χρήση του αντικειμένου επί του οποίου έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία και στην αυτοτελή διάθεσή του χωρίς τη σύμπραξη των λοιπών συνιδιοκτητών. […]

(2) Αντικείμενα οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι τα διαμερίσματα, άλλοι ανεξάρτητοι χώροι και οι χώροι στάθμευσης για μηχανοκίνητα οχήματα (χώροι δυνάμενοι να αποτελέσουν αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας) επί των οποίων έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία. Διαμέρισμα είναι ένα κατασκευαστικά περίκλειστο και, κατά την αντίληψη των συναλλασσομένων, αυτοτελές τμήμα κτιρίου, το οποίο, ως εκ της φύσεως και του μεγέθους του, δύναται να ικανοποιήσει την ατομική ανάγκη στέγασης των ανθρώπων. Ως άλλος ανεξάρτητος χώρος νοείται ένα κατασκευαστικά περίκλειστο και, κατά την αντίληψη των συναλλασσομένων, αυτοτελές τμήμα κτιρίου, το οποίο, ως εκ της φύσεως και του μεγέθους του, έχει μεγάλη οικονομική σημασία, όπως για παράδειγμα ένας αυτοτελής επαγγελματικός χώρος ή ένας χώρος στάθμευσης. […]

[…]

(5) Κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι ο συνιδιοκτήτης του ακινήτου, στον οποίο ανήκει το ευρισκόμενο στο εν λόγω ακίνητο αντικείμενο οριζοντίου ιδιοκτησίας.

[…]»

7 Το άρθρο 3 του νόμου αυτού ορίζει τα εξής:

«(1) Η οριζόντια ιδιοκτησία μπορεί να συσταθεί με

1. έγγραφη συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών (πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας) […]

[…]».

8 Το άρθρο 16 του εν λόγω νόμου προβλέπει τα εξής:

«(1) Η χρήση του αντικειμένου της οριζόντιας ιδιοκτησίας ανήκει στον κύριο της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

(2) Ο κύριος της οριζόντιας ιδιοκτησίας δικαιούται να επιφέρει, με δικές του δαπάνες, μεταβολές στο αντικείμενο της οριζόντιας ιδιοκτησίας του (συμπεριλαμβανομένων των μεταβολών στη χρήση για την οποία προορίζεται) υπό τους ακόλουθους όρους:

1. Η μεταβολή δεν πρέπει να προκαλεί ζημία στο κτίριο ούτε να βλάπτει τα έννομα συμφέροντα των λοιπών συνιδιοκτητών […]

2. Αν η μεταβολή επηρεάζει και τους κοινόχρηστους χώρους του ακινήτου, πρέπει επιπλέον να ανταποκρίνεται στη συνήθη πρακτική ή να εξυπηρετεί σημαντικό συμφέρον του κυρίου της οριζόντιας ιδιοκτησίας. […]»

Η διαφορά της κύριας δίκης και τα προδικαστικά ερωτήματα

9 Η Ellmes Property Services είναι εταιρία με έδρα το Ηνωμένο Βασίλειο. Η εταιρία αυτή και ο SP είναι κύριοι οριζοντίων ιδιοκτησιών σε πολυκατοικία κείμενη στο Zell am See (Αυστρία).

10 Η εν λόγω εταιρία είναι ιδιοκτήτρια διαμερίσματος στο ακίνητο αυτό, που προοριζόταν για κατοικία. Χρησιμοποιεί το διαμέρισμα για τουριστικούς σκοπούς, εκμισθώνοντάς το τακτικά σε παραθεριστές.

11 Με αγωγή παραλείψεως η οποία ασκήθηκε ενώπιον του Bezirksgericht Zell am See (ειρηνοδικείου του Zell am See, Αυστρία), ο SP ζήτησε την παύση της εν λόγω «χρήσεως ως τουριστικού καταλύματος», εκ του λόγου ότι είναι αντίθετη προς τη χρήση για την οποία προορίζεται το εν λόγω ακίνητο και μονομερής, ελλείψει συναινέσεως των λοιπών κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών, με αποτέλεσμα να

προσβάλλεται το δικαίωμά του οριζόντιας ιδιοκτησίας. Όσον αφορά τη διεθνή δικαιοδοσία του δικαστηρίου αυτού, ο SP επικαλέστηκε την αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία που προβλέπει το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012.

12 Η Ellmes Property Services πρότεινε ένσταση ελλείψεως κατά τόπον αρμοδιότητας και διεθνούς δικαιοδοσίας.

13 Το Bezirksgericht Zell am See (ειρηνοδικείο του Zell am See), με διάταξη της 5ης Νοεμβρίου 2018, έκρινε ότι δεν είχε διεθνή δικαιοδοσία, με το σκεπτικό ότι η διαφορά της οποίας είχε επιληφθεί αφορούσε σύμβαση χρήσεως του ιδιωτικού δικαίου μεταξύ των οικείων συνιδιοκτητών και δεν επηρέαζε άμεσα τη νομική τους κατάσταση από πλευράς εμπραγμάτου δικαίου.

14 Κατόπιν εφέσεως που άσκησε ο SP κατά της διατάξεως αυτής, το Landesgericht Salzburg (περιφερειακό δικαστήριο του Salzburg, Αυστρία), με διάταξη της 30ής Ιανουαρίου 2019, μεταρρύθμισε την πρωτόδικη διάταξη, απορρίπτοντας την ένσταση ελλείψεως διεθνούς δικαιοδοσίας που είχε προτείνει η Ellmes Property Services. Κατά το δικαστήριο αυτό, η χρήση ενός αντικειμένου οριζοντίου ιδιοκτησίας στηρίζεται σε ιδιωτικού δικαίου συμφωνία των κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών, η οποία περιβάλλεται κατά κανόνα τη μορφή της πράξεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, ο δε καθορισμός συγκεκριμένης χρήσεως σε σχέση με το αντικείμενο αυτό καθώς και η τήρηση της ούτως ορισθείσας χρήσεως αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των εμπραγμάτων δικαιωμάτων των κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών τα οποία τυγχάνουν απόλυτης προστασίας.

15 Η Ellmes Property Services άσκησε αναίρεση κατά της κατ' έφεσην εκδοθείσας διατάξεως ενώπιον του Oberster Gerichtshof (Ανωτάτου Δικαστηρίου, Αυστρία).

16 Κατά το δικαστήριο αυτό, τίθεται ζήτημα εφαρμογής της αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας που προβλέπεται στο άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012 και, επικουρικώς, της ειδικής δικαιοδοσίας που προβλέπεται στο άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α', του ίδιου κανονισμού.

17 Συναφώς, το εν λόγω δικαστήριο επισημαίνει ότι, κατά τη νομολογία των αυστριακών δικαστηρίων, κάθε κύριος οριζοντίου ιδιοκτησίας μπορεί να ασκήσει αγωγή με αίτημα την παράλειψη ή την παύση κατά παντός ετέρου κυρίου οριζοντίου ιδιοκτησίας, ο οποίος, μονομερώς, χωρίς τη συναίνεση όλων των υπολοίπων κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών ή χωρίς δικαστική απόφαση με ισχύ δεδικασμένου που να αντικαθιστά μια τέτοια συναίνεση, επιφέρει μεταβολές στο αντικείμενο της οριζοντίου ιδιοκτησίας του, συμπεριλαμβανομένων των μεταβολών της χρήσεώς του. Το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει επίσης ότι η αγωγή αυτή δεν αφορά τα σχετικά με τη διαχείριση ζητήματα για τα οποία το σύνολο των συνιδιοκτητών έχει νομική προσωπικότητα και ότι η χρήση οριζοντίου ιδιοκτησίας ως κατοικίας ή ως επαγγελματικού χώρου στηρίζεται στην ιδιωτικού δικαίου συμφωνία μεταξύ όλων των κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών, η οποία κατά κανόνα καθορίζεται στην πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας. Διευκρινίζει ότι η τουριστική χρήση μιας οριζοντίου ιδιοκτησίας που προορίζεται για κατοικία συνιστά μεταβολή της χρήσεως του αντικειμένου αυτού. Προσθέτει ότι η χρήση για την οποία προορίζεται μια οριζόντια ιδιοκτησία και η σύμφωνη προς τον καθορισθέντα προορισμό χρήση αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του δικαιώματος του κυρίου οριζοντίου ιδιοκτησίας, το οποίο τυγχάνει απόλυτης προστασίας.

18 Στο πλαίσιο αυτό, το ίδιο δικαστήριο επισημαίνει ότι, κατά το αυστριακό δίκαιο, η ιδιοκτησία κατ' ορόφους, ως δικαίωμα του κυρίου οριζοντίου ιδιοκτησίας να έχει την αποκλειστική χρήση ενός αντικειμένου επί του οποίου έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία, συνιστά εμπράγματο δικαίωμα το οποίο προστατεύεται από τις προσβολές τρίτων και από προσβολές των λοιπών κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών. Επισημαίνει επίσης ότι, στο αυστριακό δίκαιο, οι κύριοι οριζοντίων ιδιοκτησιών συνδέονται μεταξύ τους με μια συμβατική σχέση την οποία ελευθέρως συνήψαν με την πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας.

19 Υπό τις συνθήκες αυτές, το Oberster Gerichtshof (Ανώτατο Δικαστήριο) αποφάσισε να αναστείλει την ενώπιόν του διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά ερωτήματα:

«1) Έχει το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, πρώτη περίπτωση, του κανονισμού [1215/2012] την έννοια ότι οι αγωγές που ασκούνται από κύριο οριζόντιας ιδιοκτησίας, με αίτημα να απαγορευθεί σε άλλον κύριο οριζόντιας ιδιοκτησίας να μεταβάλει, μονομερώς και χωρίς τη συναίνεση των λοιπών κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών, το αντικείμενο της οριζόντιας ιδιοκτησίας του, και ειδικότερα τη χρήση αυτού, έχουν ως αντικείμενο την επίκληση εμπράγματου δικαιώματος;

2) Σε περίπτωση αρνητικής απαντήσεως στο ερώτημα αυτό:

Έχει το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού [1215/2012] την έννοια ότι οι αγωγές περί των οποίων γίνεται λόγος [στο πρώτο ερώτημα] έχουν ως αντικείμενο παροχές εκ συμβάσεως οι οποίες πρέπει να εκπληρωθούν στην τοποθεσία του ακινήτου;»

Επί των προδικαστικών ερωτημάτων

Επί του πρώτου προδικαστικού ερωτήματος

20 Με το πρώτο προδικαστικό ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινιστεί εάν το άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 έχει την έννοια ότι αγωγή με την οποία ο κύριος οριζοντίου ιδιοκτησίας ζητεί να απαγορευθεί σε άλλον κύριο οριζοντίου ιδιοκτησίας στο ίδιο ακίνητο να μεταβάλει, μονομερώς και χωρίς τη συναίνεση των λοιπών κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών, τη χρήση της οριζοντίου ιδιοκτησίας του πρέπει να θεωρηθεί ως αγωγή σε υπόθεση «εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων» κατά την έννοια της διατάξεως αυτής.

21 Κατ' αρχάς, υπενθυμίζεται ότι, κατά πάγια νομολογία, η διεθνής δικαιοδοσία του άρθρου 4 του κανονισμού 1215/2012, ήτοι αυτή των δικαστηρίων του κράτους μέλους στο έδαφος του οποίου έχει την κατοικία του ο εναγόμενος, αποτελεί τον γενικό κανόνα και ότι μόνον κατά παρέκκλιση από τον γενικό αυτόν κανόνα προβλέπει ο ανωτέρω κανονισμός κανόνες περί βάσεως ειδικής και αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας, σε περιοριστικώς απαριθμούμενες περιπτώσεις, στις οποίες ο εναγόμενος μπορεί ή πρέπει, αναλόγως της περιπτώσεως, να εναχθεί ενώπιον δικαστηρίου άλλου κράτους μέλους (απόφαση της 5ης Δεκεμβρίου 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, σκέψη 24 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

22 Το άρθρο 24 του εν λόγω κανονισμού προβλέπει κανόνες περί αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας, μεταξύ άλλων σχετικά με εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, οι οποίοι, ως παρέκκλιση από τον εν λόγω γενικό κανόνα, θα πρέπει να ερμηνεύονται στενά (πρβλ. απόφαση της 10ης Ιουλίου 2019, Reitbauer κ.λπ., C-722/17, EU:C:2019:577, σκέψη 38).

23 Όσον αφορά την κατά το άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου, υπενθυμίζεται επίσης ότι η έννοια της εκφράσεως «σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων» πρέπει να ερμηνεύεται αυτοτελώς, προκειμένου να διασφαλίζεται η ομοιόμορφη εφαρμογή της σε όλα τα κράτη μέλη (απόφαση της 14ης Φεβρουαρίου 2019, Milivojević, C-630/17, EU:C:2019:123, σκέψη 97 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

24 Η εν λόγω διεθνής δικαιοδοσία δεν καταλαμβάνει όλες τις αγωγές που αφορούν εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, αλλά μόνον εκείνες οι οποίες συγχρόνως εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του κανονισμού 1215/2012 και αποσκοπούν, αφενός, στον καθορισμό της εκτάσεως, του είδους, της κυριότητας και της νομής ή της κατοχής ενός ακινήτου ή της υπάρξεως άλλων εμπραγμάτων

δικαιωμάτων επί των ακινήτων αυτών και, αφετέρου, στην εξασφάλιση στους δικαιούχους της προστασίας των προνομίων που συνδέονται με το δικαίωμά τους (απόφαση της 10ης Ιουλίου 2019, Reitbauer κ.λπ., C-722/17, EU:C:2019:577, σκέψη 44 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

25 Στο πλαίσιο αυτό, το Δικαστήριο έχει κρίνει επίσης ότι δεν αρκεί η αγωγή να αφορά, απλώς, εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου ή να έχει σχέση με ακίνητο για να θεμελιώνεται διεθνής δικαιοδοσία του δικαστηρίου του κράτους μέλους τοποθεσίας του ακινήτου. Αντιθέτως, η αγωγή πρέπει να στηρίζεται σε εμπράγματο και όχι σε ενοχικό δικαίωμα (απόφαση της 10ης Ιουλίου 2019, Reitbauer κ.λπ., C-722/17, EU:C:2019:577, σκέψη 45 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

26 Εξάλλου, κατά πάγια νομολογία, η διαφορά μεταξύ ενός εμπράγματου και ενός ενοχικού δικαιώματος έγκειται στο ότι το πρώτο, το οποίο βαρύνει ένα ενσώματο αντικείμενο, παράγει τα αποτελέσματά του έναντι πάντων, ενώ το δεύτερο μπορεί να προβληθεί μόνον κατά του οφειλέτη (απόφαση της 16ης Νοεμβρίου 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, σκέψη 31 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

27 Εν προκειμένω, η διαφορά της κύριας δίκης αφορά το ζήτημα αν τα δικαστήρια του κράτους μέλους στο έδαφος του οποίου κείται ακίνητο επί του οποίου έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία έχουν διεθνή δικαιοδοσία να επιληφθούν αγωγής με την οποία ο κύριος οριζοντίου ιδιοκτησίας ζητεί από άλλον κύριο οριζοντίου ιδιοκτησίας να παύσει τη χρήση ενός διαμερίσματος για τουριστικούς σκοπούς, για τον λόγο ότι η χρήση αυτή δεν είναι σύμφωνη με την προβλεπόμενη από την πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας στο εν λόγω ακίνητο, ήτοι τη χρήση του ως κατοικίας.

28 Συναφώς, από την απόφαση περί παραπομπής προκύπτει ότι το άρθρο 2, παράγραφος 1, του νόμου περί οριζοντίου ιδιοκτησίας προβλέπει ότι οριζόντια ιδιοκτησία είναι το εμπράγματο δικαίωμα που παρέχεται σε συνιδιοκτήτη ή σε κοινωνία συνιδιοκτητών ακινήτου και συνίσταται στην αποκλειστική χρήση του αντικειμένου επί του οποίου έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία και στην αυτοτελή διάθεσή του χωρίς τη σύμπραξη των λοιπών συνιδιοκτητών.

29 Κατά το αιτούν δικαστήριο, στο αυστριακό δίκαιο, ο καθορισμός της χρήσεως ενός αντικειμένου επί του οποίου έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία, με σύμβαση ιδιωτικού δικαίου μεταξύ όλων των κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών η οποία περιβάλλεται κατά κανόνα τη μορφή της πράξεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, και η τήρηση της χρήσεως αυτής αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του δικαιώματος παντός κυρίου οριζοντίου ιδιοκτησίας, το οποίο τυγχάνει απόλυτης προστασίας. Εξάλλου, το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει ότι η οριζόντια ιδιοκτησία αποτελεί εμπράγματο δικαίωμα προστατευόμενο από τις προσβολές τρίτων και από τις προσβολές των λοιπών συνιδιοκτητών.

30 Από τα στοιχεία αυτά προκύπτει ότι αγωγή παραλείψεως όπως η ασκηθείσα στην κύρια δίκη σκοπό έχει κατ' ουσίαν να διασφαλίσει στους κυρίους των οριζοντίων ιδιοκτησιών την προστασία των προνομίων που απορρέουν από τον τίτλο τους, ιδίως όσον αφορά την προβλεπόμενη στην πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας χρήση του συγκεκριμένου ακινήτου.

31 Εντούτοις, προκειμένου να κριθεί αν μια τέτοια αγωγή στηρίζεται σε εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, κατά την έννοια του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012, πρέπει να εξετασθεί, όπως προκύπτει από τη νομολογία που παρατίθεται στη σκέψη 26 της παρούσας αποφάσεως, αν η προβλεπόμενη στην πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας χρήση αντικειμένου οριζοντίου ιδιοκτησίας, εν προκειμένω ως κατοικίας, παράγει τα αποτελέσματά της έναντι πάντων.

32 Όπως επισήμανε ο γενικός εισαγγελέας στο σημείο 45 των προτάσεών του, αυτό θα συνέβαινε, κατ' ουσίαν, αν ο κύριος οριζοντίου ιδιοκτησίας μπορούσε να αντιτάξει τη χρήση αυτή όχι μόνον έναντι των λοιπών κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών, αλλά και έναντι των προσώπων που δεν μπορούν να θεωρηθούν συμβαλλόμενα μέρη στη σύμβαση αυτή. Εναπόκειται στο αιτούν δικαστήριο να προβεί στον αναγκαίο σχετικό έλεγχο.

33 Λαμβανομένου υπόψη του συνόλου των ανωτέρω σκέψεων, στο πρώτο προδικαστικό ερώτημα προσήκει η απάντηση ότι το άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 έχει την έννοια ότι αγωγή με την οποία ο κύριος οριζοντίου ιδιοκτησίας επιδιώκει να απαγορευθεί σε άλλον κύριο οριζοντίου ιδιοκτησίας επί του ιδίου ακινήτου να μεταβάλει, μονομερώς και χωρίς τη συναίνεση των υπολοίπων κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών, τη χρήση του αντικειμένου της οριζοντίου ιδιοκτησίας του, όπως αυτή προβλέπεται από την πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, πρέπει να θεωρηθεί ότι συνιστά αγωγή σχετικά με «υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων», κατά την έννοια της ως άνω διατάξεως, υπό την προϋπόθεση ότι η χρήση αυτή μπορεί να αντιταχθεί όχι μόνον έναντι των κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών επί του εν λόγω ακινήτου, αλλά και έναντι πάντων, στοιχείο που εναπόκειται στο αιτούν δικαστήριο να εξακριβώσει.

Επί του δευτέρου προδικαστικού ερωτήματος

34 Σε περίπτωση που το αιτούν δικαστήριο καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η προβλεπόμενη από την πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας χρήση του αντικειμένου επί του οποίου έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία δεν μπορεί να αντιταχθεί έναντι πάντων και ότι, ως εκ τούτου, δεν μπορεί να θεμελιωθεί διεθνής δικαιοδοσία των αυστριακών δικαστηρίων στο άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012, τα δικαστήρια αυτά θα μπορούσαν εντούτοις να έχουν διεθνή δικαιοδοσία δυνάμει του άρθρου 7, σημείο 1, στοιχείο α′, του εν λόγω κανονισμού. Συνεπώς, πρέπει να δοθεί απάντηση στο δεύτερο προδικαστικό ερώτημα.

35 Με το δεύτερο προδικαστικό ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινιστεί αν το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α′, του κανονισμού 1215/2012 έχει την έννοια ότι, σε περίπτωση κατά την οποία η προβλεπόμενη από την πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας χρήση του αντικειμένου επί του οποίου έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία δεν μπορεί να αντιταχθεί έναντι πάντων, αγωγή με την οποία ο κύριος οριζοντίου ιδιοκτησίας επιδιώκει να απαγορευθεί σε άλλον κύριο οριζοντίου ιδιοκτησίας επί του ιδίου ακινήτου να μεταβάλει, μονομερώς και χωρίς τη συναίνεση των υπολοίπων κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών, τη χρήση αυτήν πρέπει να θεωρηθεί ως αγωγή που αφορά «διαφορά εκ συμβάσεως» κατά την έννοια της ως άνω διατάξεως. Σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως, το αιτούν δικαστήριο ερωτά αν ο τόπος εκπληρώσεως της παροχής που αποτελεί τη βάση της αγωγής είναι ο τόπος όπου βρίσκεται η εν λόγω οριζόντιος ιδιοκτησία.

36 Υπενθυμίζεται ότι η σύναψη συμβάσεως δεν συνιστά προϋπόθεση εφαρμογής του προβλεπόμενου από την ως άνω διάταξη κανόνα βάσεως της ειδικής διεθνούς δικαιοδοσίας σε διαφορές εκ συμβάσεως (απόφαση της 5ης Δεκεμβρίου 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, σκέψη 25 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

37 Εντούτοις, για την εφαρμογή της εν λόγω διατάξεως είναι απαραίτητος ο προσδιορισμός μιας παροχής, δεδομένου ότι η διεθνής δικαιοδοσία η οποία στηρίζεται στη συγκεκριμένη διάταξη καθορίζεται με γνώμονα τον τόπο όπου εκπληρώθηκε ή πρέπει να εκπληρωθεί η παροχή που αποτελεί τη βάση της σχετικής αξιώσεως. Επομένως, η εφαρμογή του κανόνα αυτού προϋποθέτει ότι μπορεί να προσδιοριστεί μια νομική υποχρέωση την οποία ένα πρόσωπο ανέλαβε ελεύθερα έναντι άλλου προσώπου και στην οποία στηρίζεται η αγωγή (απόφαση της 5ης Δεκεμβρίου 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, σκέψη 26 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

38 Εξάλλου, το Δικαστήριο έχει κρίνει ότι η προσχώρηση σε συνιδιοκτησία που αφορά πολυκατοικία πραγματοποιείται μέσω μιας πράξεως με την οποία αποκτώνται εκουσίως τόσο ένα διαμέρισμα όσο και ποσοστά συνιδιοκτησίας στους κοινόχρηστους χώρους του ακινήτου αυτού, με αποτέλεσμα η υποχρέωση των επιμέρους ιδιοκτητών σε σχέση με τη συνιδιοκτησία να πρέπει να θεωρηθεί νομική υποχρέωση ελευθέρως αναληφθείσα (απόφαση της 8ης Μαΐου 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, σκέψη 27, και διάταξη της 19ης Νοεμβρίου 2019, INA κ.λπ., C-200/19, μη δημοσιευθείσα, EU:C:2019:985, σκέψη 27).

39 Επιπλέον, το γεγονός ότι ο κύριος οριζοντίου ιδιοκτησίας δεν ήταν συμβαλλόμενο μέρος στη συναφθείσα από τους αρχικούς κυρίου οριζοντίων ιδιοκτησιών πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας δεν ασκεί επιρροή ως προς την εφαρμογή του άρθρου 7, σημείο 1, στοιχείο α′, του κανονισμού 1215/2012 σε διαφορά σχετική με την εν λόγω παροχή. Πράγματι, κάθε κύριος οριζοντίου ιδιοκτησίας, αποκτώντας και διατηρώντας την ιδιότητα αυτή, συμφωνεί να υπόκειται στο σύνολο των διατάξεων που ρυθμίζουν την οικεία συνιδιοκτησία, όπως και στις αποφάσεις που λαμβάνονται από τη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας (απόφαση της 8ης Μαΐου 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, σκέψη 29, και διάταξη της 19ης Νοεμβρίου 2019, INA κ.λπ., C-200/19, μη δημοσιευθείσα, EU:C:2019:985, σκέψη 29).

40 Εν προκειμένω, επιβάλλεται η διαπίστωση ότι, κατά το αιτούν δικαστήριο, στο αυστριακό δίκαιο, οι κύριοι οριζοντίων ιδιοκτησιών συνδέονται μεταξύ τους, λόγω της πράξεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, με συμβατική σχέση ελευθέρως αναληφθείσα.

41 Επομένως, το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α′, του κανονισμού 1215/2012 έχει την έννοια ότι, σε περίπτωση κατά την οποία η προβλεπόμενη στην πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας χρήση αντικειμένου επί του οποίου έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία δεν μπορεί να αντιταχθεί έναντι πάντων, αγωγή με την οποία ο κύριος οριζοντίου ιδιοκτησίας επιδιώκει να απαγορευθεί σε άλλον κύριο οριζοντίου ιδιοκτησίας επί του ιδίου ακινήτου να μεταβάλει, μονομερώς και χωρίς τη συναίνεση των λοιπών κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών, τη χρήση αυτή πρέπει να θεωρηθεί ότι συνιστά αγωγή που αφορά «διαφορά εκ συμβάσεως», κατά την έννοια της ως άνω διατάξεως.

42 Όσον αφορά το ζήτημα αν ο τόπος εκπληρώσεως της παροχής που αποτελεί τη βάση της αγωγής είναι ο τόπος όπου κείται η οικεία οριζόντιος ιδιοκτησία, υπενθυμίζεται ότι, κατά το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α′, του κανονισμού 1215/2012, οι διαφορές εκ συμβάσεως μπορούν να εκδικασθούν από το δικαστήριο του τόπου όπου εκπληρώθηκε ή οφείλει να εκπληρωθεί η επίδικη παροχή, ήτοι η παροχή που αντιστοιχεί στο συμβατικό δικαίωμα επί του οποίου στηρίζεται η αγωγή του ενάγοντος (απόφαση της 16ης Νοεμβρίου 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, σκέψη 39).

43 Εν προκειμένω, με την αγωγή του, ο SP επιδιώκει να υποχρεωθεί η Ellmes Property Services είτε να κάνει χρήση της οριζοντίου ιδιοκτησίας της σύμφωνη προς την προβλεπόμενη στην πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας χρήση είτε να παύσει τη μεταβολή της χρήσεως αυτής.

44 Από την απόφαση περί παραπομπής προκύπτει ότι η υποχρέωση τηρήσεως της εν λόγω καθορισθείσας χρήσεως συγκαταλέγεται στα απολύτως προστατευόμενα δικαιώματα παντός κυρίου οριζοντίου ιδιοκτησίας. Ως εκ τούτου, η υποχρέωση αυτή σκοπεί να διασφαλίσει στον κύριο οριζοντίου ιδιοκτησίας την ειρηνική απόλαυση της ιδιοκτησίας του. Υπό την επιφύλαξη επαληθεύσεως από το αιτούν δικαστήριο, η εν λόγω παροχή αφορά τη συγκεκριμένη χρήση μιας τέτοιας ιδιοκτησίας και πρέπει να εκπληρωθεί στην τοποθεσία όπου αυτή κείται.

45 Το συμπέρασμα αυτό ανταποκρίνεται στον σκοπό της προβλεψιμότητας των κανόνων διεθνούς δικαιοδοσίας που θεσπίζει ο κανονισμός 1215/2012, καθόσον ο κύριος οριζοντίου ιδιοκτησίας ο οποίος δεσμεύεται από πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας η οποία καθορίζει μια τέτοια χρήση μπορεί ευλόγως να αναμένει, όταν τη μεταβάλλει αυθαιρέτως και μονομερώς, ότι θα εναχθεί ενώπιον των δικαστηρίων του τόπου στον οποίο κείται η οικεία οριζόντιος ιδιοκτησία.

46 Επιπλέον, λαμβανομένου υπόψη του στενού συνδέσμου μεταξύ των δικαστηρίων αυτών και της διαφοράς της κύριας δίκης, τα εν λόγω δικαστήρια είναι τα πλέον κατάλληλα να επιληφθούν της διαφοράς, η δε απονομή διεθνούς δικαιοδοσίας σε αυτά είναι ικανή να διευκολύνει την ορθή απονομή της δικαιοσύνης.

47 Λαμβανομένου υπόψη του συνόλου των ανωτέρω σκέψεων, στο δεύτερο προδικαστικό ερώτημα προσήκει η απάντηση ότι το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α′, του κανονισμού 1215/2012 έχει την έννοια ότι, σε περίπτωση κατά την οποία η προβλεπόμενη στην πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας

χρήση αντικειμένου επί του οποίου έχει συσταθεί οριζόντιος ιδιοκτησία δεν μπορεί να αντιταχθεί έναντι πάντων, αγωγή με την οποία ο κύριος οριζοντίου ιδιοκτησίας επιδιώκει να απαγορευθεί σε άλλον κύριο οριζοντίου ιδιοκτησίας επί του ιδίου ακινήτου να μεταβάλει, μονομερώς και χωρίς τη συναίνεση των λοιπών κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών, τη χρήση αυτή πρέπει να θεωρηθεί ότι συνιστά αγωγή που αφορά «διαφορά εκ συμβάσεως», κατά την έννοια της ως άνω διατάξεως. Υπό την επιφύλαξη επαληθεύσεως από το αιτούν δικαστήριο, ο τόπος εκπληρώσεως της παροχής που αποτελεί τη βάση της αγωγής είναι ο τόπος όπου κείται η εν λόγω οριζόντιος ιδιοκτησία.

Επί των δικαστικών εξόδων

48 Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου, σ' αυτό εναπόκειται να αποφανθεί επί των δικαστικών εξόδων. Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν όσοι υπέβαλαν παρατηρήσεις στο Δικαστήριο, πλην των ως άνω διαδίκων, δεν αποδίδονται.

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο (πρώτο τμήμα) αποφαίνεται:

1) **Το άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού (ΕΕ) 1215/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2012, για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, έχει την έννοια ότι αγωγή με την οποία ο κύριος οριζοντίου ιδιοκτησίας επιδιώκει να απαγορευθεί σε άλλον κύριο οριζοντίου ιδιοκτησίας επί του ιδίου ακινήτου να μεταβάλει, μονομερώς και χωρίς τη συναίνεση των υπολοίπων κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών, τη χρήση του αντικειμένου της οριζοντίου ιδιοκτησίας του, όπως αυτή προβλέπεται από την πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, πρέπει να θεωρηθεί ότι συνιστά αγωγή σχετικά με «υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων», κατά την έννοια της ως άνω διατάξεως, υπό την προϋπόθεση ότι η χρήση αυτή μπορεί να αντιταχθεί όχι μόνον έναντι των κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών επί του εν λόγω ακινήτου, αλλά και έναντι πάντων, στοιχείο που εναπόκειται στο αιτούν δικαστήριο να εξακριβώσει.**

2) **Το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού 1215/2012 έχει την έννοια ότι, σε περίπτωση κατά την οποία η προβλεπόμενη στην πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας χρήση αντικειμένου επί του οποίου έχει συσταθεί οριζόντιος ιδιοκτησία δεν μπορεί να αντιταχθεί έναντι πάντων, αγωγή με την οποία ο κύριος οριζοντίου ιδιοκτησίας επιδιώκει να απαγορευθεί σε άλλον κύριο οριζοντίου ιδιοκτησίας επί του ιδίου ακινήτου να μεταβάλει, μονομερώς και χωρίς τη συναίνεση των λοιπών κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών, τη χρήση αυτή πρέπει να θεωρηθεί ότι συνιστά αγωγή που αφορά «διαφορά εκ συμβάσεως», κατά την έννοια της ως άνω διατάξεως. Υπό την επιφύλαξη επαληθεύσεως από το αιτούν δικαστήριο, ο τόπος εκπληρώσεως της παροχής που αποτελεί τη βάση της αγωγής είναι ο τόπος όπου κείται η εν λόγω οριζόντιος ιδιοκτησία.**

(υπογραφές)