TEISINGUMO TEISMO (pirmoji kolegija) SPRENDIMAS

2020 m. lapkričio 11 d.*

„Prašymas priimti prejudicinį sprendimą – Teismų bendradarbiavimas civilinėse bylose – Reglamentas (ES) Nr. 1215/2012 – Jurisdikcija, teismo sprendimų civilinėse ir komercinėse bylose pripažinimas ir vykdymas – 24 straipsnio 1 punktas – Išimtinė jurisdikcija nagrinėti ieškinius, kurių dalykas yra daiktinės teisės į nekilnojamąjį turtą – 7 straipsnio 1 punkto a papunktis – Specialioji jurisdikcija bylose, kylančiose iš sutarčių – Bendraturčio ieškinys, kuriuo reikalaujama, kad kitas bendraturtis nutrauktų turto bendrosios nuosavybės objekte naudojimą turistiniais tikslais“

Byloje C-433/19

dėl *Oberster Gerichtshof* (Aukščiausiasis Teismas, Austrija) 2019 m. gegužės 21 d. nutartimi, kurią Teisingumo Teismas gavo 2019 m. birželio 6 d., pagal SESV 267 straipsnį pateikto prašymo priimti prejudicinį sprendimą byloje

Ellmes Property Services Limited

prieš

SP

TEISINGUMO TEISMAS (pirmoji kolegija),

kurį sudaro kolegijos pirmininkas J.-C. Bonichot, Teisingumo Teismo pirmininko pavaduotoja R. Silva de Lapuerta (pranešėja), teisėjai C. Toader, M. Safjan ir N. Jääskinen,

generalinis advokatas M. Szpunar,

kancleris A. Calot Escobar,

atsižvelgęs į rašytinę proceso dalį,

išnagrinėjęs pastabas, pateiktas:

– *Ellmes Property Services Limited*, atstovaujamos *Rechtsanwalt* M. Rettenwander,

– SP, atstovaujamo *Rechtsanwalt* A. Bosio,

– Europos Komisijos, atstovaujamos M. Wilderspin ir M. Heller,

susipažinęs su 2020 m. birželio 18 d. posėdyje pateikta generalinio advokato išvada,

priima šį

* Proceso kalba: vokiečių.

Sprendimą

1 Prašymas priimti prejudicinį sprendimą pateiktas dėl 2012 m. gruodžio 12 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 1215/2012 dėl jurisdikcijos ir teismo sprendimų civilinėse ir komercinėse bylose pripažinimo ir vykdymo (OL L 351, 2012, p. 1) 24 straipsnio 1 punkto ir 7 straipsnio 1 punkto a papunkčio išaiškinimo.

2 Šis prašymas pateiktas nagrinėjant *Ellmes Property Services Limited* ir SP ginčą dėl bendraturčiams priklausančio nekilnojamojo turto naudojimo.

Teisinis pagrindas

Sąjungos teisė

3 Reglamento Nr. 1215/2012 4 straipsnio 1 dalyje nustatyta:

„Pagal šį reglamentą asmenims, kurių nuolatinė gyvenamoji (buveinės) vieta yra valstybėje narėje, ieškiniai turi būti pareiškiami tos valstybės narės teismuose, neatsižvelgiant į šių asmenų pilietybę.“

4 Šio reglamento 7 straipsnio 1 punkto a papunktyje numatyta:

„Asmeniui, kurio nuolatinė gyvenamoji (buveinės) vieta yra valstybėje narėje, ieškinys kitoje valstybėje narėje gali būti pareikštas:

1) a) bylose, kylančiose iš sutarčių – atitinkamos prievolės įvykdymo vietos teismuose;

<…>“

5 Minėto reglamento 24 straipsnio 1 punktas suformuluotas taip:

„Toliau išvardyti valstybės narės teismai turi išimtinę jurisdikciją, neatsižvelgiant į ginčo šalių nuolatinę gyvenamąją (buveinės) vietą:

1) nagrinėti ieškinius, kurių dalykas yra daiktinės teisės į nekilnojamąjį turtą arba nekilnojamojo turto nuoma, – turto buvimo vietos valstybės narės teismai.

<…>“

Austrijos teisė

6 Pagrindinės bylos aplinkybėmis taikytinos redakcijos *Wohnungseigentumsgesetz* (Butų nuosavybės įstatymas) (toliau – Butų nuosavybės įstatymas) 2 straipsnyje įtvirtinta:

„1. Bendroji nuosavybė yra nekilnojamojo turto bendraturčiui ar savininkų bendrijai suteikta daiktinė teisė išimtinai naudotis turtu bendrosios nuosavybės objekte ir vienam juo disponuoti. <…>

2. Bendrosios nuosavybės objektai yra butai, kitos atskiros patalpos ir variklinių transporto priemonių stovėjimo vietos (objektai, kuriais galima naudotis bendrosios nuosavybės teise), kuriais grindžiama bendroji nuosavybė. Butas – struktūriškai uždara, vadovaujantis įprasta praktika atskira laikoma pastato dalis, kurios pobūdis ir dydis tinka individualioms žmonių gyvenamosioms reikmėms tenkinti. Kita

atskira patalpa yra struktūriškai uždara; vadovaujantis bendrąja praktika atskira laikoma pastato dalis, kuri dėl savo pobūdžio ir dydžio turi didelę ekonominę reikšmę, pavyzdžiui, atskira komercinės paskirties patalpa arba garažas. <…>

<…>

5. Bendraturtis yra pastato bendraturtis, kuriam priklauso nuosavybės teisė į nekilnojamajame turte esantį bendrosios nuosavybės objektą.

<…>“

7 Šio įstatymo 3 straipsnyje nustatyta:

„1. Bendroji nuosavybė gali būti grindžiama

1) rašytiniu visų bendraturčių susitarimu (bendrosios nuosavybės sutartimi) <…>

<…>“

8 Minėto įstatymo 16 straipsnyje nustatyta:

„1. Teisę naudotis turtu bendrosios nuosavybės objekte turi bendraturtis.

2. Bendraturtis turi teisę savo lėšomis atlikti jo turto bendrosios nuosavybės objekte pakeitimus (įskaitant paskirties keitimą), jei tenkinamos šios sąlygos:

1) pakeitimai negali daryti žalos namui ar pažeisti teisėtų kitų bendraturčių interesų <…>

2) tuo atveju, kai tokiems pakeitimams naudojamos ir bendrosios nekilnojamojo turto dalys, pakeitimai taip pat privalo atitikti įprastą praktiką arba būti skirti svarbiam bendraturčio interesui. <…>“

Pagrindinė byla ir prejudiciniai klausimai

9 *Ellmes Property Services* yra Jungtinėje Karalystėje įsteigta bendrovė. Ši bendrovė ir SP yra butų Celyje prie Zė (Austrija) esančiame name bendraturčiai.

10 Minėta bendrovė yra šiame pastate esančio gyvenamosios paskirties buto savininkė. Šį butą ji naudoja turistiniais tikslais ir jį nuolat nuomoja atostogautojams.

11 Ieškiniu dėl veiksmų nutraukimo, pareikštu *Bezirksgericht Zell am See* (Celio prie Zė apylinkės teismas, Austrija), SP paprašė, kad būtų nutrauktas šis „naudojimas turistiniais tikslais“, nes jis neatitinka šio nekilnojamojo turto paskirties ir yra vykdomas savavališkai, neturint kitų bendraturčių sutikimo, taigi pažeidžiant SP bendrosios nuosavybės teisę. Dėl šio teismo jurisdikcijos SP rėmėsi išimtine jurisdikcija pagal Reglamento Nr. 1215/2012 24 straipsnio 1 punkto pirmą pastraipą.

12 *Ellmes Property Services* ginčijo šio teismo teritorinę ir tarptautinę jurisdikciją.

13 Šis teismas 2018 m. lapkričio 5 d. nutartimi nurodė neturintis jurisdikcijos, nes ginčas yra kilęs dėl privatinės teisės reglamentuojamo susitarimo dėl naudojimosi ir nedaro tiesioginio poveikio šio susitarimo šalių teisinei padėčiai, kiek tai susiję su daiktine teise.

14 Gavęs SP apeliacinį skundą dėl minėtos nutarties *Landesgericht Salzburg* (Zalcburgo apygardos teismas, Austrija) 2019 m. sausio 30 d. nutartimi ją pakeitė ir atmetė *Ellmes Property Services* pateiktą jurisdikcijos neturėjimu grindžiamą prieštaravimą. To teismo teigimu, bendrosios nuosavybės dalimi esančio turto paskirtis priklauso nuo bendraturčių sudaryto privatinės teisės reglamentuojamo susitarimo, kurio forma iš principo yra bendrosios nuosavybės sutartis, o tokio turto naudojimas pagal nustatytą paskirtį ir pagal šią paskirtį apibrėžto naudojimo paisymas priskiriami prie bendraturčių daiktinių teisių, kurios yra griežtai saugomos.

15 *Ellmes Property Services* pareiškė kasacinį skundą dėl minėtos nutarties *Oberster Gerichtshof* (Aukščiausiasis Teismas, Austrija).

16 To teismo nuomone, gali būti taikoma išimtinė jurisdikcija pagal Reglamento Nr. 1215/2012 24 straipsnio 1 punkto pirmąją pastraipą ir subsidiariai – specialioji jurisdikcija pagal šio reglamento 7 straipsnio 1 punkto a papunktį.

17 Šiuo klausimu minėtas teismas nurodo, kad pagal Austrijos teismų praktiką kiekvienas bendraturtis turi teisę pareikšti ieškinį dėl veiksmų uždraudimo ar nutraukimo prieš bet kurį bendraturtį, kuris savavališkai, neturėdamas visų kitų bendraturčių sutikimo arba jį pakeičiančio galutinio teismo sprendimo, atlieka savo turto bendrosios nuosavybės objekte pakeitimus, įskaitant paskirties keitimą. Jis taip pat nurodo, kad toks ieškinys nepriskirtinas prie administracinių klausimų, kurių atžvilgiu visų bendraturčių bendrija veikia kaip juridinis asmuo, ir kad tokia turto, esančio bendrosios nuosavybės objekte, kaip būsto ar komercinių patalpų paskirtis grindžiama visų bendraturčių sudarytu privatinės teisės reglamentuojamu susitarimu, kuris paprastai yra bendrosios nuosavybės sutartis. Jis nurodo, kad turto bendrosios nuosavybės objekte naudojimas turistiniais tikslais reiškia šio turto paskirties pakeitimą. Jis priduria, kad griežtai saugomos visų bendraturčių daiktinės teisės apima turto bendrosios nuosavybės objekte paskirtį ir pagal šią paskirtį apibrėžto naudojimo paisymą.

18 Atsižvelgdamas į tai tas pats teismas pažymi, kad pagal Austrijos teisę bendroji nuosavybė, kaip bendraturčio teisė išimtinai naudotis bendrosios nuosavybės objekte esančiu turtu, yra daiktinė teisė, saugoma nuo trečiųjų asmenų ir kitų bendraturčių keliamo pavojaus. Jis taip pat pažymi, kad pagal šią teisę bendraturčius dėl bendrosios nuosavybės sutarties sieja laisva valia nustatyti sutartiniai santykiai.

19 Šiomis aplinkybėmis *Oberster Gerichtshof* (Aukščiausiasis Teismas) nutarė sustabdyti bylos nagrinėjimą ir pateikti Teisingumo Teismui šiuos prejudicinius klausimus:

„1. Ar [Reglamento Nr. 1215/2012] 24 straipsnio 1 punkto pirmos pastraipos pirma sąlyga turi būti aiškinama taip, kad bendraturčio ieškinių, kuriais siekiama uždrausti kitam bendraturčiui savavališkai, be kitų bendraturčių sutikimo pakeisti savo turtą bendrosios nuosavybės objekte, visų pirma jo paskirtį, dalykas yra reikalavimas pripažinti daiktines teises?

2. Jeigu į šį klausimą būtų atsakyta neigiamai:

ar Reglamento [Nr. 1215/2012] 7 straipsnio 1 punkto a papunktis turi būti aiškinamas taip, kad pirmajame klausime nurodytų ieškinių dalykas yra iš sutarčių kylančios prievolės, kurios turi būti įvykdytos turto buvimo vietoje?“

Dėl prejudicinių klausimų

Dėl pirmojo klausimo

20 Pirmuoju klausimu prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas iš esmės siekia išsiaiškinti, ar Reglamento Nr. 1215/2012 24 straipsnio 1 punktas turi būti aiškinamas taip, kad bendraturčio ieškinys, kuriuo siekiama uždrausti kitam bendraturčiui savavališkai ir nesant kitų bendraturčių sutikimo pakeisti jo turto bendrosios nuosavybės objekte paskirtį, turi būti laikomas ieškiniu, kurio „dalykas yra daiktinės teisės į nekilnojamąjį turtą“, kaip tai suprantama pagal šią nuostatą.

21 Visų pirma reikia priminti, kad pagal suformuotą jurisprudenciją Reglamento Nr. 1215/2012 4 straipsnyje numatyta jurisdikcija, t. y. valstybės narės, kurioje nuolat gyvena ar turi buveinę atsakovas, teismų jurisdikcija, yra bendrasis principas ir šis reglamentas tik kaip šio principo išimtį įtvirtina specialiosios jurisdikcijos taisykles tam tikrais atvejais, kurių sąrašas yra baigtinis, kai atsakovui gali arba turi būti iškelta byla kitos valstybės narės teisme (2019 m. gruodžio 5 d. Sprendimo *Ordre des avocats du barreau de Dinant*, C-421/18, EU:C:2019:1053, 24 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

22 Minėto reglamento 24 straipsnyje nustatytos taisyklės dėl išimtinės jurisdikcijos, visų pirma susijusios su daiktinėmis teisėmis į nekilnojamąjį turtą, kaip minėtos bendros taisyklės išimtis turėtų būti aiškinamos siaurai (šiuo klausimu žr. 2019 m. liepos 10 d. Sprendimo *Reitbauer ir kt.*, C-722/17, EU:C:2019:577, 38 punktą).

23 Dėl valstybės narės, kurioje yra nekilnojamas turtas, išimtinės jurisdikcijos, įtvirtintos Reglamento Nr. 1215/2012 24 straipsnio 1 punkte, taip pat reikia priminti, kad frazė „dalykas yra daiktinės teisės į nekilnojamąjį turtą“ turi būti aiškinama savarankiškai, kad būtų užtikrintas vienodas jos taikymas visose valstybėse narėse (2019 m. vasario 14 d. Sprendimo *Milivojević*, C-630/17, EU:C:2019:123, 97 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

24 Ši jurisdikcija galioja ne visiems ieškiniams dėl daiktinių teisių į nekilnojamąjį turtą, o tik tiems, kurie patenka į šio reglamento taikymo sritį ir kuriais siekiama nustatyti, viena vertus, nekilnojamojo turto dydį, sudėtį, nuosavybės, valdymo ar kitas daiktines teises į šį turtą ir, kita vertus, užtikrinti šių teisių turėtojams su jų statusu susijusių pirmumo teisių apsaugą (2019 m. liepos 10 d. Sprendimo *Reitbauer ir kt.*, C-722/17, EU:C:2019:577, 44 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

25 Šiuo klausimu Teisingumo Teismas taip pat yra nusprendęs, kad valstybės narės, kurioje yra nekilnojamasis turtas, jurisdikcijai pagrįsti nepakanka to, kad ieškinyje būtų keliamas klausimas dėl daiktinės teisės į nekilnojamąjį turtą arba kad ieškinys turėtų ryšį su nekilnojamuoju turtu. Ieškinys veikiau turi būti grindžiamas daiktine, o ne asmenine teise (2019 m. liepos 10 d. Sprendimo *Reitbauer ir kt.*, C-722/17, EU:C:2019:577, 45 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

26 Be to, pagal Teisingumo Teismo suformuotą jurisprudenciją daiktinė teisė nuo asmeninės teisės skiriasi tuo, jog pirmoji suvaržo materialųjį daiktą ir sukelia teisinių pasekmių visiems, o antrąja galima remtis tik prieš skolininką (2016 m. lapkričio 16 d. Sprendimo *Schmidt*, C-417/15, EU:C:2016:881, 31 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

27 Nagrinėjamu atveju ginčas pagrindinėje byloje susijęs su klausimu, ar valstybės narės, kurios teritorijoje yra nekilnojamasis turtas bendrosios nuosavybės objekte, teismai turi jurisdikciją nagrinėti ieškinį, kuriuo bendraturtis prašo, kad kitas bendraturtis nutrauktų buto naudojimą turistiniais tikslais, motyvuodamas tuo, kad toks naudojimas neatitinka bendraturčių sutartyje dėl šio nekilnojamojo turto numatytos paskirties, t. y. naudojimo gyvenimo tikslais.

28 Šiuo klausimu reikia pažymėti, kad iš nutarties dėl prašymo priimti prejudicinį sprendimą matyti, jog Butų nuosavybės įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje numatyta, jog bendroji nuosavybė yra nekilnojamojo turto bendraturčiui ar savininkų bendrijai suteikta daiktinė teisė išimtinai naudotis turtu bendrosios nuosavybės objekte ir vienam juo disponuoti.

29 Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusio teismo teigimu, pagal Austrijos teisę bendraturčiams priklausančio nekilnojamojo turto naudojimas, kurį lemia paprastai bendrosios nuosavybės sutarties formos pagal privatinę teisę sudarytas bendraturčių susitarimas, ir šios nustatytos paskirties laikymasis yra teisės, kurios griežta apsauga užtikrinama visiems bendraturčiams, dalis. Be to, tas teismas pažymi, kad bendroji nuosavybė yra daiktinė teisė, saugoma ne tik nuo trečiųjų asmenų, bet ir nuo kitų bendraturčių daromų pažeidimų.

30 Atsižvelgiant į tai darytina išvada, kad ieškinys dėl veiksmų nutraukimo, kaip antai nagrinėjamas pagrindinėje byloje, yra panašus į prašymą užtikrinti nekilnojamojo turto bendraturčiams su jų statusu susijusias pirmumo teises, konkrečiai kalbant, kiek tai susiję su šio turto naudojimu, nustatytu bendrosios nuosavybės sutartyje.

31 Vis dėlto, siekiant nustatyti, ar toks ieškinys yra grindžiamas daiktine teise į nekilnojamąjį turtą, kaip tai suprantama pagal Reglamento Nr. 1215/2012 24 straipsnio 1 punktą, reikia išnagrinėti, kaip matyti iš šio sprendimo 26 punkte nurodytos jurisprudencijos, ar bendrosios nuosavybės sutartyje numatyta bendraturčiams priklausančio nekilnojamojo turto paskirtis (šiuo atveju – naudojimas gyvenimo tikslais) daro poveikį visiems.

32 Kaip nurodė generalinis advokatas savo išvados 45 punkte, iš esmės taip būtų, jei bendraturtis galėtų prieštarauti dėl šios paskirties ne tik kitų bendraturčių, bet ir asmenų, kurie negali būti laikomi šios sutarties šalimis, atžvilgiu. Šiuo klausimu prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas turi atlikti reikiamus patikrinimus.

33 Atsižvelgiant į visa tai, kas išdėstyta, į pirmąjį klausimą reikia atsakyti: Reglamento Nr. 1215/2012 24 straipsnio 1 punktas turi būti aiškinamas taip, kad ieškinys, kuriuo nekilnojamojo turto bendraturtis siekia uždrausti kitam šio turto bendraturčiui savavališkai ir nesant kitų bendraturčių sutikimo pakeisti jo turto bendrosios nuosavybės objekte paskirtį, numatytą bendrosios nuosavybės sutartyje, turi būti laikomas ieškiniu, kurio „dalykas yra daiktinės teisės į nekilnojamąjį turtą“, kaip tai suprantama pagal šią nuostatą, su sąlyga, kad dėl šios paskirties galima pateikti prieštaravimą ne tik minėto nekilnojamojo turto bendraturčių, bet ir visų kitų asmenų atžvilgiu, o tai patikrinti turi prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas.

Dėl antrojo klausimo

34 Jei prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas padarytų išvadą, kad dėl bendrosios nuosavybės sutartyje numatytos nekilnojamojo turto bendrosios nuosavybės objekte paskirties negalima pateikti prieštaravimo visų asmenų atžvilgiu, todėl jis negali Austrijos teismų jurisdikcijos grįsti Reglamento Nr. 1215/2012 24 straipsnio 1 punktu, vis dėlto jis gali turėti jurisdikciją pagal šio reglamento 7 straipsnio 1 punkto a papunktį. Todėl reikia atsakyti į antrąjį klausimą.

35 Antruoju klausimu prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas iš esmės siekia išsiaiškinti, ar Reglamento Nr. 1215/2012 7 straipsnio 1 punkto a papunktis turi būti aiškinamas taip, kad tuo atveju, jei dėl nekilnojamojo turto bendrosios nuosavybės objekte paskirties, numatytos bendrosios nuosavybės sutartyje, negalima pateikti prieštaravimo bet kuriam asmeniui, nekilnojamojo turto bendraturčio ieškinys, kuriuo siekiama uždrausti kitam bendraturčiui savavališkai ir be kitų bendraturčių sutikimo pakeisti šią paskirtį, turi būti laikomas ieškiniu „bylose, kylančiose iš sutarčių“, kaip tai suprantama pagal šią nuostatą. Prireikus tas teismas siekia išsiaiškinti, ar prievolės, kuria grindžiamas šis ieškinys, vykdymo vieta yra minėto turto buvimo vieta.

36 Reikia priminti, kad sutarties sudarymas nėra šioje nuostatoje numatytos specialios jurisdikcijos taisyklės taikymo sąlyga (2019 m. gruodžio 5 d. Sprendimo *Ordre des avocats du barreau de Dinant*, C-421/18, EU:C:2019:1053, 25 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

37 Vis dėlto, kad būtų galima taikyti šią nuostatą, būtina identifikuoti prievolę, nes jurisdikcija pagal šią nuostatą nustatoma pagal vietą, kurioje atitinkama prievolė buvo arba turėjo būti įvykdyta. Šios taisyklės taikymas remiasi prielaida, kad asmuo turi laisva valia prisiimtą teisinę prievolę kito asmens atžvilgiu, kuria grindžiamas ieškovo ieškinys (2019 m. gruodžio 5 d. Sprendimo *Ordre des avocats du barreau de Dinant*, C-421/18, EU:C:2019:1053, 26 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

38 Teisingumo Teismas jau yra nusprendęs, kad į butų savininkų bendriją įstojama pasirašant aktą dėl bendro savanoriško buto ir šių bendrų patalpų dalių įsigijimo, todėl bendraturčių prievolė butų savininkų bendrijai turi būti laikoma laisva valia prisiimta teisine prievole (2019 m. gegužės 8 d. Sprendimo *Kerr*, C-25/18, EU:C:2019:376, 27 punktas ir 2019 m. lapkričio 19 d. Nutarties *INA ir kt.*, C-200/19, nepaskelbta Rink., EU:C:2019:985, 27 punktas).

39 Be to, tai, kad bendraturtis nebuvo bendrosios nuosavybės sutarties, sudarytos tarp pirminių bendraturčių, šalis, neturi reikšmės Reglamento Nr. 1215/2012 7 straipsnio 1 punkto a papunkčio taikymui su minėta prievole susijusiam ginčui. Iš tiesų, tampant arba išliekant nekilnojamojo turto bendraturčiu, kiekvienas bendraturtis sutinka, kad jam bus taikomos visos sandorio, reglamentuojančio aptariamą bendrą nuosavybę, nuostatos ir visi minėto gyvenamojo namo bendraturčių visuotinio susirinkimo sprendimai (2019 m. gegužės 8 d. Sprendimo *Kerr*, C-25/18, EU:C:2019:376, 29 punktas ir 2019 m. lapkričio 19 d. Nutarties *INA ir kt.*, C-200/19, nepaskelbta Rink., EU:C:2019:985, 29 punktas).

40 Nagrinėjamu atveju reikia konstatuoti, kad, prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusio teismo teigimu, pagal Austrijos teisę bendraturčius dėl bendrosios nuosavybės sutarties sieja laisva valia nustatyti sutartiniai santykiai.

41 Iš to darytina išvada, kad Reglamento Nr. 1215/2012 7 straipsnio 1 punkto a papunktis turi būti aiškinamas taip, kad tuomet, kai bendrosios nuosavybės sutartyje numatyta nekilnojamojo turto bendrosios nuosavybės objekte paskirtimi negalima remtis prieš visus asmenis, ieškinys, kuriuo nekilnojamojo turto bendraturtis siekia uždrausti kitam bendraturčiui savavališkai ir nesant kitų bendraturčių sutikimo pakeisti šią paskirtį, turi būti laikomas ieškiniu „bylose, kylančiose iš sutarčių“, kaip tai suprantama pagal šią nuostatą.

42 Dėl klausimo, ar šio ieškinio pagrindu esančios prievolės vykdymo vieta yra vieta, kurioje yra minėtas turtas, reikia priminti, kad pagal Reglamento Nr. 1215/2012 7 straipsnio 1 punkto a papunktį bylas dėl ginčų, kylančių iš sutarčių, gali nagrinėti atitinkamos prievolės, t. y. prievolės, atitinkančios sutartinę teisę, kuria ieškovas grindžia savo ieškinį, įvykdymo vietos teismai (2016 m. lapkričio 16 d. Sprendimo *Schmidt*, C-417/15, EU:C:2016:881, 39 punktas).

43 Nagrinėjamu atveju ieškiniu SP siekia, kad *Ellmes Property Services* būtų įpareigota naudoti savo turtą bendrosios nuosavybės objekte taip, kaip numatyta bendrosios nuosavybės sutartyje, t. y. nekeisti šios paskirties.

44 Iš nutarties dėl prašymo priimti prejudicinį sprendimą matyti, kad pareiga laikytis minėtos paskirties yra visų bendraturčių teisės, kuriai taikoma absoliuti apsauga, dalis. Taigi, panašu, kad šia pareiga siekiama užtikrinti turto bendrosios nuosavybės objekte savininkui galimybę tinkamai naudotis šiuo turtu. Minėta pareiga susijusi su konkrečiu tokio turto naudojimu ir turi būti vykdoma jo buvimo vietoje, o tai patikrinti turi prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas.

45 Tokia išvada atitinka Reglamente Nr. 1215/2012 numatytų jurisdikcijos taisyklių numatomumo tikslą, nes bendraturtis, saistomas bendrosios nuosavybės sutarties, pagal kurią nustatoma tokia paskirtis, gali, jei savavališkai ir vienašališkai ją keičia, būti pagrįstai patrauktas kaip atsakovas vietos, kurioje yra atitinkamas nekilnojamasis turtas, teismuose.

46 Be to, atsižvelgiant į glaudų šių teismų ir ginčo pagrindinėje byloje ryšį, darytina išvada, kad jie gali geriausiai išnagrinėti tokį ginčą ir kad jurisdikcijos priskyrimas minėtiems teismas gali palengvinti gerą teisingumo vykdymą.

47 Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, į antrąjį klausimą reikia atsakyti: Reglamento Nr. 1215/2012 7 straipsnio 1 punkto a papunktis turi būti aiškinamas taip, kad tuo atveju, jei dėl nekilnojamojo turto bendrosios nuosavybės objekte paskirties, numatytos bendrosios nuosavybės sutartyje, negalima pateikti prieštaravimo bet kuriam asmeniui, nekilnojamojo turto bendraturčio ieškinys, kuriuo siekiama uždrausti kitam bendraturčiui savavališkai ir nesant bendraturčių sutikimo pakeisti šią paskirtį, turi būti laikomas ieškiniu „bylose, kylančiose iš sutarčių“, kaip tai suprantama pagal šią nuostatą. Prievolės, kuria grindžiamas šis ieškinys, vykdymo vieta yra minėto turto buvimo vieta, o tai patikrinti turi prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

48 Kadangi šis procesas pagrindinės bylos šalims yra vienas iš etapų prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusio teismo nagrinėjamoje byloje, bylinėjimosi išlaidų klausimą turi spręsti šis teismas. Išlaidos, susijusios su pastabų pateikimu Teisingumo Teismui, išskyrus tas, kurias patyrė minėtos šalys, nėra atlygintinos.

Remdamasis šiais motyvais, Teisingumo Teismas (pirmoji kolegija) nusprendžia:

1. **2012 m. gruodžio 12 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 1215/2012 dėl jurisdikcijos ir teismo sprendimų civilinėse ir komercinėse bylose pripažinimo ir vykdymo 24 straipsnio 1 punktas turi būti aiškinamas taip, kad ieškinys, kuriuo nekilnojamojo turto bendraturtis siekia uždrausti kitam šio turto bendraturčiui savavališkai ir nesant kitų bendraturčių sutikimo pakeisti jo turto bendrosios nuosavybės objekte paskirtį, numatytą bendrosios nuosavybės sutartyje, turi būti laikomas ieškiniu, kurio „dalykas yra daiktinės teisės į nekilnojamąjį turtą“, kaip tai suprantama pagal šią nuostatą, su sąlyga, kad dėl šios paskirties galima pateikti prieštaravimą ne tik minėto nekilnojamojo turto bendraturčių, bet ir visų kitų asmenų atžvilgiu, o tai patikrinti turi prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas.**

2. **Reglamento Nr. 1215/2012 7 straipsnio 1 punkto a papunktis turi būti aiškinamas taip, kad tuo atveju, jei dėl nekilnojamojo turto bendrosios nuosavybės objekte paskirties, numatytos bendrosios nuosavybės sutartyje, negalima pateikti prieštaravimo bet kuriam asmeniui, nekilnojamojo turto bendraturčio ieškinys, kuriuo siekiama uždrausti kitam bendraturčiui savavališkai ir nesant kitų bendraturčių sutikimo pakeisti šią paskirtį, turi būti laikomas ieškiniu „bylose, kylančiose iš sutarčių“, kaip tai suprantama pagal šią nuostatą. Prievolės, kuria grindžiamas šis ieškinys, vykdymo vieta yra minėto turto buvimo vieta, o tai patikrinti turi prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas.**

Parašai.