ARREST VAN HET HOF (Eerste kamer)

11 november 2020*

„Prejudiciële verwijzing – Justitiële samenwerking in burgerlijke zaken – Verordening (EU) nr. 1215/2012 – Rechterlijke bevoegdheid, erkenning en tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken – Artikel 24, punt 1 – Exclusieve bevoegdheid betreffende zakelijke rechten op onroerende goederen – Artikel 7, punt 1, onder a) – Bijzondere bevoegdheid ten aanzien van verbintenissen uit overeenkomst – Rechtsvordering van een appartementseigenaar strekkende tot staking van het gebruik van een appartement voor toeristische doeleinden door een andere appartementseigenaar”

In zaak C-433/19,

betreffende een verzoek om een prejudiciële beslissing krachtens artikel 267 VWEU, ingediend door het Oberste Gerichtshof (hoogste federale rechter in civiele en strafzaken, Oostenrijk) bij beslissing van 21 mei 2019, ingekomen bij het Hof op 6 juni 2019, in de procedure

Ellmes Property Services Limited

tegen

SP,

wijst

HET HOF (Eerste kamer),

samengesteld als volgt: J.-C. Bonichot, kamerpresident, R. Silva de Lapuerta (rapporteur), vicepresident van het Hof, C. Toader, M. Safjan en N. Jääskinen, rechters,

advocaat-generaal: M. Szpunar,

griffier: A. Calot Escobar,

gezien de stukken,

gelet op de opmerkingen van:

– Ellmes Property Services Limited, vertegenwoordigd door M. Rettenwander, Rechtsanwalt,

– SP, vertegenwoordigd door A. Bosio, Rechtsanwalt,

– de Europese Commissie, vertegenwoordigd door M. Wilderspin en M. Heller als gemachtigden,

* Procestaal: Duits.

gehoord de conclusie van de advocaat-generaal ter terechtzitting van 18 juni 2020,

het navolgende

Arrest

1 Het verzoek om een prejudiciële beslissing betreft de uitlegging van artikel 24, punt 1, en artikel 7, punt 1, onder a), van verordening (EU) nr. 1215/2012 van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2012 betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (PB 2012, L 351, blz. 1).

2 Dit verzoek is ingediend in het kader van een geding tussen Ellmes Property Services Limited en SP over het gebruik van een onroerend goed dat het voorwerp van een appartementsrecht is.

Toepasselijke bepalingen

Unierecht

3 Artikel 4, lid 1, van verordening nr. 1215/2012 luidt:

„Onverminderd deze verordening worden zij die woonplaats hebben op het grondgebied van een lidstaat, ongeacht hun nationaliteit, opgeroepen voor de gerechten van die lidstaat."

4 In artikel 7, punt 1, onder a), van deze verordening is bepaald:

„Een persoon die woonplaats heeft op het grondgebied van een lidstaat, kan in een andere lidstaat voor de volgende gerechten worden opgeroepen:

1. a) ten aanzien van verbintenissen uit overeenkomst, voor het gerecht van de plaats waar de verbintenis die aan de eis ten grondslag ligt, is uitgevoerd of moet worden uitgevoerd".

5 In artikel 24, punt 1, van die verordening staat te lezen:

„Ongeacht de woonplaats van partijen zijn bij uitsluiting bevoegd:

1. voor zakelijke rechten op en huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen: de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed gelegen is.

[...]"

Oostenrijks recht

6 § 2 van het Wohnungseigentumsgesetz (wet inzake het appartementsrecht), in de versie die van toepassing is op het hoofdgeding, bepaalt:

„(1) Het appartementsrecht is het aan de mede-eigenaar van vastgoed of aan een eigenaarsgroep toegekende zakelijke recht om een goed dat het voorwerp van een appartementsrecht is, exclusief te gebruiken en alleen daarover te beschikken. [...]

(2) Tot de door het appartementsrecht bestreken goederen behoren appartementen, andere zelfstandige ruimten en parkeerplaatsen voor motorvoertuigen (goederen die het voorwerp van een appartementsrecht kunnen zijn) waarvoor een appartementsrecht in het leven is geroepen. Een appartement is een bouwkundig opzichzelfstaand, naar de verkeersopvatting zelfstandig gedeelte van een gebouw dat qua aard en afmetingen geschikt is om te voorzien in de individuele woonbehoeften van personen. Een andere zelfstandige ruimte is een bouwkundig opzichzelfstaand, naar de verkeersopvatting zelfstandig gedeelte van een gebouw dat qua aard en afmetingen van aanzienlijk economisch belang is, zoals een zelfstandige bedrijfsruimte of een garage. [...]

[...]

(5) Een appartementseigenaar is een mede-eigenaar van een onroerend goed die een appartementsrecht op een zich daarin bevindend goed heeft.

[...]"

7 § 3 van deze wet bepaalt:

„(1) Het appartementsrecht kan worden verworven op basis van

1. een schriftelijke overeenkomst tussen alle appartementseigenaren (splitsingsakte) [...];

[...]"

8 In § 16 van die wet staat te lezen:

„(1) De appartementseigenaar is bevoegd om het goed te gebruiken dat het voorwerp van het appartementsrecht is.

(2) De appartementseigenaar heeft het recht om op eigen kosten veranderingen aan te brengen aan het goed dat het voorwerp is van zijn appartementsrecht (daaronder begrepen wijzigingen van de bestemming), mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. De verandering leidt niet tot schade aan het huis noch tot aantasting van beschermenswaardige belangen van de andere appartementseigenaren [...].

2. Indien een dergelijke verandering tevens raakt aan gemeenschappelijke delen van het onroerend goed, dan moet zij bovendien in overeenstemming zijn met hetgeen in het verkeer gebruikelijk is of een gewichtig belang van de appartementseigenaar dienen. [...]"

Hoofdgeding en prejudiciële vragen

9 Ellmes Property Services is een in het Verenigd Koninkrijk gevestigde vennootschap. Deze vennootschap en SP zijn mede-eigenaren van een appartementsgebouw te Zell am See (Oostenrijk).

10 Ellmes Property Services is eigenaar van een appartement in dat gebouw, dat voor woondoeleinden dient. Zij gebruikt dat appartement voor toeristische doeleinden door het regelmatig te verhuren aan vakantiegangers.

11 Met een bij het Bezirksgericht Zell am See (rechter in eerste aanleg Zell am See, Oostenrijk) ingestelde stakingsvordering heeft SP de staking van dit „toeristische gebruik" gevorderd op grond dat het in strijd is met de bestemming van het gebouw en eigenmachtig is bij gebreke van instemming van de andere

appartementseigenaren, zodat een dergelijk gebruik inbreuk maakt op zijn appartementsrecht. Wat de bevoegdheid van die rechter betreft, heeft SP zich beroepen op de exclusieve bevoegdheid als bedoeld in artikel 24, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 1215/2012.

12 Ellmes Property Services heeft de territoriale en internationale bevoegdheid van het Bezirksgericht Zell am See betwist.

13 Die rechter heeft zich bij beschikking van 5 november 2018 onbevoegd verklaard omdat het bij hem aanhangige geding naar zijn oordeel betrekking had op een privaatrechtelijke bestemmingsovereenkomst tussen de betrokken appartementseigenaren en niet rechtstreeks van invloed was op de zakelijke rechten van die eigenaren.

14 Het Landesgericht Salzburg (rechter in tweede aanleg Salzburg, Oostenrijk), waarbij SP beroep had ingesteld tegen die beschikking, heeft deze bij beschikking van 30 januari 2019 gewijzigd en de door Ellmes Property Services opgeworpen exceptie van onbevoegdheid afgewezen. Volgens die rechter berust de bestemming van een goed dat het voorwerp van een appartementsrecht is, op een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de appartementseigenaren, die in beginsel de vorm aanneemt van een splitsingsakte, en behoren de bestemming voor een welbepaald gebruik van dat goed en de handhaving van het aldus gedefinieerde gebruik tot de zakelijke rechten van een appartementseigenaar die absolute bescherming genieten.

15 Ellmes Property Services heeft bij het Oberste Gerichtshof (hoogste federale rechter in civiele en strafzaken, Oostenrijk) beroep in *Revision* ingesteld tegen laatstgenoemde beschikking.

16 Volgens die rechter kan er sprake zijn van de uitsluitende bevoegdheid als bedoeld in artikel 24, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 1215/2012, en subsidiair van de bijzondere bevoegdheid als bedoeld in artikel 7, punt 1, onder a), van deze verordening.

17 In zoverre wijst het Oberste Gerichtshof erop dat volgens de rechtspraak van de Oostenrijkse rechterlijke instanties elke appartementseigenaar tegen een andere appartementseigenaar die eigenmachtig, zonder toestemming van alle overige appartementseigenaren of zonder een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing die voor een dergelijke toestemming in de plaats komt, veranderingen aanbrengt aan het goed dat het voorwerp van zijn appartementsrecht is, een vordering kan instellen die ertoe strekt dat de gewraakte gedraging achterwege wordt gelaten of wordt gestaakt. Tevens wijst die rechter erop dat een dergelijke vordering niet behoort tot de beheeraangelegenheden ten aanzien waarvan de vereniging van eigenaren rechtspersoonlijkheid heeft, alsook dat de bestemming van een goed dat het voorwerp van een appartementsrecht is als woning of als bedrijfsruimte berust op de privaatrechtelijke overeenkomst tussen alle appartementseigenaren, die in de regel wordt vastgelegd in een splitsingsakte. Hij preciseert dat een voor woondoeleinden bestemd goed dat het voorwerp van een appartementsrecht is, een andere bestemming krijgt wanneer het wordt gebruikt voor toeristische doeleinden. Hij voegt daaraan toe dat de bestemming van een goed dat het voorwerp is van een appartementsrecht alsook de handhaving van het uit die bestemming voortvloeiende gebruik behoren tot het recht van iedere appartementseigenaar dat absolute bescherming geniet.

18 In dit verband merkt het Oberste Gerichtshof op dat naar Oostenrijks recht het appartementsrecht, als het recht van een appartementseigenaar om een goed dat het voorwerp is van een appartementsrecht exclusief te gebruiken, een zakelijk recht is dat wordt beschermd tegen aantastingen door derden en door de overige appartementseigenaren. Tevens merkt hij op dat naar Oostenrijks recht de appartementseigenaren zich ten gevolge van de splitsingsakte in een vrijwillig aangegane contractuele verhouding bevinden.

19 In deze omstandigheden heeft het Oberste Gerichtshof de behandeling van de zaak geschorst en het Hof verzocht om een prejudiciële beslissing over de volgende vragen:

„1) Dient artikel 24, punt 1, eerste alinea, eerste mogelijkheid, van [verordening nr. 1215/2012] aldus te worden uitgelegd dat rechtsvorderingen van een appartementseigenaar die ertoe strekken dat aan een andere appartementseigenaar een verbod wordt opgelegd om zijn appartement, met name de bestemming ervan, eigenmachtig te veranderen zonder toestemming van de overige appartementseigenaren, tot doel hebben een zakelijk recht te doen gelden?

2) Indien de eerste vraag ontkennend wordt beantwoord:

Dient artikel 7, punt 1, onder a), van [verordening nr. 1215/2012] aldus te worden uitgelegd dat de [in de eerste vraag] genoemde rechtsvorderingen betrekking hebben op verbintenissen uit overeenkomst die moeten worden uitgevoerd op de plaats waar de betreffende zaak gelegen is?"

Beantwoording van de prejudiciële vragen

Eerste prejudiciële vraag

20 Met zijn eerste vraag wenst de verwijzende rechter in wezen te vernemen of artikel 24, punt 1, van verordening nr. 1215/2012 aldus dient te worden uitgelegd dat een rechtsvordering waarmee een appartementseigenaar beoogt te verkrijgen dat aan een andere appartementseigenaar een verbod wordt opgelegd om de bestemming van zijn appartement eigenmachtig te veranderen zonder toestemming van de overige appartementseigenaren, moet worden geacht een rechtsvordering betreffende „zakelijke rechten op [...] onroerende goederen" in de zin van die bepaling te vormen.

21 Vooraf zij eraan herinnerd dat volgens vaste rechtspraak de bevoegdheidsregel van artikel 4 van verordening nr. 1215/2012, die bepaalt dat bevoegdheid toekomt aan de rechter van de lidstaat op het grondgebied waarvan de verweerder zijn woonplaats heeft, de algemene regel is, en dat die verordening slechts in afwijking van deze algemene regel voorziet in regels inzake bijzondere en exclusieve bevoegdheid in limitatief opgesomde gevallen waarin de verweerder kan of, naargelang van het geval, moet worden opgeroepen voor de rechter van een andere lidstaat (arrest van 5 december 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, punt 24 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

22 Artikel 24 van verordening nr. 1215/2012 bevat regels inzake exclusieve bevoegdheid, met name op het gebied van zakelijke rechten op onroerende goederen, die als uitzondering op die algemene regel strikt moeten worden uitgelegd (zie in die zin arrest van 10 juli 2019, Reitbauer e.a., C-722/17, EU:C:2019:577, punt 38).

23 Met betrekking tot de in artikel 24, punt 1, van verordening nr. 1215/2012 neergelegde exclusieve bevoegdheid van de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed is gelegen, dient tevens in herinnering te worden gebracht dat de betekenis van het begrip „zakelijke rechten op [...] onroerende goederen" autonoom moet worden uitgelegd teneinde de eenvormige toepassing van dit begrip in alle lidstaten te waarborgen (arrest van 14 februari 2019, Milivojević, C-630/17, EU:C:2019:123, punt 97 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

24 Die bevoegdheid omvat niet alle mogelijke rechtsvorderingen die een zakelijk recht op een onroerend goed betreffen, maar alleen die welke zowel vallen binnen de werkingssfeer van die verordening als behoren tot de rechtsvorderingen die ertoe strekken de omvang, de hoedanigheid, de eigendom of het bezit van een onroerend goed of het bestaan van andere zakelijke rechten op dit onroerend goed vast

te stellen en de rechthebbenden de bescherming van de aan hun titel verbonden bevoegdheden te garanderen (arrest van 10 juli 2019, Reitbauer e.a., C-722/17, EU:C:2019:577, punt 44 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

25 In zoverre heeft het Hof eveneens geoordeeld dat het voor de bevoegdheid van het gerecht van de lidstaat waar het onroerend goed gelegen is, niet volstaat dat de rechtsvordering verband houdt met een zakelijk recht op een onroerend goed of betrekking heeft op een onroerend goed. Integendeel, de rechtsvordering moet berusten op een zakelijk recht en niet op een persoonlijk recht (arrest van 10 juli 2019, Reitbauer e.a., C-722/17, EU:C:2019:577, punt 45 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

26 Voorts houdt het verschil tussen een zakelijk recht en een persoonlijk recht volgens vaste rechtspraak in dat het eerste, dat op een zaak rust, werking heeft jegens eenieder, terwijl het tweede alleen tegenover de schuldenaar geldend kan worden gemaakt (arrest van 16 november 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, punt 31 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

27 In casu betreft het hoofdgeding de vraag of de gerechten van de lidstaat op het grondgebied waarvan een onroerend goed gelegen is dat het voorwerp van een appartementsrecht is, bevoegd zijn om kennis te nemen van een rechtsvordering waarbij een appartementseigenaar van een andere appartementseigenaar verlangt dat hij het gebruik van een appartement voor toeristische doeleinden staakt omdat dit gebruik niet strookt met het gebruik dat is overeengekomen in de splitsingsakte betreffende dit onroerend goed, te weten gebruik voor woondoeleinden.

28 In dit verband blijkt uit de verwijzingsbeslissing dat § 2, lid 1, van de wet inzake het appartementsrecht bepaalt dat het appartementsrecht het aan de mede-eigenaar van vastgoed of aan een eigenaarsgroep toegekende zakelijke recht is om een goed dat het voorwerp van een appartementsrecht is, exclusief te gebruiken en alleen daarover te beschikken.

29 Volgens de verwijzende rechter behoren naar Oostenrijks recht de bestemming van een onroerend goed dat het voorwerp van een appartementsrecht is – die berust op een privaatrechtelijke overeenkomst tussen alle appartementseigenaren, in beginsel neergelegd in een splitsingsakte – en de handhaving van het uit deze bestemming voortvloeiende gebruik tot het recht van iedere appartementseigenaar dat absolute bescherming geniet. Voorts merkt die rechter op dat het appartementsrecht een zakelijk recht is dat beschermd wordt tegen aantastingen door derden en door de overige appartementseigenaren.

30 Gelet op een en ander lijkt een stakingsvordering als die welke in het hoofdgeding aan de orde is, op een vordering die ertoe strekt om de appartementseigenaren te verzekeren van de bescherming van de aan hun titel verbonden bevoegdheden, in het bijzonder wat betreft de in de splitsingsakte overeengekomen bestemming van het onroerend goed in kwestie.

31 Om vast te stellen of een dergelijke vordering gebaseerd is op een zakelijk recht op een onroerend goed in de zin van artikel 24, punt 1, van verordening nr. 1215/2012, moet echter, zoals volgt uit de in punt 26 van dit arrest aangehaalde rechtspraak, worden onderzocht of de in een splitsingsakte overeengekomen bestemming van een onroerend goed dat het voorwerp van een appartementsrecht is, in casu een gebruik voor woondoeleinden, werking heeft jegens eenieder.

32 Zoals de advocaat-generaal in punt 45 van zijn conclusie heeft opgemerkt, zou dit in wezen het geval zijn indien een appartementseigenaar deze bestemming niet alleen kon tegenwerpen aan de overige appartementseigenaren, maar ook aan personen die niet als partijen bij die overeenkomst kunnen worden beschouwd. Het staat aan de verwijzende rechter om de daarvoor noodzakelijke verificaties te verrichten.

33 Gelet op een en ander moet op de eerste prejudiciële vraag worden geantwoord dat artikel 24, punt 1, van verordening nr. 1215/2012 aldus dient te worden uitgelegd dat een rechtsvordering waarmee een appartementseigenaar beoogt te verkrijgen dat aan een andere appartementseigenaar een verbod wordt opgelegd om de in een splitsingsakte overeengekomen bestemming van zijn appartement eigenmachtig te veranderen zonder toestemming van de overige appartementseigenaren, moet worden geacht een rechtsvordering betreffende „zakelijke rechten op [...] onroerende goederen" in de zin van die bepaling te vormen mits die bestemming niet alleen kan worden tegengeworpen aan de overige appartementseigenaren, maar aan eenieder. Het staat aan de verwijzende rechter om na te gaan of aan deze voorwaarde is voldaan.

Tweede prejudiciële vraag

34 Indien de verwijzende rechter tot de slotsom zou komen dat de in een splitsingsakte vastgelegde bestemming van een onroerend goed dat het voorwerp van een appartementsrecht is, niet kan worden tegengeworpen aan eenieder, zodat de Oostenrijkse gerechten niet bevoegd kunnen worden geacht op grond van artikel 24, punt 1, van verordening nr. 1215/2012, zouden deze gerechten niettemin bevoegd kunnen zijn krachtens artikel 7, punt 1, onder a), van deze verordening. De tweede vraag moet dan ook worden beantwoord.

35 Met zijn tweede vraag wenst de verwijzende rechter in wezen te vernemen of artikel 7, punt 1, onder a), van verordening nr. 1215/2012 aldus dient te worden uitgelegd dat wanneer de in een splitsingsakte vastgelegde bestemming van een appartement niet kan worden tegengeworpen aan eenieder, een rechtsvordering waarmee een appartementseigenaar beoogt te verkrijgen dat aan een andere appartementseigenaar een verbod wordt opgelegd om die bestemming eigenmachtig te veranderen zonder toestemming van de overige appartementseigenaren, moet worden geacht een rechtsvordering betreffende „verbintenissen uit overeenkomst" in de zin van die bepaling te vormen. In voorkomend geval wenst die rechter te vernemen of de plaats van uitvoering van de verbintenis die aan die rechtsvordering ten grondslag ligt, de plaats is waar dat goed gelegen is.

36 In herinnering dient te worden gebracht dat de sluiting van een overeenkomst geen voorwaarde is voor de toepassing van de in artikel 7, punt 1, onder a), van verordening nr. 1215/2012 neergelegde bijzondere bevoegdheidsregel voor verbintenissen uit overeenkomst (arrest van 5 december 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, punt 25 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

37 Voor de toepassing van voornoemde bepaling is het evenwel absoluut noodzakelijk dat er sprake is van een verbintenis, aangezien de rechterlijke bevoegdheid op grond van die bepaling afhangt van de plaats waar de aan de eis ten grondslag liggende verbintenis is uitgevoerd of moet worden uitgevoerd. Derhalve vereist de toepassing van de betreffende regel het bestaan van een juridische verbintenis die een persoon uit vrije wil is aangegaan jegens een andere persoon en waarop de vordering van de verzoeker is gebaseerd (arrest van 5 december 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, punt 26 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

38 Bovendien heeft het Hof reeds geoordeeld dat de toetreding tot de vereniging van eigenaren van een appartement gebeurt door de vrijwillige verwerving van een appartement samen met de aandelen in het mede-eigendom van de gemeenschappelijke gedeelten, zodat de verplichting van de mede-eigenaren jegens de vereniging van eigenaren moet worden aangemerkt als een vrijwillig aangegane juridische verbintenis (arrest van 8 mei 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, punt 27, en beschikking van 19 november 2019, INA e.a., C-200/19, niet gepubliceerd, EU:C:2019:985, punt 27).

39 Voorts is het feit dat een appartementseigenaar geen partij was bij de door de oorspronkelijke appartementseigenaren ondertekende splitsingsakte niet van invloed op de toepassing van artikel 7, punt 1, onder a), van verordening nr. 1215/2012 op een geschil over die verbintenis. Door

appartementseigenaar te worden en te blijven, onderwerpt iedere appartementseigenaar zich vrijwillig aan alle bepalingen van de splitsingsakte en aan de door de algemene vergadering van de vereniging van eigenaren genomen besluiten (arrest van 8 mei 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, punt 29, en beschikking van 19 november 2019, INA e.a., C-200/19, niet gepubliceerd, EU:C:2019:985, punt 29).

40 In casu dient te worden vastgesteld dat de appartementseigenaren zich volgens de verwijzende rechter naar Oostenrijks recht ten gevolge van de splitsingsakte in een vrijwillig aangegane contractuele verhouding bevinden.

41 Hieruit volgt dat artikel 7, punt 1, onder a), van verordening nr. 1215/2012 aldus dient te worden uitgelegd dat wanneer de in een splitsingsakte vastgelegde bestemming van een appartement niet kan worden tegengeworpen aan eenieder, een rechtsvordering waarmee een appartementseigenaar beoogt te verkrijgen dat aan een andere appartementseigenaar een verbod wordt opgelegd om deze bestemming eigenmachtig te veranderen zonder toestemming van de overige appartementseigenaren, moet worden geacht een rechtsvordering betreffende „verbintenissen uit overeenkomst" in de zin van die bepaling te vormen.

42 Met betrekking tot de vraag of de plaats van uitvoering van de verbintenis die aan die rechtsvordering ten grondslag ligt de plaats is waar dat goed is gelegen, zij eraan herinnerd dat geschillen inzake verbintenissen uit overeenkomst volgens artikel 7, punt 1, onder a), van verordening nr. 1215/2012 kunnen worden gebracht voor het gerecht van de plaats van uitvoering van de verbintenis die aan de eis ten grondslag ligt, dat wil zeggen de verbintenis die de keerzijde vormt van het contractuele recht waarop de verzoeker zich voor zijn rechtsvordering beroept (arrest van 16 november 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, punt 39).

43 In casu strekt de rechtsvordering van SP ertoe dat aan Ellmes Property Services de verplichting wordt opgelegd om ofwel gebruik te maken van haar appartement overeenkomstig de in de splitsingsakte vastgestelde bestemming, ofwel deze bestemming niet langer te wijzigen.

44 Uit de verwijzingsbeslissing blijkt dat de verplichting om het uit die bestemming voortvloeiende gebruik te eerbiedigen, behoort tot het recht van iedere appartementseigenaar dat absolute bescherming geniet. Deze verplichting lijkt dan ook tot doel te hebben de eigenaar van een onroerend goed dat het voorwerp is van een appartementsrecht, het ongestoorde genot van dit goed te garanderen. Onder voorbehoud van verificatie door de verwijzende rechter heeft die verplichting betrekking op het concrete gebruik van dat goed en moet zij worden nagekomen op de plaats waar het goed is gelegen.

45 Een dergelijke uitkomst beantwoordt aan de doelstelling dat de bevoegdheidsregels van verordening nr. 1215/2012 voorspelbaar zijn, aangezien een appartementseigenaar die is gebonden door een splitsingsakte waarin een dergelijke bestemming is vastgelegd, redelijkerwijs kan verwachten te worden opgeroepen voor de gerechten van de plaats waar het betreffende onroerend goed gelegen is, wanneer hij deze bestemming eigenmachtig en eenzijdig wijzigt.

46 Bovendien blijkt dat die gerechten, gelet op hun nauwe band met het hoofdgeding, het best in staat zijn om van dit geding kennis te nemen, alsmede dat een goede rechtsbedeling kan worden vergemakkelijkt doordat zij bevoegd worden geacht.

47 Gelet op een en ander moet op de tweede prejudiciële vraag worden geantwoord dat artikel 7, punt 1, onder a), van verordening nr. 1215/2012 aldus dient te worden uitgelegd dat wanneer de in een splitsingsakte vastgelegde bestemming van een appartement niet kan worden tegengeworpen aan eenieder, een rechtsvordering waarmee een appartementseigenaar beoogt te verkrijgen dat aan een andere appartementseigenaar een verbod wordt opgelegd om die bestemming eigenmachtig te veranderen zonder toestemming van de overige appartementseigenaren, moet worden geacht een

rechtsvordering betreffende „verbintenissen uit overeenkomst" in de zin van die bepaling te vormen. Onder voorbehoud van verificatie door de verwijzende rechter is de plaats van uitvoering van de verbintenis die aan die rechtsvordering ten grondslag ligt, de plaats waar dat goed gelegen is.

Kosten

48 Ten aanzien van de partijen in het hoofdgeding is de procedure als een aldaar gerezen incident te beschouwen, zodat de verwijzende rechter over de kosten heeft te beslissen. De door anderen wegens indiening van hun opmerkingen bij het Hof gemaakte kosten komen niet voor vergoeding in aanmerking.

Het Hof (Eerste kamer) verklaart voor recht:

1) **Artikel 24, punt 1, van verordening (EU) nr. 1215/2012 van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2012 betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken dient aldus te worden uitgelegd dat een rechtsvordering waarmee een appartementseigenaar beoogt te verkrijgen dat aan een andere appartementseigenaar een verbod wordt opgelegd om de in een splitsingsakte overeengekomen bestemming van zijn appartement eigenmachtig te veranderen zonder toestemming van de overige appartementseigenaren, moet worden geacht een rechtsvordering betreffende „zakelijke rechten op [...] onroerende goederen" in de zin van die bepaling te vormen mits die bestemming niet alleen kan worden tegengeworpen aan de overige appartementseigenaren, maar aan eenieder. Het staat aan de verwijzende rechter om na te gaan of aan deze voorwaarde is voldaan.**

2) **Artikel 7, punt 1, onder a), van verordening nr. 1215/2012 dient aldus te worden uitgelegd dat wanneer de in een splitsingsakte vastgelegde bestemming van een appartement niet kan worden tegengeworpen aan eenieder, een rechtsvordering waarmee een appartementseigenaar beoogt te verkrijgen dat aan een andere appartementseigenaar een verbod wordt opgelegd om die bestemming eigenmachtig te veranderen zonder toestemming van de overige appartementseigenaren, moet worden geacht een rechtsvordering betreffende „verbintenissen uit overeenkomst" in de zin van die bepaling te vormen. Onder voorbehoud van verificatie door de verwijzende rechter is de plaats van uitvoering van de verbintenis die aan die rechtsvordering ten grondslag ligt, de plaats waar dat goed gelegen is.**

ondertekeningen