Kohtulahendite kogumik

EUROOPA KOHTU OTSUS (esimene koda)

11. november 2020*

Eelotsusetaotlus – Õigusalane koostöö tsiviilasjades – Määrus (EL) nr 1215/2012 – Kohtualluvus ning kohtuotsuste tunnustamine ja täitmine tsiviil- ja kaubandusasjades – Artikli 24 punkt 1 – Erandlik kohtualluvus kinnisasjaõigust puudutavas asjas – Artikli 7 punkti 1 alapunkt a – Valikuline kohtualluvus lepinguid puudutavates asjades – Korteriomaniku hagi nõudega, et teine korteriomanik lõpetaks kaasaomandis oleva kinnisasja kasutamise turismi otstarbel

Kohtuasjas C-433/19,

mille ese on ELTL artikli 267 alusel Oberster Gerichtshofi (Austria kõrgeim üldkohus) 21. mai 2019. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 6. juunil 2019, menetluses

Ellmes Property Services Limited

versus

SP,

EUROOPA KOHUS (esimene koda),

koosseisus: koja president J.-C. Bonichot, kohtu asepresident R. Silva de Lapuerta (ettekandja), kohtunikud C. Toader, M. Safjan ja N. Jääskinen,

kohtujurist: M. Szpunar,

kohtusekretär: A. Calot Escobar,

arvestades kirjalikku menetlust,

arvestades seisukohti, mille esitasid:

– Ellmes Property Services Limited, esindaja: *Rechtsanwalt* M. Rettenwander,

– SP, esindaja: *Rechtsanwalt* A. Bosio,

– Euroopa Komisjon, esindajad: M. Wilderspin ja M. Heller,

olles 18. juuni 2020. aasta kohtuistungil ära kuulanud kohtujuristi ettepaneku,

on teinud järgmise

* Kohtumenetluse keel: saksa.

otsuse

1 Eelotsusetaotlus käsitleb Euroopa Parlamendi ja nõukogu 12. detsembri 2012. aasta määruse (EL) nr 1215/2012 kohtualluvuse ning kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusasjades (ELT 2012, L 351, lk 1) artikli 24 punkti 1 ja artikli 7 punkti 1 alapunkti a tõlgendamist.

2 Taotlus on esitatud Ellmes Property Services Limitedi ja SP vahelises kohtuvaidluses kaasomandis oleva kinnisasja kasutamise üle.

Õiguslik raamistik

Liidu õigus

3 Määruse nr 1215/2012 artikli 4 lõikes 1 on sätestatud:

„Käesoleva määruse kohaselt esitatakse hagi isikute vastu, kelle alaline elukoht on liikmesriigis, selle liikmesriigi kohtutesse sõltumata nende kodakondsusest.“

4 Nimetatud määruse artikli 7 punkti 1 alapunktis a on ette nähtud:

„Isiku vastu, kelle alaline elukoht on liikmesriigis, võib esitada hagi teises liikmesriigis:

1) a) lepinguid puudutavates asjades selle paiga kohtusse, kus tuli täita asjaomane kohustus;

[…]“.

5 Kõnealuse määruse artikli 24 punkt 1 on sõnastatud järgmiselt:

„Poolte alalisest elukohast olenemata allub asi erandlikult järgmistele liikmesriigi kohtutele:

1) menetluste puhul, mille esemeks on kinnisasjaõigus või kinnisasja üür või rent, selle liikmesriigi kohtutele, kus asjaomane asi asub.

[…]“.

Austria õigus

6 Korteriomandi seaduse (Wohnungseigentumsgesetz) põhikohtuasja asjaolude suhtes kohaldatava redaktsiooni §-s 2 on sätestatud:

„(1) Korteriomand on kinnisasja kaasomaniku või kaasomanike seltsingu asjaõigus, mis seisneb ainuõiguses kasutada ja käsutada eriomandi eset. […]

(2) Eriomandi esemed on korter, muud eraldatud ruumid ja sõiduki parkimiskoht (eriomandi esemeks sobivad ruumid), millest eriomand on moodustatud. Korter on hoone osa, mis on ruumiliselt piiritletud ja mida on valdava arvamuse järgi võimalik eraldi kasutada ning mis oma olemuse ja suuruse poolest sobib rahuldama inimeste vajadust individuaalse eluruumi järele. Muu eraldatud ruum on hoone osa, mis on ruumiliselt piiritletud ja mida on valdava arvamuse järgi võimalik eraldi kasutada ning millel on selle olemuse ja suuruse poolest oluline majanduslik tähendus, nagu näiteks eraldatud äriruum või garaaž. […]

[…]

(5) Korteriomanik on selle kinnisasja kaasomanik, mille piires asuvad tema korteriomandi eriomandi eseme moodustavad ruumid.

[…]“.

7 Seaduse §-s 3 on ette nähtud:

„(1) Eriomand luuakse järgmistel alustel:

1. kõigi kaasomanike kirjaliku kokkuleppega (eriomandi kokkulepe) […].

[…]“.

8 Seaduse §-s 16 on sätestatud:

„(1) Korteriomanikul on õigus kasutada eriomandi eset.

(2) Korteriomanik võib oma eriomandi eset (sealhulgas kasutusotstarvet) omal kulul muuta; seejuures peavad olema täidetud järgmised tingimused:

1. Muudatus ei või kahjustada hoone välist kuju ega teise korteriomaniku õigustatud huve […]

2. Kui muudatus mõjutab ka kinnisasja kaasomandi osa eset, siis peab muudatus olema kas tavapärane või vastama korteriomaniku olulisele huvile. […]“.

Põhikohtuasi ja eelotsuse küsimused

9 Ellmes Property Services on Ühendkuningriigis asuv äriühing. Nimetatud äriühing ja SP on Zell am Sees (Austria) asuva korterelamu kaasomanikud.

10 Nimetatud äriühingule kuulub selles hoones asuv korter, mille kasutusotstarve on eluruum. Ta kasutab korterit turismi otstarbel, üürides seda alaliselt puhkajatele välja.

11 SP palus Bezirksgericht Zell am Seele (Zell am See esimese astme kohus, Austria) esitatud tegevusest hoidumise hagis kõnealusest „turismi otstarbel kasutamisest“ hoiduda, kuna see on vastuolus asjaomase kinnisasja kasutusotstarbega ning on teiste kaasomanike nõusoleku puudumise tõttu meelevaldne, kahjustades seega tema kaasomandiõigust. Mis puutub asja allumisse sellele kohtule, siis tugines SP määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimeses lõigus ette nähtud erandlikule kohtualluvusele.

12 Ellmes Property Services vaidlustas selle kohtu territoriaalse pädevuse ja rahvusvahelise kohtualluvuse.

13 Viimane asus 5. novembri 2018. aasta määruses seisukohale, et asi temale ei allu, kuna talle lahendamiseks esitatud vaidlus puudutab asjaomaste kaasomanike vahelist eraõiguslikku kasutuskokkulepet ega puuduta otseselt viimati nimetatud isikute õiguslikku olukorda asjaõiguse seisukohast.

14 SP esitas osutatud määruse peale kaebuse Landesgericht Salzburgile (liidumaa kohus Salzburgis, Austria), kes muutis seda määrust 30. jaanuari 2019. aasta kohtumäärusega, lükates Ellmes Property Servicese esitatud vastuväite asja sellele kohtule mitteallumise kohta tagasi. Nimetatud kohtu sõnul põhineb eriomandi eseme kasutusotstarve korteriomanike eraõiguslikul kokkuleppel, mis

põhimõtteliselt on sõlmitud kaasomanike kokkuleppe vormis, ning selle eseme konkreetse kasutusotstarbe määramine ning selliselt kindlaks määratud kasutuse järgimine kuuluvad korteriomanike asjaõiguste hulka, millele on tagatud absoluutne kaitse.

15 Ellmes Property Services esitas viimati nimetatud kohtumääruse peale kaebuse Oberster Gerichtshofile (Austria kõrgeim üldkohus).

16 Kõnealuse kohtu sõnul on asjakohane kaaluda määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimeses lõigus ette nähtud erandlikku kohtualluvust ja teise võimalusena selle määruse artikli 7 punkti 1 alapunktis a ette nähtud valikulist kohtualluvust.

17 Sellega seoses märgib nimetatud kohus, et Austria kohtute praktika kohaselt võib iga kaasomanik esitada hagi tegevusest hoidumise või lõpetamise nõudes teise kaasomaniku vastu, kes meelevaldselt, ilma kõigi teiste kaasomanike nõusolekuta või ilma sellist kokkulepet asendava jõustunud kohtuotsuseta muudab oma korteriomandi eset, sh teeb muudatusi selle kasutusotstarbes. Ta märgib samuti, et selline hagi ei puuduta elamu haldamist, milleks on kõigist kaasomanikest koosneval korteriühistul õigusvõime ning et eriomandi kasutus elu- või äriruumina põhineb kõigi korteriomanike sõlmitud eraõiguslikul kokkuleppel, mis üldjuhul väljendub kaasomanike kokkuleppes. Ta täpsustab, et eluruumina ette nähtud eriomandi eseme kasutamine turismi otstarbel kujutab endast selle eseme kasutusotstarbe muutmist. Ta lisab, et eriomandi eseme kasutusotstarve ja selle kindlaks määratud kasutusotstarbe järgimine kuuluvad iga kaasomaniku õiguste hulka, millele on tagatud absoluutne kaitse.

18 Selles kontekstis märgib sama kohus, et Austria õiguses kujutab korteriomand kui kaasomaniku ainuõigus kasutada eriomandi eset, kinnisasjaõigust, mis on kaitstud kolmandate isikute ja teiste korteriomanike rikkumiste eest. Ta märgib samuti, et Austria õiguse kohaselt on korteriomanike vahel kaasomandi kokkuleppe alusel vabatahtlikult sõlmitud lepinguline suhe.

19 Neil asjaoludel otsustas Oberster Gerichtshof (Austria kõrgeim üldkohus) menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:

„1. Kas [määruse nr 1215/2012] artikli 24 punkti 1 esimese lõigu esimest alternatiivi tuleb tõlgendada nii, et korteriomaniku esitatud sellise hagi ese, mille eesmärk on keelata teisel korteriomanikul meelevaldselt ja ilma ülejäänud korteriomanike nõusolekuta muuta oma eriomandi eset, eelkõige selle kasutusotstarvet, on kinnisasjaõigus?

2. Juhul kui vastus esimesele küsimusele on eitav, siis:

kas [määruse nr 1215/2012] artikli 7 punkti 1 alapunkti a tuleb tõlgendada nii, et [esimeses küsimuses] nimetatud hagi ese on lepingust tulenevad nõuded, mis tuleb täita vaidlusaluse asja asukohas?“

Eelotsuse küsimuste analüüs

Esimene küsimus

20 Esimese küsimusega soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt teada, kas määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 tuleb tõlgendada nii, et hagi, millega teatava kinnisasja korteriomanik palub keelata selle kinnisasja teisel korteriomanikul meelevaldselt ja ilma teiste korteriomanike nõusolekuta muuta eriomandi eseme kasutusotstarvet, tuleb lugeda hagiks, mille „ese on kinnisasjaõigus“ selle sätte tähenduses.

21 Kõigepealt tuleb meenutada, et väljakujunenud kohtupraktika kohaselt kujutab määruse nr 1215/2012 artiklis 4 sätestatud kohtualluvus, nimelt asja allumine selle liikmesriigi kohtutele, mille territooriumil on kostjal alaline elukoht, endast üldpõhimõtet ning viidatud määrus sätestab valikulise ja erandliku kohtualluvuse reeglid ammendavalt loetletud juhtudeks, mil kostjat võib või tuleb – vastavalt asjaoludele – hageda teise liikmesriigi kohtus (5. detsembri 2019. aasta kohtuotsus Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, punkt 24 ja seal viidatud kohtupraktika).

22 Kõnealuse määruse artiklis 24 nähakse ette erandliku kohtualluvuse eeskirjad, eelkõige kinnisasjaõiguste valdkonnas, mida üldnormist ettenähtud erandina tuleb tõlgendada kitsalt (vt selle kohta 10. juuli 2019. aasta kohtuotsus Reitbauer jt, C-722/17, EU:C:2019:577, punkt 38).

23 Mis puutub selle liikmesriigi kohtute määruse nr 1215/2012 artikli 24 punktis 1 ette nähtud erandlikku kohtualluvusse, kus kinnisasi asub, siis tuleb samuti märkida, et väljendit „mille ese on kinnisasjaõigus“ tuleb tõlgendada autonoomselt, et tagada selle ühetaoline kohaldamine kõigis liikmesriikides (14. veebruari 2019. aasta kohtuotsus Milivojević, C-630/17, EU:C:2019:123, punkt 97 ja seal viidatud kohtupraktika).

24 See erandlik kohtualluvus ei hõlma kõiki kinnisasjaõigusi puudutavaid hagisid, vaid nende hulgast ainult selliseid, mis kuuluvad kõnealuse määruse kohaldamisalasse ning millega esiteks taotletakse kinnisasja ulatuse, koosseisu, omandi, valduse või kinnisasja koormavate muude asjaõiguste kindlaksmääramist ja teiseks nende õiguste omanike seisundist tulenevate eesõiguste kaitse tagamist (10. juuli 2019. aasta kohtuotsus Reitbauer jt, C-722/17, EU:C:2019:577, punkt 44 ning seal viidatud kohtupraktika).

25 Sellega seoses on Euroopa Kohus samuti tõdenud, et ei piisa sellest, kui hagi puudutab kinnisasjaõigust või kui hagil on seos kinnisasjaga, et asi alluks kinnisasja asukohariigi kohtule. Hagi peab hoopis põhinema asjaõigusel, mitte isiklikul õigusel (10. juuli 2019. aasta kohtuotsus Reitbauer jt, C-722/17, EU:C:2019:577, punkt 45 ning seal viidatud kohtupraktika).

26 Samuti olgu märgitud, et väljakujunenud kohtupraktika kohaselt seisneb erinevus asjaõiguse ja isikliku õiguse vahel selles, et esimene, millega on koormatud kehaline ese, kehtib igaühe suhtes, samas kui teisele saab tugineda vaid võlgniku suhtes (16. novembri 2016. aasta kohtuotsus Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, punkt 31 ja seal viidatud kohtupraktika).

27 Käesoleval juhul puudutab põhikohtuasi küsimust, kas selle liikmesriigi kohtutele, mille territooriumil asub kaasomandis olev kinnisasi, allub hagi, millega korteriomanik nõuab, et teine korteriomanik lõpetaks korteri kasutamise turismi otstarbel, kuna selline kasutus ei ole kooskõlas selle kinnisasja kaasomandi kokkuleppes ette nähtud kasutusotstarbega, milleks on kasutamine eluruumina.

28 Selles osas nähtub eelotsusetaotlusest, et korteriomandi seaduse § 2 lõikes 1 on ette nähtud, et korteriomand on kinnisasja kaasomaniku või kaasomanike seltsingu asjaõigus, mis seisneb ainuõiguses kasutada ja käsutada eriomandi eset.

29 Eelotsusetaotluse esitanud kohtu sõnul on kinnisasja eriomandi eseme ettenähtud kasutusotstarve, mis tuleneb kõigi korteriomanike vahel üldjuhul eraõigusliku kokkuleppe vormis sõlmitud kaasomanike kokkuleppest, ja selle kasutusotstarbe järgimine Austria õiguse kohaselt osa õigusest, mille kaitsele on igal kaasomanikul absoluutne õigus. Lisaks märgib see kohus, et korteriomand kujutab endast asjaõigust, mis on kaitstud kolmandate isikute ja teiste korteriomanike rikkumiste eest.

30 Neid asjaolusid arvestades ilmneb, et rikkumise lõpetamise nõudes esitatud hagi, nagu on kõne all põhikohtuasjas, eesmärk näib olevat tagada kinnisasja korteriomanikele nende omandiõigusega seotud eesõiguste kaitse, eriti mis puutub selle kinnisasja kasutusotstarbesse, mis on ette nähtud kaasomandi kokkuleppes.

31 Nagu tuleneb ka käesoleva kohtuotsuse punktis 26 viidatud kohtupraktikast, tuleb selle kindlakstegemiseks, kas sellise hagi ese on kinnisasjaõigus määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 tähenduses, siiski analüüsida, kas kaasomandis oleva kinnisasja kaasomandi kokkuleppes ette nähtud kasutusotstarve – käesoleval juhul eluruumina – kehtib igaühe suhtes.

32 Nagu kohtujurist oma ettepaneku punktis 45 märkis, oleks see sisuliselt nii juhul, kui kaasomanik saaks tugineda sellisele kasutusotstarbele mitte ainult teiste korteriomanike, vaid ka isikute vastu, keda ei saa pidada selle lepingu pooleks. Liikmesriigi kohus peab selles küsimuses läbi viima vajaliku analüüsi.

33 Kõiki eeltoodud kaalutlusi arvesse võttes tuleb esimesele küsimusele vastata, et määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 tuleb tõlgendada nii, et hagi, millega korteriomanik palub keelata teisel korteriomanikul meelevaldselt ja ilma teiste korteriomanike nõusolekuta muuta oma eriomandi eseme kasutusotstarvet, nagu see on ette nähtud kaasomanike kokkuleppes, tuleb lugeda hagiks, mille „ese on kinnisasjaõigus“ selle sätte tähenduses, kui sellele kasutusotstarbele saab tugineda mitte ainult kinnisasja teiste korteriomanike vastu, vaid igaühe vastu, see tuleb aga kindlaks teha eelotsusetaotluse esitanud kohtul.

Teine küsimus

34 Juhul kui eelotsusetaotluse esitanud kohus jõuab järeldusele, et kaasomanike kokkuleppes ette nähtud eriomandi eseme kasutusotstarbele ei saa tugineda igaühe vastu ja seega ei tulene sellest Austria kohtutele allumine määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 alusel, siis kas asi võib siiski neile kohtutele alluda selle määruse artikli 7 punkti 1 alapunkti a alusel. Seetõttu on vaja vastata teisele küsimusele.

35 Teise küsimusega palub eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt selgitada, kas määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a tuleb tõlgendada nii, et juhul, kui kaasomanike kokkuleppes ette nähtud eriomandi eseme kasutusotstarbele ei saa tugineda igaühe vastu, tuleb hagi, millega korteriomanik soovib keelata selle kinnisasja teisel korteriomanikul meelevaldselt ja ilma teiste kaasomanike nõusolekuta seda kasutusotstarvet muuta, käsitada „lepinguid puudutavas asjas“ esitatud hagina. Sel juhul soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus teada, kas selle nõude aluseks oleva kohustuse täitmise koht on koht, kus korteriomandi ese asub.

36 Tuleb meenutada, et lepingu sõlmimine ei ole lepinguid puudutavates asjades selles sättes ette nähtud valikulise kohtualluvuse eeskirja kohaldamise tingimus (5. detsembri 2019. aasta kohtuotsus Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, punkt 25 ja seal viidatud kohtupraktika).

37 Kõnealuse sätte kohaldamiseks on siiski vajalik kohustuse kindlakstegemine, kuna kohtualluvus määratakse nimetatud sätte kohaselt selle paiga järgi, kus asjaomane kohustus täideti või tuleb täita. Järelikult eeldab nimetatud eeskirja kohaldamine selle õigusliku kohustuse kindlakstegemist, mille isik on endale vabatahtlikult teise isiku ees võtnud ja millel põhineb hageja nõue (5. detsembri 2019. aasta kohtuotsus Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, punkt 26 ja seal viidatud kohtupraktika).

38 Lisaks on Euroopa Kohus juba otsustanud, et kortermaja kaasomanike ühistusse astumine toimub korteri koos selle juurde kuuluva kaasomandi osa vabatahtliku omandamisega, mistõttu kaasomanike kohustust korteriühistu suhtes tuleb käsitada vabatahtlikult võetud õigusliku kohustusena (8. mai 2019. aasta kohtuotsus Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, punkt 27, ning 19. novembri 2019. aasta kohtumäärus INA jt, C-200/19, ei avaldata, EU:C:2019:985, punkt 27).

39 Lisaks ei avalda asjaolu, et korteriomanik ei olnud esialgsete korteriomanike sõlmitud kaasomanike kokkuleppe pool, määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a sellist kohustust puudutava vaidluse suhtes kohaldamisele mõju. Nimelt nõustub iga korteriomanik kinnisasja kaasomanikuks

saades ja kaasomanik olles alluma kõigile asjaomast kaasomanike ühisust reguleeriva õigusakti sätetele kui ka selle korteriühistu üldkoosoleku vastu võetud otsustele (8. mai 2019. aasta kohtuotsus Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, punkt 29, ning 19. novembri 2019. aasta kohtumäärus INA jt, C-200/19, ei avaldata, EU:C:2019:985, punkt 29).

40 Käesoleval juhul tuleb tõdeda, et eelotsusetaotluse esitanud kohtu sõnul on Austria õiguse kohaselt korteriomanike vahel kaasomandi kokkuleppe alusel vabatahtlikult sõlmitud lepinguline suhe.

41 Sellest järeldub, et määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a tuleb tõlgendada nii, et juhul, kui kaasomanike kokkuleppes ette nähtud eriomandi eseme kasutusotstarbele ei saa tugineda igaühe suhtes, tuleb hagi, millega korteriomanik palub keelata selle kinnisasja teisel kaasomanikul meelevaldselt ja ilma teiste kaasomanike nõusolekuta seda selle kasutusotstaret muuta, hagina, mis on esitatud „lepinguid puudutavas asjas“ selle sätte tähenduses.

42 Mis puutub küsimusse, kas hagi aluseks oleva kohustuse täitmise koht on koht, kus korteriomandi ese asub, siis tuleb meenutada, et määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a kohaselt võib lepinguid puudutavaid asju menetleda selle paiga kohus, kus tuleb täita asjaomane kohustus, see tähendab kohustus, mis vastab sellele lepingulisele õigusele, millele hageja nõue tugineb (16. novembri 2016. aasta kohtuotsus Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, punkt 39).

43 Käesoleval juhul palub SP oma hagis Ellmes Property Servicesi kohustada kas kasutama oma eriomandi eset vastavalt kaasomandi kokkuleppes ette nähtud otstarbele või lõpetama selle kasutusotstarbe muutmine.

44 Eelotsusetaotlusest nähtub, et kohustus järgida ette nähtud kasutusotstarvet on osa õigusest, mille absoluutne kaitse on kõigile korteriomanikele tagatud. Näib, et selle kohustuse eesmärk on seega tagada eriomandi eseme omanikule selle eseme rahumeelne kasutamine. Kui eelotsusetaotluse esitanud kohtu analüüsist ei ilmne vastupidist, on nimetatud kohustus seotud eriomandi eseme konkreetse kasutamisega ja see tuleb täita selle asukohas.

45 Niisugune järeldus vastab määruses nr 1215/2012 sätestatud kohtualluvuse eeskirjade ettenähtavuse eesmärgile, kuna niisuguse kasutusotstarvet ette nägeva kaasomandi kokkuleppega seotud korteriomanik võib juhul, kui ta muudab nimetatut kasutusotstarvet meelevaldselt ja ühepoolselt, mõistlikult eeldada, et tema vastu esitatakse hagi asjaomase kinnisasja asukohajärgsesse kohtusse.

46 Lisaks, võttes arvesse nende kohtute ja põhikohtuasja vahelist tihedat seost, näib, et neil kohtutel on paremad eeldused selle vaidluse lahendamiseks ning et nimetatud kohtute alluvuse tunnustamine aitab kaasa tõrgeteta õigusemõistmisele.

47 Kõiki eeltoodud kaalutlusi arvestades tuleb teisele küsimusele vastata, et määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a tuleb tõlgendada nii, et juhul, kui kaasomanike kokkuleppes ette nähtud eriomandi eseme kasutusotstarbele ei saa tugineda igaühe vastu, tuleb hagi, millega korteriomanik soovib keelata selle kinnisasja teisel korteriomanikul meelevaldselt ja ilma teiste kaasomanike nõusolekuta seda kasutusotstarvet muuta, käsitada „lepinguid puudutavas asjas“ esitatud hagina. Eelotsusetaotluse esitanud kohtu ülesanne on teha kindlaks, kas hagi aluseks oleva kohustuse täitmise koht on korteriomandi asukoht.

Kohtukulud

48 Kuna põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus pooleli oleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse liikmesriigi kohus. Euroopa Kohtule seisukohtade esitamisega seotud kulusid, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (esimene koda) otsustab:

1. **Euroopa Parlamendi ja nõukogu 12. detsembri 2012. aasta määruse (EL) nr 1215/2012 kohtualluvuse ning kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusasjades artikli 24 punkti 1 tuleb tõlgendada nii, et hagi, millega korteriomanik palub keelata teisel korteriomanikul meelevaldselt ja ilma teiste korteriomanike nõusolekuta muuta oma eriomandi eseme kasutusotstarvet, nagu see on ette nähtud kaasomanike kokkuleppes, tuleb lugeda hagiks, mille „ese on kinnisasjaõigus“ selle sätte tähenduses, kui sellele kasutusotstarbele saab tugineda mitte ainult kinnisasja teiste korteriomanike vastu, vaid igaühe vastu, see tuleb aga kindlaks teha eelotsusetaotluse esitanud kohtul.**

2. **Määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a tuleb tõlgendada nii, et juhul, kui kaasomanike kokkuleppes ette nähtud eriomandi eseme kasutusotstarbele ei saa tugineda igaühe vastu, tuleb hagi, millega korteriomanik soovib keelata selle kinnisasja teisel korteriomanikul meelevaldselt ja ilma teiste kaasomanike nõusolekuta seda kasutusotstarvet muuta, käsitada „lepinguid puudutavas asjas“ esitatud hagina. Eelotsusetaotluse esitanud kohtu ülesanne on teha kindlaks, kas hagi aluseks oleva kohustuse täitmise koht on korteriomandi asukoht.**

Allkirjad