Samling af Afgørelser

DOMSTOLENS DOM (Første Afdeling)

11. november 2020*

»Præjudiciel forelæggelse – retligt samarbejde i civile sager – forordning (EF) nr. 1215/2012 – retternes kompetence og anerkendelse og fuldbyrdelse af retsafgørelser på det civil- og handelsretlige område – artikel 24, nr. 1) – enekompetence i sager om rettigheder over fast ejendom – artikel 7, nr. 1), litra a) – specielle kompetenceregler i sager om kontraktforhold – sag anlagt af en lejlighedsejer med påstand om, at en anden lejlighedsejer skal ophøre med at anvende en ejendom, der er objekt for lejlighedsejerskab, til turistmæssige formål«

I sag C-433/19,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 267 TEUF, indgivet af Oberster Gerichtshof (øverste domstol, Østrig) ved afgørelse af 21. maj 2019, indgået til Domstolen den 6. juni 2019, i sagen

Ellmes Property Services Limited

mod

SP,

har

DOMSTOLEN (Første Afdeling),

sammensat af afdelingsformanden, J.-C. Bonichot, Domstolens vicepræsident, R. Silva de Lapuerta (refererende dommer), og dommerne C. Toader, M. Safjan og N. Jääskinen,

generaladvokat: M. Szpunar,

justitssekretær: A. Calot Escobar,

på grundlag af den skriftlige forhandling,

efter at der er afgivet indlæg af:

– Ellmes Property Services Limited ved Rechtsanwalt M. Rettenwander,

– SP ved Rechtsanwalt A. Bosio,

– Europa-Kommissionen ved M. Wilderspin og M. Heller, som befuldmægtigede,

og efter at generaladvokaten har fremsat forslag til afgørelse i retsmødet den 18. juni 2020,

* Processprog: tysk.

afsagt følgende

Dom

1 Anmodningen om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af artikel 24, nr. 1), og artikel 7, nr. 1), litra a), i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1215/2012 af 12. december 2012 om retternes kompetence og om anerkendelse og fuldbyrdelse af retsafgørelser på det civil- og handelsretlige område (EUT 2012, L 351, s. 1).

2 Anmodningen er indgivet i forbindelse med en tvist mellem Ellmes Property Services Limited og SP angående en sag om anvendelse af en ejendom, der er objekt for lejlighedsejerskab.

Retsforskrifter

EU-retten

3 Artikel 4, stk. 1, i forordning nr. 1215/2012 bestemmer:

»Med forbehold af denne forordning skal personer, der har bopæl på en medlemsstats område, uanset deres nationalitet, sagsøges ved retterne i denne medlemsstat.«

4 Forordningens artikel 7, nr. 1), litra a), bestemmer:

»En person, der har bopæl på en medlemsstats område, kan sagsøges i en anden medlemsstat:

1) a) i sager om kontraktforhold ved retten på det sted, hvor den forpligtelse, der ligger til grund for sagen, er opfyldt eller skal opfyldes

[…]«

5 Forordningens artikel 24, nr. 1), har følgende ordlyd:

»Enekompetente er følgende retter i en medlemsstat uden hensyn til parternes bopæl:

1) i sager om rettigheder over fast ejendom samt om leje eller forpagtning af fast ejendom, retterne i den medlemsstat, på hvis område ejendommen er beliggende.

[…]«

Østrigsk ret

6 § 2 i Wohnungseigentumsgesetz (lov om lejlighedsejerskab) i den affattelse, der finder anvendelse på tvisten i hovedsagen, bestemmer:

»(1) Lejlighedsejerskab er den tinglige rettighed, som er tillagt medejeren af en ejendom eller et ejerpartnerskab, til alene at anvende og råde over et objekt for lejlighedsejerskab. […]

(2) Objekter for lejlighedsejerskab er lejligheder, øvrige selvstændige lokaler og parkeringsområder for biler (objekter, som er egnede til lejlighedsejerskab), som danner grundlag for lejlighedsejerskab. En lejlighed er en bygningsmæssigt afgrænset og efter den almindelige opfattelse selvstændig del af en bygning, som i kraft af sin type og størrelse er egnet til at opfylde et individuelt beboelsesbehov for

mennesker. Et øvrigt selvstændigt lokale er en bygningsmæssigt afgrænset og efter den almindelige opfattelse selvstændig del af en bygning, som i kraft af sin type og størrelse kan tillægges en større økonomisk betydning, som f.eks. et selvstændigt forretningslokale eller en garage. […]

[…]

(5) En lejlighedsejer er en medejer af ejendommen, som har lejlighedsejerskab til et objekt for lejlighedsejerskab i ejendommen.

[…]«

7 § 3 i lov om lejlighedsejerskab bestemmer:

»(1) Lejlighedsejerskab kan være baseret på

1. en skriftlig aftale mellem alle medejere (ejerskabskontrakt) […]

[…]«

8 Nævnte lovs § 16 fastsætter:

»(1) Lejlighedsejeren har ret til at anvende objektet for lejlighedsejerskab.

(2) Lejlighedsejeren har ret til at foretage ændringer (herunder ændringer af anvendelsesformålet) i sit objekt for lejlighedsejerskab for egen regning; herved gælder følgende:

1. Ændringen må hverken medføre en beskadigelse af huset eller en tilsidesættelse af de øvrige lejlighedsejeres beskyttelsesværdige interesser […]

2. Inddrager en sådan ændring også fælles dele af ejendommen, skal ændringen desuden enten svare til almindelig praksis eller tjene varetagelsen af en for lejlighedsejeren vigtig interesse. […]«

Tvisten i hovedsagen og de præjudicielle spørgsmål

9 Ellmes Property Services er et selskab, som er etableret i Det Forenede Kongerige. Dette selskab og SP er medejere af et lejlighedskompleks, der er beliggende i Zell am See (Østrig).

10 Ellmes Property Services ejer en lejlighed i denne ejendom, hvis anvendelsesformål er beboelse. Selskabet anvender lejligheden til turistmæssige formål og udlejer den regelmæssigt til feriegæster.

11 Ved et søgsmål med påstand om nedlæggelse af forbud ved Bezirksgericht Zell am See (distriktsdomstolen i Zell am See, Østrig) nedlagde SP påstand om, at denne »turistmæssige anvendelse« skulle ophøre med den begrundelse, at den er i strid med den nævnte ejendoms anvendelsesformål og som følge af manglende godkendelse fra de øvrige lejlighedsejere er sket egenhændigt, således at denne anvendelse krænker SP's ejendomsret til lejligheden. Hvad angår Bezirksgericht Zell am Sees (distriktsdomstolen i Zell am See) kompetence har SP påberåbt sig den regel om enekompetence, som er fastsat i artikel 24, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 1215/2012.

12 Ellmes Property Services har bestridt, at den nævnte ret har stedlig og international kompetence.

13 Ved kendelse af 5. november 2018 erklærede Bezirksgericht Zell am See (distriktsdomstolen i Zell am See) sig inkompetent, idet den fandt, at tvisten vedrørte en privatretlig brugsaftale mellem de pågældende medejere og ikke direkte berørte disses retsstilling for så vidt angik en tinglig rettighed.

14 Landesgericht Salzburg (den regionale domstol i Salzburg, Østrig), ved hvilken SP havde iværksat appel til prøvelse af denne kendelse, omgjorde kendelsen ved kendelse af 30. januar 2019, idet den afviste den indsigelse om manglende kompetence, som Ellmes Property Services havde rejst. Ifølge Landesgericht Salzburg (den regionale domstol i Salzburg) er anvendelsesformålet for en lejlighed baseret på en privatretlig overenskomst mellem lejlighedsejerne, normalt i en ejerskabskontrakt, og anvendelsen af et sådant objekt til et bestemt formål og håndhævelsen af den således definerede anvendelse hører til en lejlighedsejers absolut beskyttede tinglige rettighed.

15 Ellmes Property Services har iværksat revisionsanke ved Oberster Gerichtshof (øverste domstol, Østrig) til prøvelse af sidstnævnte kendelse.

16 Ifølge Oberster Gerichtshof (øverste domstol) er enekompetencen i henhold til artikel 24, nr. 1), første afsnit, og subsidiært den særlige kompetence i henhold til artikel 7, nr. 1, litra a), i forordning nr. 1215/2012 relevante i det foreliggende tilfælde.

17 I denne forbindelse har Oberster Gerichtshof (øverste domstol) anført, at enhver lejlighedsejer i henhold til østrigsk retspraksis kan anlægge et søgsmål med påstand om forbud eller afværgelse mod enhver lejlighedsejer, som egenhændigt og uden godkendelse fra samtlige de øvrige lejlighedsejere eller uden en endelig retskendelse, som erstatter en sådan godkendelse, foretager ændringer i objektet for sit lejlighedsejerskab, herunder ændringer af anvendelsesformålet herfor. Oberster Gerichtshof (øverste domstol) har ligeledes anført, at et sådant søgsmål ikke er en forvaltningssag, hvori ejerforeningen er en juridisk person på vegne af alle lejlighedsejere, og at anvendelsen af et objekt for lejlighedsejerskab til enten beboelsesformål eller erhvervsformål er reguleret ved den privatretlige aftale mellem samtlige lejlighedsejere, som normalt indgås i en ejerskabskontrakt. Oberster Gerichtshof (øverste domstol) har præciseret, at turistmæssig anvendelse af et objekt for lejlighedsejerskab, som er beregnet til beboelse, udgør en ændring af anvendelsesformålet. Oberster Gerichtshof (øverste domstol) har endvidere anført, at anvendelsesformålet for et objekt for lejlighedsejerskab og håndhævelsen af den således definerede anvendelse hører til en lejlighedsejers absolut beskyttede tinglige rettigheder.

18 I denne henseende har Oberster Gerichtshof (øverste domstol) anført, at lejlighedsejerskab, eftersom dette udgør en medejers eneret til at anvende et bestemt objekt for lejlighedsejerskab, i henhold til østrigsk ret er en tinglig ret, som er beskyttet mod indgreb fra tredjemand og fra de øvrige lejlighedsejere. Gerichtshof (øverste domstol) har ligeledes anført, at lejlighedsejerne i denne forbindelse, i kraft af ejerskabskontrakten, står i et kontraktmæssigt forhold til hinanden, som er indgået frivilligt.

19 Under disse omstændigheder har Oberster Gerichtshof (øverste domstol) besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:

»1) Skal artikel 24, nr. 1), første afsnit, første alternativ, i [forordning nr. 1215/2012] fortolkes således, at [en lejlighedsejers søgsmål] med henblik på at forhindre en anden lejlighedsejer i egenhændigt at ændre sit objekt for lejlighedsejerskab, særligt dettes anvendelsesformål, uden godkendelse fra de øvrige lejlighedsejere, vedrører påberåbelsen af en tinglig ret?

2) Såfremt dette spørgsmål besvares benægtende:

Skal artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012 fortolkes således, at de under det første spørgsmål omhandlede søgsmål vedrører kontraktmæssige krav, der skal opfyldes på stedet for retssagen?«

De præjudicielle spørgsmål

Det første spørgsmål

20 Med det første spørgsmål ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 skal fortolkes således, at et søgsmål, som en lejlighedsejer i en ejendom har anlagt med henblik på at forhindre en anden lejlighedsejer i denne ejendom i, egenhændigt og uden godkendelse fra de øvrige lejlighedsejere, at ændre anvendelsesformålet for sit objekt for lejlighedsejerskab, skal anses for at være et søgsmål »om rettigheder over fast ejendom« som omhandlet i denne bestemmelse.

21 Indledningsvis bemærkes, at det følger af fast retspraksis, at den kompetence, der er fastsat i artikel 4 i forordning nr. 1215/2012, dvs. kompetencen for retterne i den medlemsstat, hvor sagsøgte har sin bopæl, er hovedreglen, og at det kun er som en undtagelse til denne hovedregel, at denne forordning fastsætter specielle kompetenceregler og regler om enekompetence i tilfælde, der udtømmende er opregnet, og hvor sagsøgte, alt efter omstændighederne, kan eller skal sagsøges ved en ret i en anden medlemsstat (dom af 5.12.2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, præmis 24 og den deri nævnte retspraksis).

22 Den nævnte forordnings artikel 24 indeholder regler om enekompetence, bl.a. for så vidt angår sager om rettigheder over fast ejendom, som i deres egenskab af undtagelse til den nævnte hovedregel skal undergives en streng fortolkning (jf. i denne retning dom af 10.7.2019, Reitbauer m.fl., C-722/17, EU:C:2019:577, præmis 38).

23 Hvad angår enekompetencen for retterne i den medlemsstat, på hvis område ejendommen er beliggende, som fastsat i artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012, skal det ligeledes bemærkes, at betydningen af begrebet »sager om rettigheder over fast ejendom« skal fortolkes selvstændigt med henblik på at sikre en ensartet anvendelse heraf i alle medlemsstaterne (dom af 14.2.2019, Milivojević, C-630/17, EU:C:2019:123, præmis 97 og den deri nævnte retspraksis).

24 Denne kompetence omfatter ikke samtlige sager om rettigheder over fast ejendom, men alene de sager, der inden for anvendelsesområdet for denne forordning tager sigte på dels at fastslå en fast ejendoms udstrækning og bestanddele, ejendommens ejer- og besiddelsesforhold eller eksistensen af andre tinglige rettigheder over ejendommen, dels at sikre indehaverne af disse rettigheder beskyttelse af de beføjelser, der knytter sig til deres ret (dom af 10.7.2019, Reitbauer m.fl., C-722/17, EU:C:2019:577, præmis 44 og den deri nævnte retspraksis).

25 I denne henseende har Domstolen ligeledes fastslået, at det ikke er tilstrækkeligt, at en rettighed over fast ejendom berøres af sagen, eller at sagen har forbindelse med en fast ejendom, for at retten i den medlemsstat, på hvis område ejendommen er beliggende, har kompetence. Søgsmålet skal derimod være baseret på en tinglig ret og ikke på en personlig ret (dom af 10.7.2019, Reitbauer m.fl., C-722/17, EU:C:2019:577, præmis 45 og den deri nævnte retspraksis).

26 Endvidere følger det af Domstolens faste praksis, at forskellen mellem en tinglig ret og en personlig ret er, at en tinglig ret, der påhviler en fysisk genstand, har virkning over for enhver, mens en personlig ret kun kan gøres gældende over for skyldneren (dom af 16.11.2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, præmis 31 og den deri nævnte retspraksis).

27 I det foreliggende tilfælde vedrører tvisten i hovedsagen spørgsmålet om, hvorvidt retterne i den medlemsstat, hvor en ejendom, der er objekt for lejlighedsejerskab, er beliggende, har kompetence til at træffe afgørelse i et søgsmål, hvorunder en lejlighedsejer har nedlagt påstand om, at en anden

lejlighedsejer skal ophøre med at anvende sin lejlighed til turistmæssige formål, med den begrundelse, at denne anvendelse ikke er i overensstemmelse med, hvad der i henhold til ejerskabskontrakten er fastsat for denne ejendom, dvs. anvendelse til beboelsesformål.

28 I denne henseende fremgår det af forelæggelsesafgørelsen, at § 2, stk. 1, i lov om lejlighedsejerskab bestemmer, at lejlighedsejerskab er den tinglige rettighed, som er tillagt medejeren af en ejendom eller et ejerpartnerskab, til alene at anvende og råde over et objekt for lejlighedsejerskab.

29 Ifølge den forelæggende ret hører det anvendelsesformål for en ejendom, der er objekt for lejlighedsejerskab, der er fastsat ved en privatretlig overenskomst mellem samtlige lejlighedsejere, normalt i form af en ejerskabskontrakt, og håndhævelsen af den således definerede anvendelse til enhver lejlighedsejers absolut beskyttede tinglige rettigheder. Endvidere har den forelæggende ret anført, at lejlighedsejerskab er en tinglig ret, som er beskyttet mod indgreb fra tredjemand og fra de øvrige lejlighedsejere.

30 I lyset af disse oplysninger forekommer et søgsmål med påstand om nedlæggelse af forbud som det i hovedsagen omhandlede at kunne sidestilles med et søgsmål, som tilsigter at sikre lejlighedsejerne i en ejendom beskyttelse af de beføjelser, der knytter sig til deres ret, og navnlig hvad angår det anvendelsesformål for ejendommen, som er fastsat i ejerskabskontrakten.

31 For at afgøre, om et sådant søgsmål er baseret på en rettighed over fast ejendom som omhandlet i artikel 24, nr. 1) i forordning nr. 1215/2012, skal det – som det fremgår af den retspraksis, der er nævnt i denne doms præmis 26 – imidlertid undersøges, om det anvendelsesformål, som en ejendom, der er en del af en ejerforening, har i henhold til en ejerskabskontrakt, i det foreliggende tilfælde beboelse, har virkning over for enhver.

32 Således som generaladvokaten i det væsentlige har anført i punkt 45 i forslaget til afgørelse, vil dette være tilfældet, hvis en lejlighedsejer kan gøre dette anvendelsesformål gældende over for ikke blot de øvrige lejlighedsejere, men ligeledes over for personer, som ikke kan anses for at være parter i denne kontrakt. Det tilkommer den forelæggende ret at foretage den nødvendige efterprøvelse i denne henseende.

33 På baggrund af samtlige de ovenfor anførte betragtninger skal det første spørgsmål besvares med, at artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 skal fortolkes således, at et søgsmål, som en lejlighedsejer i en ejendom har anlagt med henblik på at forhindre en anden lejlighedsejer i denne ejendom i, egenhændigt og uden godkendelse fra de øvrige lejlighedsejere, at ændre anvendelsesformålet for sit lejlighedsejerskab, således som dette er fastsat i en ejerskabskontrakt, skal anses for at være et søgsmål »om rettigheder over fast ejendom« som omhandlet i denne bestemmelse, såfremt dette anvendelsesformål kan gøres gældende ikke blot over for lejlighedsejerne i den nævnte ejendom, men over for enhver, hvilket det påhviler den forelæggende ret at efterprøve.

Det andet spørgsmål

34 Hvis den forelæggende ret fastslår, at det anvendelsesformål, som en ejendom, der er objekt for lejlighedsejerskab, har i henhold til en ejerskabskontrakt, ikke kan gøres gældende over for enhver, og at den derfor ikke kan fastslå, at de østrigske retter har kompetence i henhold til artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012, kan de nævnte retter imidlertid have kompetence i henhold til denne forordnings artikel 7, nr. 1), litra a). Det andet spørgsmål skal derfor besvares.

35 Med det andet spørgsmål ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012, hvis det anvendelsesformål, som en ejendom, der er objekt for lejlighedsejerskab, har i henhold til en ejerskabskontrakt, ikke kan gøres gældende over for enhver, skal fortolkes således, at et søgsmål, som en lejlighedsejer i en ejendom har anlagt med henblik på at

forhindre en anden lejlighedsejer i denne ejendom i, egenhændigt og uden godkendelse fra de øvrige lejlighedsejere, at ændre dette anvendelsesformål, da udgør et søgsmål »om kontraktforhold« som omhandlet i denne bestemmelse. I givet fald ønsker den forelæggende ret oplyst, om det sted, hvor den forpligtelse, der ligger til grund for dette søgsmål, er opfyldt eller skal opfyldes, er det sted, hvor ejendommen er beliggende.

36 Det bemærkes, at indgåelsen af en aftale ikke udgør en betingelse for anvendelsen af den specielle kompetenceregel i sager om kontraktforhold, der er fastsat i denne bestemmelse (dom af 5.12.2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, præmis 25 og den deri nævnte retspraksis).

37 For at bestemmelsen kan finde anvendelse, er det dog nødvendigt, at der kan identificeres en forpligtelse, eftersom det ved fastlæggelsen af den retslige kompetence i medfør af bestemmelsen er afgørende, hvor den forpligtelse, der ligger til grund for sagen, er opfyldt eller skal opfyldes. Anvendelsen af denne regel forudsætter således, at det fastslås, at en person frivilligt har påtaget sig en retlig forpligtelse over for en anden person, og at denne forpligtelse ligger til grund for sagsøgerens sagsanlæg (dom af 5.12.2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, præmis 26 og den deri nævnte retspraksis).

38 I øvrigt har Domstolen allerede fastslået, at indtrædelse i ejerforeningen i et lejlighedskompleks sker ved en frivillig erhvervelse af en ejerlejlighed sammen med en andel af ejerforeningens fællesarealer, således at en forpligtelse for ejerne i forhold til ejerforeningen skal anses for at være en frivilligt indgået retlig forpligtelse (dom af 8.5.2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, præmis 27, og kendelse af 19.11.2019, INA m.fl., C-200/19, ikke trykt i Sml., EU:C:2019:985, præmis 27).

39 Den omstændighed, at en lejlighedsejer ikke var part i den ejerskabskontrakt, som var indgået mellem de oprindelige lejlighedsejere, er endvidere uden betydning for, om artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012 kan finde anvendelse på en tvist vedrørende den nævnte forpligtelse. Enhver ejer, når vedkommende bliver medejer af en beboelsesejendom, indvilger således i at underkaste sig samtlige bestemmelser, der regulerer den omhandlede ejendom, samt de beslutninger, der vedtages af generalforsamlingen i denne ejerforening i ejendommen (dom af 8.5.2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, præmis 29, og kendelse af 19.11.2019, INA m.fl., C-200/19, ikke trykt i Sml., EU:C:2019:985, præmis 29).

40 Det bemærkes, at lejlighedsejerne i det foreliggende tilfælde ifølge den forelæggende ret står i et – frivilligt indgået – kontraktmæssigt forhold til hinanden i kraft af ejerskabskontrakten.

41 Det følger heraf, at artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012 skal fortolkes således, at – hvis det anvendelsesformål, som en ejendom, der er objekt for lejlighedsejerskab, har i henhold til en ejerskabskontrakt, ikke kan gøres gældende over for enhver – et søgsmål, som en lejlighedsejer i en ejendom har anlagt med henblik på at forhindre en anden lejlighedsejer i denne ejendom i, egenhændigt og uden godkendelse fra de øvrige lejlighedsejere, at ændre dette anvendelsesformål, da udgør et søgsmål »om kontraktforhold« som omhandlet i denne bestemmelse.

42 Hvad angår spørgsmålet om, hvorvidt det sted, hvor den forpligtelse, der ligger til grund for denne sag, er opfyldt eller skal opfyldes, er det sted, hvor ejendommen er beliggende, bemærkes, at i henhold til artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012 kan sager om kontraktforhold undersøges af retten på det sted, hvor den forpligtelse, der ligger til grund for sagen, er opfyldt eller skal opfyldes, dvs. den forpligtelse, der svarer til den aftalemæssige rettighed, som sagsøgerens søgsmål bygger på (dom af 16.11.2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, præmis 39).

43 I det foreliggende tilfælde tilsigter SP's søgsmål, at Ellmes Property Services enten forpligtes til at anvende sit objekt for lejlighedsejerskab i overensstemmelse med det anvendelsesformål, som er fastsat i ejerskabskontrakten, eller forbydes at ændre dette anvendelsesformål.

44 Det følger af forelæggelsesafgørelsen, at pligten til at respektere den således definerede anvendelse hører til enhver lejlighedsejers absolut beskyttede tinglige rettigheder. Hensigten med denne pligt synes således at være at sikre ejeren af et objekt for lejlighedsejerskab ret til uforstyrret at kunne råde over denne ejendom. Med forbehold af den forelæggende rets prøvelse vedrører pligten den konkrete anvendelse af en sådan ejendom, og den skal opfyldes på det sted, hvor ejendommen er beliggende.

45 En sådan konklusion stemmer overens med målet om forudsigelighed med hensyn til de kompetenceregler, der er fastsat i forordning nr. 1215/2012, eftersom en lejlighedsejer, der er bundet af en ejerskabskontrakt, som fastsætter et sådant anvendelsesformål, når denne egenhændigt og ensidigt ændrer kontrakten, med rimelighed kan forvente at blive sagsøgt ved domstolene på det sted, hvor den pågældende ejendom er beliggende.

46 I lyset af den tætte forbindelse mellem disse domstole og tvisten i hovedsagen synes disse at være de bedst egnede til at træffe afgørelse i tvisten, og det vil sikre hensynet til en forsvarlig retspleje, hvis disse tildeles kompetence.

47 På baggrund af samtlige ovenstående betragtninger skal det andet spørgsmål besvares med – hvis det anvendelsesformål, som en ejendom, der er objekt for lejlighedsejerskab, har i henhold til en ejerskabskontrakt, ikke kan gøres gældende over for enhver – at artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012 skal fortolkes således, at et søgsmål, som en lejlighedsejer i en ejendom har anlagt med henblik på at forhindre en anden lejlighedsejer i denne ejendom i, egenhændigt og uden godkendelse fra de øvrige lejlighedsejere, at ændre nævnte anvendelsesformål, da udgør et søgsmål »om kontraktforhold« som omhandlet i denne bestemmelse. Med forbehold af den forelæggende rets prøvelse er det sted, hvor den forpligtelse, der ligger til grund for dette søgsmål, er opfyldt eller skal opfyldes, det sted, hvor denne ejendom er beliggende.

Sagsomkostninger

48 Da sagens behandling i forhold til hovedsagens parter udgør et led i den sag, der verserer for den forelæggende ret, tilkommer det denne at træffe afgørelse om sagsomkostningerne. Bortset fra de nævnte parters udgifter kan de udgifter, som er afholdt i forbindelse med afgivelse af indlæg for Domstolen, ikke erstattes.

På grundlag af disse præmisser kender Domstolen (Første Afdeling) for ret:

1) **Artikel 24, nr. 1), i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1215/2012 af 12. december 2012 om retternes kompetence og om anerkendelse og fuldbyrdelse af retsafgørelser på det civil- og handelsretlige område skal fortolkes således, at et søgsmål, som en lejlighedsejer i en ejendom har anlagt med henblik på at forhindre en anden lejlighedsejer i denne ejendom i, egenhændigt og uden godkendelse fra de øvrige lejlighedsejere, at ændre anvendelsesformålet for sit lejlighedsejerskab, således som dette er fastsat i en ejerskabskontrakt, skal anses for at være et søgsmål »om rettigheder over fast ejendom« som omhandlet i denne bestemmelse, såfremt dette anvendelsesformål kan gøres gældende ikke blot over for lejlighedsejerne i den nævnte ejendom, men over for enhver, hvilket det påhviler den forelæggende ret at efterprøve.**

2) **Artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012 – hvis det anvendelsesformål, som en ejendom, der er objekt for lejlighedsejerskab, har i henhold til en ejerskabskontrakt, ikke kan gøres gældende over for enhver – skal fortolkes således, at et søgsmål, som en lejlighedsejer i en ejendom har anlagt med henblik på at forhindre en anden lejlighedsejer i denne ejendom i, egenhændigt og uden godkendelse fra de øvrige lejlighedsejere, at ændre nævnte anvendelsesformål, da udgør et søgsmål »om kontraktforhold« som omhandlet i**

denne bestemmelse. Med forbehold af den forelæggende rets prøvelse er det sted, hvor den forpligtelse, der ligger til grund for dette søgsmål, er opfyldt eller skal opfyldes, det sted, hvor denne ejendom er beliggende.

Underskrifter