Oikeustapauskokoelma

UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (ensimmäinen jaosto)

11 päivänä marraskuuta 2020*

Ennakkoratkaisupyyntö – Oikeudellinen yhteistyö yksityisoikeudellisissa asioissa – Asetus (EU) N:o 1215/2012 – Tuomioistuimen toimivalta sekä tuomioiden tunnustaminen ja täytäntöönpano siviili- ja kauppaoikeuden alalla – 24 artiklan 1 alakohta – Yksinomainen toimivalta asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen – 7 artiklan 1 alakohdan a alakohta – Erityinen toimivalta sopimusta koskevassa asiassa – Yhteisomistajan kanne, jossa vaaditaan toista yhteisomistajaa lopettamaan yhteisomistuskiinteistön käyttö matkailutarkoituksiin

Asiassa C-433/19,

jossa on kyse SEUT 267 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyynnöstä, jonka Oberster Gerichtshof (ylin tuomioistuin, Itävalta) on esittänyt 21.5.2019 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut unionin tuomioistuimeen 6.6.2019, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

Ellmes Property Services Limited

vastaan

SP,

UNIONIN TUOMIOISTUIN (ensimmäinen jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja J.-C. Bonichot, varapresidentti R. Silva de Lapuerta (esittelevä tuomari) sekä tuomarit C. Toader, M. Safjan ja N. Jääskinen,

julkisasiamies: M. Szpunar,

kirjaaja: A. Calot Escobar,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

– Ellmes Property Services Limited, edustajanaan M. Rettenwander, Rechtsanwalt,

– SP, edustajanaan A. Bosio, Rechtsanwalt,

– Euroopan komissio, asiamiehinään M. Wilderspin ja M. Heller,

kuultuaan julkisasiamiehen 18.6.2020 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,

on antanut seuraavan

* Oikeudenkäyntikieli: saksa.

tuomion

1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla 12.12.2012 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1215/2012 (EUVL 2012, L 351, s. 1) 24 artiklan 1 alakohdan ja 7 artiklan 1 alakohdan a alakohdan tulkintaa.

2 Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa asianosaisina ovat Ellmes Property Services Limited ja SP ja joka koskee yhteisomistuskiinteistön käyttöä.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Unionin oikeus

3 Asetuksen N:o 1215/2012 4 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

”Kanne sellaista henkilöä vastaan, jolla on kotipaikka jäsenvaltiossa, nostetaan hänen kansalaisuudestaan riippumatta tuon jäsenvaltion tuomioistuimessa, jollei tämän asetuksen säännöksistä muuta johdu.”

4 Kyseisen asetuksen 7 artiklan 1 alakohdan a alakohdassa säädetään seuraavaa:

”Jos henkilön kotipaikka on jäsenvaltiossa, häntä vastaan voidaan nostaa kanne toisessa jäsenvaltiossa

1) a) sopimusta koskevassa asiassa sen paikkakunnan tuomioistuimessa, missä kanteen perusteena oleva velvoite on täytetty tai täytettävä,

– –”

5 Mainitun asetuksen 24 artiklan 1 alakohdassa säädetään seuraavaa:

”Seuraavilla jäsenvaltion tuomioistuimilla on asianosaisten kotipaikasta riippumatta yksinomainen toimivalta:

1) asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen tai kiinteän omaisuuden vuokrasopimusta, sen jäsenvaltion tuomioistuimilla, jossa kiinteistö sijaitsee.

– –”

Itävallan oikeus

6 Asunto-omistuksesta annetun lain (Wohnungseigentumsgesetz), sellaisena kuin sitä sovelletaan pääasiassa, 2 §:ssä säädetään seuraavaa:

”(1) Asunto-omistusoikeus on kiinteistön yhteisomistajalle tai kahden henkilön kiinteistöyhtymälle kuuluva esineoikeus tietyn asunto-omaisuuden yksinomaiseen käyttöön ja itsenäiseen disponointiin. – –

(2) Asunto-omaisuutta ovat asunnot, muut itsenäiset tilat ja moottoriajoneuvojen pysäköintipaikat (asunto-omistusoikeuden kohteeksi soveltuva omaisuus), joihin perustetaan asunto-omistusoikeus. Asunto on rakenteellisesti suljettu, vallitsevan käsityksen mukaan rakennuksen itsenäinen osa, joka laatunsa ja kokonsa puolesta soveltuu ihmisen henkilökohtaisen asuintarpeen tyydyttämiseen. Muu

itsenäinen tila on rakenteellisesti suljettu, vallitsevan käsityksen mukaan rakennuksen itsenäinen osa, jolla on laatunsa ja kokonsa puolesta huomattava taloudellinen merkitys, kuten itsenäinen liiketila tai autotalli. – –

– –

(5) Asunnonomistaja on kiinteistön yhteisomistaja, jolle kuuluu asunto-omistusoikeus tiettyyn kiinteistöllä sijaitsevaan asunto-omaisuuteen.

– –”

7 Kyseisen lain 3 §:ssä säädetään seuraavaa:

”(1) Asunto-omistusoikeus voi perustua

1. kaikkien yhteisomistajien kirjalliseen sopimukseen (asunto-omistussopimus) – –

– –”

8 Mainitun lain 16 §:ssä säädetään seuraavaa:

”(1) Oikeus asunto-omaisuuden käyttöön on asunnonomistajalla.

(2) Asunnonomistajalla on oikeus omalla kustannuksellaan tehdä asunto-omaisuuteensa muutoksia (mukaan lukien käyttötarkoituksen muutokset), jolloin sovelletaan seuraavaa:

1. Muutos ei saa aiheuttaa vahinkoa talolle tai vaikuttaa muiden asunnonomistajien suojanarvoisiin etuihin – –

2. Jos tällaisessa muutoksessa hyödynnetään myös kiinteistön yleisiä osia, muutoksen on lisäksi oltava tavanomainen tai palveltava asunnonomistajan tärkeää etua. – –”

Pääasia ja ennakkoratkaisukysymykset

9 Ellmes Property Services on Yhdistyneeseen kuningaskuntaan sijoittautunut yhtiö. Kyseinen yhtiö ja SP ovat Zell am Seessä (Itävalta) sijaitsevan kerrostalokiinteistön yhteisomistajia.

10 Mainittu yhtiö omistaa tässä kerrostalossa sijaitsevan huoneiston, joka on tarkoitettu käytettäväksi asuntona. Yhtiö käyttää huoneistoa matkailutarkoituksiin vuokraamalla sitä säännöllisesti lomailijoille.

11 SP vaati Bezirksgericht Zell am Seessä (Zell am Seen piirioikeus, Itävalta) nostamassaan kieltokanteessa, että huoneiston ”käyttö matkailutarkoitukseen” kielletään, koska se on tämän kiinteistön käyttötarkoituksen vastaista ja omavaltaista ilman muiden yhteisomistajien suostumusta, joten tällainen käyttö loukkaa hänen asunto-omistusoikeuttaan. SP vetosi kyseisen tuomioistuimen toimivaltaisuuden osalta asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisessä alakohdassa säädettyyn yksinomaiseen toimivaltaan.

12 Ellmes Property Services kiisti kyseisen tuomioistuimen alueellisen ja kansainvälisen toimivallan.

13 Kyseinen tuomioistuin katsoi 5.11.2018 antamassaan päätöksessä, ettei se ole toimivaltainen, koska sen käsiteltäväksi saatettu oikeusriita koski asianomaisten yhteisomistajien välistä yksityisoikeudellista sopimusta omaisuuden käyttämisestä eikä se vaikuttanut suoraan näiden yhteisomistajien esineoikeudelliseen asemaan.

14 Landesgericht Salzburg (Salzburgin osavaltion tuomioistuin, Itävalta), jossa SP haki muutosta edellä mainittuun päätökseen, muutti päätöstä 30.1.2019 antamallaan päätöksellä, jossa se hylkäsi toimivallan puuttumista koskevan oikeudenkäyntiväitteen, jonka Ellmes Property Services oli esittänyt. Landesgerichtin mukaan yhteisesti omistetun omaisuuden käyttötarkoitus perustuu yhteisomistajien väliseen yksityisoikeudelliseen sopimukseen, joka on muodoltaan lähtökohtaisesti asunto-omistussopimus, ja tämän omaisuuden osoittaminen tiettyyn käyttötarkoitukseen ja näin osoitetun käyttötarkoituksen noudattaminen ovat yhteisomistajille kuuluvia esineoikeuksia, jotka nauttivat absoluuttista suojaa.

15 Ellmes Property Services teki viimeksi mainitusta päätöksestä Revision-valituksen Oberster Gerichtshofiin (ylin tuomioistuin, Itävalta).

16 Ylin tuomioistuin katsoo, että harkittaviksi tulevat asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisessä alakohdassa säädetty yksinomainen toimivalta ja toissijaisesti saman asetuksen 7 artiklan 1 alakohdan a alakohdassa säädetty erityinen toimivalta.

17 Mainittu tuomioistuin toteaa tältä osin, että Itävallan tuomioistuinten oikeuskäytännön mukaan jokainen yhteisomistaja voi nostaa jonkin menettelyn tai sen jatkamisen kieltämistä koskevan kanteen sellaista yhteisomistajaa vastaan, joka omavaltaisesti ja ilman kaikkien muiden yhteisomistajien suostumusta tai tällaisen suostumuksen korvaavaa tuomioistuimen lainvoimaista ratkaisua tekee yhteisomistuskiinteistöön kuuluvaan huoneistoonsa muutoksia, joihin luetaan myös sen käyttötarkoituksen muutokset. Kyseinen tuomioistuin toteaa myös, ettei tällainen kanne koske hallintoon kuuluvia kysymyksiä, joissa kaikkien yhteisomistajien muodostamaa yhteisöä pidetään oikeussubjektina, ja että yhteisomistuskiinteistöön kuuluvan huoneiston käyttötarkoituksen määrääminen asunnoksi tai liikehuoneistoksi perustuu kaikkien yhteisomistajien väliseen yksityisoikeudelliseen sopimukseen, joka pääsääntöisesti on muodoltaan yhteisomistussopimus. Yhteisomistuksessa olevaan kiinteistöön kuuluvan, asuinhuoneistoksi osoitetun omaisuuden käyttö matkailutarkoitukseen merkitsee tämän omaisuuden käyttötarkoituksen muutosta. Se toteaa lisäksi, että yhteisomistuskiinteistöön kuuluvan omaisuuden osoittaminen tiettyyn käyttötarkoitukseen ja tällä tavoin vahvistetun käyttötarkoituksen noudattaminen ovat jokaisen yhteisomistajan absoluuttisesti suojattuja oikeuksia.

18 Sama tuomioistuin huomauttaa tässä yhteydessä, että Itävallan oikeuden mukaan yhteisomistus, joka on yhteisomistajalle kuuluva yksinomainen käyttöoikeus yhteisomistuskiinteistöön kuuluvaan huoneistoon, on esineoikeus, jota suojataan sekä ulkopuolisten että muiden yhteisomistajien tekemiltä loukkauksilta. Se toteaa myös, että Itävallan oikeuden mukaan yhteisomistajien välillä on yhteisomistussopimukseen perustuva vapaaehtoinen sopimussuhde.

19 Tässä tilanteessa Oberster Gerichtshof päätti lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

”1) Onko [asetuksen N:o 1215/2012] 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäistä alakohtaa tulkittava siten, että asunnonomistajan nostamat kanteet, joilla halutaan kieltää toista asunnonomistajaa muuttamasta asunto-omaisuuttaan ja erityisesti sen käyttötarkoitusta omavaltaisesti ilman muiden asunnonomistajien suostumusta, perustuvat esineoikeudelliseen vaatimukseen?

2) Jos kysymykseen vastataan kieltävästi:

Onko [asetuksen N:o 1215/2012] 7 artiklan 1 alakohdan a alakohtaa tulkittava siten, että [ensimmäisessä kysymyksessä] tarkoitetut kanteet perustuvat sopimusvelvoitteisiin, jotka on täytettävä sopimuksen kohteena olevan omaisuuden sijaintipaikassa?”

Ennakkoratkaisukysymysten tarkastelu

Ensimmäinen kysymys

20 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee ensimmäisellä kysymyksellään lähinnä, onko asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohtaa tulkittava siten, että yhteisomistajan nostamaa kannetta, jolla vaaditaan kieltämään toista yhteisomistajaa muuttamasta yhteisomistuskiinteistöön kuuluvan huoneiston käyttötarkoitusta omavaltaisesti ilman muiden yhteisomistajien suostumusta, on pidettävä tässä säännöksessä tarkoitettuna kanteena, joka koskee ”esineoikeutta kiinteään omaisuuteen”.

21 Aluksi on syytä muistuttaa, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan asetuksen N:o 1215/2012 4 artiklassa säädetty toimivalta eli sen jäsenvaltion tuomioistuinten toimivalta, jonka alueella vastaajalla on kotipaikka, muodostaa yleisen säännön ja että asetuksessa säädetään vain poikkeuksena tästä yleisestä säännöstä erityisestä ja yksinomaisesta toimivallasta niissä tyhjentävästi luetelluissa tapauksissa, joissa vastaaja tapauksen mukaan voidaan haastaa tai hänet on haastettava toisen jäsenvaltion tuomioistuimeen (tuomio 5.12.2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, 24 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

22 Mainitun asetuksen 24 artiklassa säädetään yksinomaista toimivaltaa koskevista säännöistä muun muassa siltä osin kuin on kyse esineoikeudesta kiinteään omaisuuteen, ja koska ne ovat poikkeuksia edellä mainitusta yleisestä säännöstä, niitä on tulkittava suppeasti (ks. vastaavasti tuomio 10.7.2019, Reitbauer ym., C-722/17, EU:C:2019:577, 38 kohta).

23 Asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdassa säädetystä sen jäsenvaltion tuomioistuinten, jossa kiinteistö sijaitsee, yksinomaisesta toimivallasta on syytä muistuttaa myös, että ilmaisun ”asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen” merkitystä on tulkittava itsenäisesti, jotta voidaan taata ilmaisun yhtenäinen soveltaminen kaikissa jäsenvaltioissa (tuomio 14.2.2019, Milivojević, C-630/17, EU:C:2019:123, 97 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

24 Tämä toimivalta ei koske kaikkia esineoikeutta kiinteään omaisuuteen koskevia kanteita vaan ainoastaan kanteita, jotka kuuluvat mainitun asetuksen soveltamisalaan ja joilla pyritään yhtäältä vahvistamaan kiinteän omaisuuden laajuus ja koostumus, omistus- ja hallintaoikeus taikka muut kiinteään omaisuuteen kohdistuvat esineoikeudet sekä toisaalta turvaamaan näiden oikeuksien haltijoille heidän oikeusasemansa perusteella syntyneet oikeudet (tuomio 10.7.2019, Reitbauer ym., C-722/17, EU:C:2019:577, 44 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

25 Tässä yhteydessä unionin tuomioistuin on myös katsonut, että sen jäsenvaltion, jossa kiinteistö sijaitsee, tuomioistuimen toimivaltaisuuteen ei kuitenkaan riitä, että kanne koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen tai liittyy kiinteistöön. Sen sijaan edellytyksenä on, että kanne perustuu esineoikeuteen eikä velvoiteoikeuteen (tuomio 10.7.2019, Reitbauer ym., C-722/17, EU:C:2019:577, 45 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

26 Lisäksi vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan esineoikeuden ja velvoiteoikeuden välinen ero on se, että ensimmäinen koskee esinettä ja sen oikeusvaikutukset ulottuvat jokaiseen, kun taas jälkimmäiseen voidaan vedota ainoastaan velallista vastaan (tuomio 16.11.2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, 31 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

27 Nyt käsiteltävässä asiassa pääasian oikeudenkäynti koskee sitä, ovatko sen jäsenvaltion, jonka alueella yhteisomistuskiinteistö sijaitsee, tuomioistuimet toimivaltaisia tutkimaan kanteen, jolla yhteisomistaja vaatii toista yhteisomistajaa lopettamaan huoneiston käytön matkailutarkoituksiin sillä perusteella, ettei tällainen käyttö ole kiinteistöä koskevassa yhteisomistussopimuksessa edellytetyn käyttötarkoituksen mukaista huoneiston käyttöä asumiseen.

28 Tältä osin ennakkoratkaisupyynnöstä ilmenee, että asunto-omistuksesta annetun lain 2 §:n 1 momentissa säädetään, että asunto-omistusoikeus on kiinteistön yhteisomistajalle tai kahden henkilön kiinteistöyhtymälle kuuluva esineoikeus tietyn asunto-omaisuuden yksinomaiseen käyttöön ja itsenäiseen disponointiin.

29 Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen mukaan yhteisomistuskiinteistöön kuuluvan huoneiston käyttötarkoitus, joka määräytyy kaikkien yhteisomistajien välisen yksityisoikeudellisen sopimuksen mukaan, joka yleensä on muodoltaan yhteisomistussopimus, ja näin määrätyn käyttötarkoituksen noudattaminen sisältyvät Itävallan oikeuden mukaan jokaisen yhteisomistajan absoluuttista suojaa nauttivaan oikeuteen. Kyseinen tuomioistuin ilmoittaa lisäksi, että yhteisomistus on esineoikeus, jota suojataan sekä ulkopuolisten että muiden yhteisomistajien tekemiltä oikeudenloukkauksilta.

30 Näiden seikkojen perusteella on ilmeistä, että pääasiassa kyseessä olevan kaltainen kieltokanne on rinnastettavissa kanteeseen, jossa vaaditaan turvaamaan kiinteistön yhteisomistajille heidän tähän asemaansa perustuvat oikeudet erityisesti siltä osin kuin on kyse yhteisomistussopimuksessa määrätystä kiinteistön käyttötarkoituksesta.

31 Sen ratkaisemiseksi, onko tällaisen kanteen perusteena asetuksen No 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdassa tarkoitettu esineoikeus kiinteään omaisuuteen, on kuitenkin tämän tuomion 26 kohdassa viitatusta oikeuskäytännöstä ilmenevin tavoin tutkittava, kohdistuvatko yhteisomistussopimuksessa määrätystä yhteisomistuskiinteistön käyttötarkoituksesta, tässä tapauksessa asumiskäytöstä, johtuvat oikeusvaikutukset kaikkiin.

32 Kuten julkisasiamies on pääasiallisesti todennut ratkaisuehdotuksensa 45 kohdassa, asia on näin siinä tapauksessa, että yhteisomistaja voi vedota tähän käyttötarkoitukseen ei vain muita yhteisomistajia vastaan vaan myös sellaisia henkilöitä vastaan, joiden ei voida katsoa olevan tämän sopimuksen osapuolia. Tätä koskevien tarpeellisten selvitysten toteuttaminen kuuluu ennakkoratkaisua pyytäneelle tuomioistuimelle.

33 Ensimmäiseen kysymykseen on kaiken edellä todetun perusteella vastattava, että asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohtaa on tulkittava siten, että yhteisomistajan nostamaa kannetta, jolla vaaditaan kieltämään toista yhteisomistajaa muuttamasta yhteisomistuskiinteistöön kuuluvan huoneiston käyttötarkoitusta omavaltaisesti ilman muiden yhteisomistajien suostumusta, on pidettävä tässä säännöksessä tarkoitettuna kanteena, joka koskee ”esineoikeutta kiinteään omaisuuteen”, edellyttäen että tähän käyttötarkoitukseen voidaan vedota sekä kiinteistön yhteisomistajia että kaikkia vastaan, ja tämän seikan tarkistaminen on ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen tehtävä.

Toinen kysymys

34 Siinä tapauksessa, että ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin päätyisi katsomaan, ettei yhteisomistussopimuksessa määrättyyn yhteisomistuskiinteistön käyttötarkoitukseen voida vedota kaikkia vastaan ja ettei se siksi voi nojautua asetuksen N:o 1215/2002 24 artiklan 1 alakohtaan Itävallan tuomioistuinten toimivallan perusteena, Itävallan tuomioistuimet saattaisivat kuitenkin olla toimivaltaisia kyseisen asetuksen 7 artiklan 1 alakohdan a alakohdan perusteella. Toiseen kysymykseen on sen vuoksi vastattava.

35 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee toisella kysymyksellä lähinnä, onko asetuksen N:o 1215/2012 7 artiklan 1 alakohdan a alakohtaa tulkittava siten, että jollei yhteisomistussopimuksessa määrättyyn yhteisomistuskiinteistön käyttötarkoitukseen voida vedota kaikkia vastaan, kannetta, jolla kiinteistön yhteisomistaja vaatii kieltämään saman kiinteistön toista yhteisomistajaa muuttamasta tätä käyttötarkoitusta omavaltaisesti ja ilman muiden yhteisomistajien

suostumusta, on pidettävä kyseisessä säännöksessä tarkoitettuna kanteena ”sopimusta koskevassa asiassa”. Kyseinen tuomioistuin pyrkii selvittämään tarvittaessa, onko kanteen perusteena olevan velvoitteen täyttämispaikka se paikka, missä kyseinen omaisuus sijaitsee.

36 On syytä muistuttaa, ettei kyseisessä säännöksessä säädetyn erityistä toimivaltaa sopimusta koskevassa asiassa koskevan säännön soveltaminen edellytä sopimuksen tekemistä (tuomio 5.12.2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, 25 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

37 Velvoitteen yksilöiminen on kuitenkin välttämätöntä mainitun säännöksen soveltamiseksi, koska tuomioistuimen toimivalta vahvistetaan kyseisen säännöksen nojalla sen paikkakunnan mukaan, jossa kanteen perusteena oleva velvoite on täytetty tai täytettävä. Jotta tätä sääntöä voitaisiin soveltaa, on siis määritettävä se oikeudellinen velvoite, johon henkilö on vapaaehtoisesti antanut suostumuksensa suhteessa toiseen osapuoleen ja johon kanne perustuu (tuomio 5.12.2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, 26 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

38 Lisäksi unionin tuomioistuin on jo katsonut, että kerrostalokiinteistön yhteisomistajaksi tullaan ostamalla vapaaehtoisesti huoneisto ja sen mukana osuus kiinteistön yhteisistä tiloista, joten yhteisomistajien velvoitetta omistusyhtymään nähden on pidettävä oikeudellisena velvoitteena, johon yhteisomistaja on vapaaehtoisesti antanut suostumuksensa (tuomio 8.5.2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, 27 kohta ja määräys 19.11.2019, INA ym., C-200/19, ei julkaistu, EU:C:2019:985, 27 kohta).

39 Se seikka, ettei yhteisomistaja ole ollut osapuolena alkuperäisten yhteisomistajien tekemässä yhteisomistussopimuksessa, ei myöskään vaikuta asetuksen N:o 1215/2012 7 artiklan 1 alakohdan a alakohdan soveltamiseen kyseistä velvoitetta koskevassa oikeusriidassa. Kiinteistön yhteisomistajaksi tullessaan ja yhteisomistajana pysyessään jokainen yhteisomistaja nimittäin sitoutuu hyväksymään kaikki asianomaista omistusyhtymää koskevat määräykset ja kyseisen kiinteistön yhteisomistajien yleiskokouksen tekemät päätökset (tuomio 8.5.2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, 29 kohta ja määräys 19.11.2019, INA ym., C-200/19, ei julkaistu, EU:C:2019:985, 29 kohta).

40 Nyt käsiteltävässä tapauksessa on syytä todeta ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen ilmoittaneen, että Itävallan oikeuden mukaan yhteisomistajien välillä on yhteisomistussopimukseen perustuva vapaaehtoinen sopimussuhde.

41 Tästä seuraa, että asetuksen N:o 1215/2012 7 artiklan 1 alakohdan a alakohtaa on tulkittava siten, että jollei yhteisomistussopimuksessa määrättyyn yhteisomistuskiinteistön käyttötarkoitukseen voida vedota kaikkia vastaan, kannetta, jolla kiinteistön yhteisomistaja vaatii kieltämään saman kiinteistön toista yhteisomistajaa muuttamasta tätä käyttötarkoitusta omavaltaisesti ja ilman muiden yhteisomistajien suostumusta, on pidettävä kyseisessä säännöksessä tarkoitettuna kanteena ”sopimusta koskevassa asiassa”.

42 Sen kysymyksen osalta, onko kanteen perusteena olevan velvoitteen täyttämispaikka se paikka, jossa mainittu kiinteistö sijaitsee, on syytä muistuttaa, että asetuksen N:o 1215/2012 7 artiklan 1 alakohdan a alakohdan mukaan sopimusta koskevat oikeusriidat voidaan käsitellä sen paikkakunnan tuomioistuimessa, missä kanteen perusteena oleva velvoite eli velvoite, joka vastaa kantajan kanteen perusteena olevaa sopimuksesta johtuvaa oikeutta, on täytetty tai täytettävä (tuomio 16.11.2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, 39 kohta).

43 Nyt käsiteltävässä tapauksessa SP:n kanteen tarkoituksena on se, että Ellmes Property Services velvoitetaan joko käyttämään yhteisomistuskiinteistöön kuuluvaa huoneistoaan yhteisomistussopimuksessa määrätyn käyttötarkoituksen mukaisesti tai lopettamaan käyttötarkoituksen muuttaminen.

44 Ennakkoratkaisupyynnöstä ilmenee, että velvollisuus noudattaa näin määrättyä käyttötarkoitusta kuuluu jokaisen yhteisomistajan absoluuttisesti suojattuihin oikeuksiin. Tämän velvollisuuden tarkoituksena näyttää siten olevan turvata yhteisomistuskiinteistöön kuuluvan huoneiston omistajalle sen häiriötön käyttö. Jollei ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen suorittamasta tarkistuksesta muuta johdu, mainittu velvoite liittyy tällaisen omaisuuden konkreettiseen käyttöön ja se on täytettävä paikassa, jossa kiinteistö sijaitsee.

45 Tällainen johtopäätös vastaa myös asetuksessa N:o 1215/2012 säädettyjen toimivaltasääntöjen ennustettavuutta koskevaa tavoitetta, koska tällaisen käyttötarkoituksen määrittelevään yhteisomistussopimukseen sidottu yhteisomistaja voi käyttötarkoitusta omavaltaisesti ja yksipuolisesti muuttaessaan kohtuudella odottaa, että hänet haastetaan vastaamaan sen paikan tuomioistuimissa, jossa kiinteistö sijaitsee.

46 Kun lisäksi otetaan huomioon kyseisten tuomioistuinten ja pääasian oikeusriidan välinen läheinen yhteys, on ilmeistä, että kyseisillä tuomioistuimilla on parhaat edellytykset tutkia kyseinen asia ja että toimivallan antaminen mainituille tuomioistuimille helpottaa hyvää oikeudenhoitoa.

47 Toiseen kysymykseen on kaiken edellä todetun perusteella vastattava, että asetuksen N:o 1215/2012 7 artiklan 1 alakohdan a alakohtaa on tulkittava siten, että jollei yhteisomistussopimuksessa määrättyyn yhteisomistuskiinteistön käyttötarkoitukseen voida vedota kaikkia vastaan, kannetta, jolla kiinteistön yhteisomistaja vaatii kieltämään saman kiinteistön toista yhteisomistajaa muuttamasta tätä käyttötarkoitusta omavaltaisesti ja ilman muiden yhteisomistajien suostumusta, on pidettävä kyseisessä säännöksessä tarkoitettuna kanteena ”sopimusta koskevassa asiassa”. Jollei ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen suorittamasta tarkistuksesta muuta johdu, kanteen perusteena olevan velvoitteen täyttämispaikka on paikka, jossa mainittu kiinteistö sijaitsee.

Oikeudenkäyntikulut

48 Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely unionin tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Oikeudenkäyntikuluja, jotka ovat aiheutuneet muille kuin näille asianosaisille huomautusten esittämisestä unionin tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

Näillä perusteilla unionin tuomioistuin (ensimmäinen jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

1) **Tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla 12.12.2012 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohtaa on tulkittava siten, että yhteisomistajan nostamaa kannetta, jolla vaaditaan kieltämään toista yhteisomistajaa muuttamasta yhteisomistuskiinteistöön kuuluvan huoneiston käyttötarkoitusta omavaltaisesti ilman muiden yhteisomistajien suostumusta, on pidettävä tässä säännöksessä tarkoitettuna kanteena, joka koskee ”esineoikeutta kiinteään omaisuuteen”, edellyttäen että tähän käyttötarkoitukseen voidaan vedota sekä kiinteistön yhteisomistajia että kaikkia vastaan, ja tämän seikan tarkistaminen on ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen tehtävä.**

2) **Asetuksen N:o 1215/2012 7 artiklan 1 alakohdan a alakohtaa on tulkittava siten, että jollei yhteisomistussopimuksessa määrättyyn yhteisomistuskiinteistön käyttötarkoitukseen voida vedota kaikkia vastaan, kannetta, jolla kiinteistön yhteisomistaja vaatii kieltämään saman kiinteistön toista yhteisomistajaa muuttamasta tätä käyttötarkoitusta omavaltaisesti ja ilman muiden yhteisomistajien suostumusta, on pidettävä kyseisessä säännöksessä tarkoitettuna**

kanteena ”sopimusta koskevassa asiassa”. Jollei ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen suorittamasta tarkistuksesta muuta johdu, kanteen perusteena olevan velvoitteen täyttämispaikka on paikka, jossa mainittu kiinteistö sijaitsee.

Allekirjoitukset