SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (L-Ewwel Awla)

11 ta' Novembru 2020 *

"Rinviju għal deċiżjoni preliminari – Kooperazzjoni ġudizzjarja f'materji ċivili – Regolament (UE) Nru 1215/2012 – Ġurisdizzjoni, rikonoxximent u eżekuzzjoni ta' sentenzi fi kwistjonijiet ċivili u kummerċjali – Artikolu 24(1) – Ġurisdizzjoni esklużiva fil-qasam ta' drittijiet *in rem* fuq proprjetà immobbli – Artikolu 7(1)(a) – Ġurisdizzjoni speċjali fil-qasam kuntrattwali – Azzjoni ġudizzjarja ta' komproprjetarju intiża għall-kisba tal-waqfien tal-użu għal finijiet turistiċi, minn komproprjetarju ieħor, ta' proprjetà immobbli b'komproprjetà"

Fil-Kawża C-433/19,

li għandha bħala suġġett talba għal deċiżjoni preliminari abbażi tal-Artikolu 267 TFUE, imressqa mill-Oberster Gerichtshof (il-Qorti Suprema, l-Awstrija), permezz ta' deċiżjoni tal-21 ta' Mejju 2019, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fis-6 ta' Ġunju 2019, fil-proċedura

**Ellmes Property Services Limited**

vs

**SP,**

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (l-Ewwel Awla),

komposta minn J.-C. Bonichot, President tal-Awla, R. Silva de Lapuerta (Relatur), Viċi President tal-Qorti tal-Ġustizzja, C. Toader, M. Safjan u N. Jääskinen, Imħallfin,

Avukat Ġenerali: M. Szpunar,

Reġistratur: A. Calot Escobar,

wara li rat il-proċedura bil-miktub,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ippreżentati:

– għal Ellmes Property Services Limited, minn M. Rettenwander, Rechtsanwalt,

– għal SP, minn A. Bosio, Rechtsanwalt,

– għall-Kummissjoni Ewropea, minn M. Wilderspin u M. Heller, bħala aġenti,

wara li semgħet il-konklużjonijiet tal-Avukat Ġenerali ppreżentati fis-seduta tat-18 ta' Ġunju 2020,

tagħti l-preżenti

* Lingwa tal-kawża: il-Ġermaniż.

## Sentenza

1 It-talba għal deċiżjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-Artikolu 24(1), kif ukoll tal-Artikolu 7(1)(a), tar-Regolament (UE) Nru 1215/2012 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-12 ta' Diċembru 2012 dwar il-ġurisdizzjoni u r-rikonoxximent u l-eżekuzzjoni ta' sentenzi fi kwistjonijiet ċivili u kummerċjali (ĠU 2012, L 351, p. 1).

2 Din it-talba tressqet fil-kuntest ta' tilwima bejn Ellmes Property Services Limited u SP fir-rigward tal-użu ta' proprjetà immobbli b'komproprjetà.

## Il-kuntest ġuridiku

### *Id-dritt tal-Unjoni*

3 L-Artikolu 4(1) tar-Regolament Nru 1215/2012 jipprevedi:

"Soġġetti għal dan ir-Regolament, persuni b'domiċilju fi Stat Membru għandhom, independentament min-nazzjonalità tagħhom, jitressqu quddiem il-qrati ta' dak l-Istat Membru".

4 L-Artikolu 7(1)(a) ta' dan ir-regolament jipprevedi:

"Persuna domiċiljata fi Stat Membru tista' tiġi mħarrka fi Stat Membru ieħor:

1) a) fi kwistjonijiet relatati ma' kuntratt, fil-qrati tal-post tat-twettiq tal-obbligazzjoni in kwistjoni;

[…]".

5 L-Artikolu 24(1) tal-imsemmi regolament huwa fformulat kif ġej:

"Dawn il-qrati li ġejjin ta' Stat Membru għandu jkollhom ġurisdizzjoni esklużiva, independentement mid-domiċilju tal-partijiet:

1) fi proċedimenti li l-objettiv tagħhom ikunu drittijiet in rem fi proprjetà immobbli jew kirjiet ta' proprjetà immobbli, il-qrati tal-Istat Membru li fih tkun tinstab il-proprjetà.

[…]".

### *Id-dritt Awstrijak*

6 L-Artikolu 2 tal-Wohnungseigentumsgesetz (il-Liġi dwar il-Proprjetà tal-Appartamenti), fil-verżjoni tiegħu applikabbli għat-tilwima fil-kawża prinċipali, jistipula:

"(1) Il-komproprjetà hija d-dritt *in rem* mogħti lil komproprjetarju ta' proprjetà immobbli, jew lil sħubija ta' komproprjetà, li jkollu l-użu esklużiv ta' beni b'komproprjetà u li jiddisponi minnu waħdu. […]

(2) Il-beni b'komproprjetà huma appartamenti, proprjetà oħra indipendenti u postijiet ta' parkeġġ għal vettura bil-mutur (beni li jistgħu jkunu f'komproprjetà) li fuqhom hija bbażata l-komproprjetà. Appartament huwa parti arkitettonika magħluqa, indipendenti f'għajnejn il-pubbliku, minn bini u li, min-natura u d-daqs tiegħu, huwa adattat sabiex jissodisfa bżonn individwali ta' akkomodazzjoni

tal-persuni. Post ieħor indipendenti huwa parti, magħluqa arkitettonikament, indipendenti f'għajnejn il-pubbliku, minn bini u li, min-natura u d-daqs tiegħu, għandu importanza ekonomika kbira, bħal pereżempju post kummerċjali jew garaxx. […]

[…]

(5) Il-komproprjetarju huwa l-komproprjetarju ta' proprjetà immobbli li lilu tappartjeni l-komproprjetà ta' beni b'komproprjetà li jinsab f'din il-proprjetà immobbli.

[…]".

7 L-Artikolu 3 ta' din il-liġi jipprevedi:

"(1) Il-komproprjetà tista' tkun stabbilita fuq il-bażi ta'

1. ftehim bil-miktub bejn il-komproprjetarji kollha (kuntratt ta' komproprjetà) […].

[…]".

8 L-Artikolu 16 tal-imsemmija liġi jipprevedi:

"(1) L-użu tal-beni b'komproprjetà jappartjeni lill-komproprjetarju.

(2) Il-komproprjetarju għandu d-dritt li jagħmel, bi spejjeż tiegħu, tibdil (inkluż tibdil fid-destinazzjoni) fil-beni tiegħu b'komproprjetà, bil-kundizzjonijiet li ġejjin:

1. Il-bidla la għandha tikkawża ħsara fid-dar u lanqas ma għandha tippreġudika interess li jistħoqqlu protezzjoni ta' komproprjetarju ieħor […]

2. Jekk biex issir tali bidla jkun hemm l-użu ta' partijiet komuni tal-proprjetà immobbli, din il-bidla għandha wkoll tikkorrispondi mal-prattiki normali jew isservi interess importanti tal-komproprjetarju. […]".

## It-tilwima fil-kawża prinċipali u d-domandi preliminari

9 Ellmes Property Services hija kumpannija stabbilita fir-Renju Unit. Din il-kumpannija u SP huma komproprjetarji ta' beni immobbli ta' appartamenti li jinsab f'Zell am See (l-Awstrija).

10 L-imsemmija kumpannija hija proprjetarja ta' appartament f'dan il-beni immobbli, li ġie ddestinat għal finijiet ta' abitazzjoni. Hija tuża dan l-appartament għal finijiet turistiċi billi tikrih regolarment lil turisti.

11 Permezz ta' azzjoni għal waqfien quddiem il-Bezirksgericht Zell am See (il-Qorti Distrettwali ta' Zell am See, l-Awstrija), SP talab il-waqfien ta' dan l-"użu turistiku" minħabba li jmur kontra d-destinazzjoni ta' din il-proprjetà immobbli u huwa arbitrarju, fin-nuqqas ta' ftehim tal-komproprjetarji l-oħra, b'tali mod li tali użu jippreġudika d-dritt tiegħu ta' komproprjetà. Fir-rigward tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-qorti, SP invoka l-ġurisdizzjoni esklużiva prevista fl-ewwel subparagrafu tal-Artikolu 24(1) tar-Regolament Nru 1215/2012.

12 Ellmes Property Services ikkontestat il-ġurisdizzjoni territorjali u internazzjonali ta' dik il-qorti.

13 Din tal-aħħar, permezz ta' digriet tal-5 ta' Novembru 2018, iddikjarat li ma għandhiex ġurisdizzjoni billi qieset li t-tilwima mressqa quddiemha kienet tirrigwarda ftehim ta' użu rregolat mid-dritt privat bejn il-kompproprjetarji kkonċernati u ma kinitx taffettwa direttament is-sitwazzjoni ġuridika ta' dawn tal-aħħar fir-rigward ta' dritt *in rem*.

14 Il-Landesgericht Salzburg (il-Qorti Reġjonali ta' Salzburg, l-Awstrija), li ġiet adita b'rikors imressaq minn SP kontra dan id-digriet, permezz ta' digriet tat-30 ta' Jannar 2019, bidlet id-digriet imsemmi l-aħħar billi ċaħdet l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' ġurisdizzjoni mqajma minn Ellmes Property Services. Skont dik il-qorti, id-destinazzjoni ta' beni li jifforma parti minn kompproprjetà hija bbażata fuq ftehim irregolat mid-dritt privat bejn il-kompproprjetarji fil-forma, bħala prinċipju, ta' kuntratt ta' kompproprjetà u d-destinazzjoni ta' dan il-beni għal użu ddeterminat kif ukoll l-osservanza tal-użu hekk iddefinit jagħmlu parti mid-drittijiet *in rem* tal-kompproprjetarji li jibbenefikaw minn protezzjoni assoluta.

15 Ellmes Property Services ippreżentat rikors għal reviżjoni kontra dan l-aħħar digriet quddiem l-Oberster Gerichtshof (il-Qorti Suprema, l-Awstrija).

16 Skont dik il-qorti, il-ġurisdizzjoni esklużiva prevista fl-ewwel subparagrafu tal-Artikolu 24(1) tar-Regolament Nru 1215/2012 u, sussidjarjament, il-ġurisdizzjoni speċjali prevista fl-Artikolu 7(1)(a) ta' dan ir-regolament huma possibbli.

17 F'dan ir-rigward, l-imsemmija qorti tindika li, skont il-ġurisprudenza tal-qrati Awstrijaċi, kull kompproprjetarju jista' jressaq azzjoni intiża għal astensjoni jew għal waqfien kontra kull kompproprjetarju li, arbitrarjament, mingħajr il-kunsens tal-kompproprjetarji l-oħra kollha jew mingħajr deċiżjoni ġudizzjarja li għandha s-saħħa ta' *res judicata* li tissostitwixxi tali kunsens, iwettaq tibdil fil-beni b'kompproprjetà tiegħu, inkluż tibdil fid-destinazzjoni tiegħu. Hija tindika wkoll li tali azzjoni ma hijiex koperta mill-kwistjonijiet ta' amministrazzjoni li fir-rigward tagħhom il-komunità tal-kompproprjetarji kollha għandha l-personalità ġuridika u li d-destinazzjoni ta' beni b'kompproprjetà bħala post ta' abitazzjoni jew bħala proprjetà kummerċjali hija bbażata fuq il-ftehim ta' dritt privat konkluż mill-kompproprjetarji kollha, li, bħala regola ġenerali, jimmaterjalizza ruħu f'kuntratt ta' kompproprjetà. Hija tispeċifika li użu turistiku ta' beni b'kompproprjetà ddestinat għall-abitazzjoni jikkostitwixxi bdil tad-destinazzjoni ta' dan il-beni. Hija tkompli tesponi li d-destinazzjoni ta' beni b'kompproprjetà u l-osservanza tal-użu ddefinit minn din id-destinazzjoni jiffurmaw parti mid-dritt li jibbenefika minn protezzjoni assoluta minn kull kompproprjetarju.

18 F'dan il-kuntest, l-istess qorti tosserva li, fid-dritt Awstrijak, il-kompproprjetà, inkwantu d-dritt ta' kompproprjetarju li jkollu l-użu esklużiv ta' beni b'kompproprjetà, tikkostitwixxi dritt *in rem* protett kontra preġudizzji minn terzi u kontra dawk mill-kompproprjetarji l-oħra. Hija tosserva wkoll li, f'dan id-dritt, il-kompproprjetarji jinsabu, minħabba l-kuntratt ta' kompproprjetà, f'relazzjoni kuntrattwali liberament ikkonsentita.

19 Huwa f'dawn il-kundizzjonijiet li l-Oberster Gerichtshof (il-Qorti Suprema) iddeċidiet li tissospendi l-proċeduri u li tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domandi preliminari li ġejjin:

"1) L-ewwel alternattiva tal-ewwel subparagrafu tal-punt 1 tal-Artikolu 24 tar-Regolament [Nru 1215/2012] għandha tiġi interpretata fis-sens li l-azzjonijiet ta' koproprjetarju intiżi sabiex koproprjetarju ieħor jiġi pprojbit milli jimmodifika, arbitrarjament u mingħajr il-kunsens tal-koproprjetarji l-oħra, il-proprjetà tiegħu f'koproprjetà, b'mod partikolari fir-rigward tal-użu intiż tagħha, għandhom l-għan li jsostnu dritt *in rem*?

2) Fil-każ li tingħata risposta fin-negattiv għall-ewwel domanda:

il-punt 1(a) tal-Artikolu 7 tar-Regolament [Nru 1215/2012] għandu jiġi interpretat fis-sens li l-azzjonijiet imsemmija [fl-ewwel domanda] jikkonċernaw obbligi kuntrattwali li għandhom jiġu eżegwiti fil-post fejn jinsab l-oġġett?"

## Fuq id-domandi preliminari

### *Fuq l-ewwel domanda*

20 Permezz tal-ewwel domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk l-Artikolu 24(1) tar-Regolament Nru 1215/2012 għandux jiġi interpretat fis-sens li azzjoni li permezz tagħha kompproprjetarju ta' proprjetà immobbli jipprova jipprojbixxi lil kompproprjetarju ieħor ta' din il-proprjetà immobbli milli jbiddel, arbitrarjament u mingħajr il-kunsens tal-kompproprjetarji l-oħra, id-destinazzjoni tal-beni tiegħu b'kompproprjetà għandha titqies bħala li tikkostitwixxi azzjoni "fil-qasam ta' drittijiet *in rem* fuq proprjetà immobbli", fis-sens ta' din id-dispożizzjoni.

21 Preliminarjament, għandu jitfakkar li, skont ġurisprudenza stabbilita, il-ġurisdizzjoni prevista fl-Artikolu 4 tar-Regolament Nru 1215/2012, jiġifieri dik tal-qrati tal-Istat Membru li fit-territorju tiegħu huwa ddomiċiljat il-konvenut, tikkostitwixxi r-regola ġenerali u huwa biss b'eċċezzjoni għal din ir-regola ġenerali li dan ir-regolament jipprevedi regoli ta' ġurisdizzjoni speċjali u esklużiva f'każijiet elenkati b'mod limitat fejn il-konvenut jista' jew għandu, skont il-każ, jiġi mħarrek quddiem qorti ta' Stat Membru ieħor (sentenza tal-5 ta' Diċembru 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, punt 24 u l-ġurisprudenza ċċitata).

22 L-Artikolu 24 tal-imsemmi regolament jipprevedi regoli ta' ġurisdizzjoni esklużiva, b'mod partikolari fil-qasam ta' drittijiet *in rem* fuq proprjetà immobbli, li, inkwantu deroga mill-imsemmija regola ġenerali, għandhom ikunu s-suġġett ta' interpretazzjoni stretta (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-10 ta' Lulju 2019, Reitbauer *et*, C-722/17, EU:C:2019:577, punt 38).

23 Fir-rigward tal-ġurisdizzjoni esklużiva tal-qrati tal-Istat Membru fejn tinstab il-proprjetà immobbli, prevista fl-Artikolu 24(1) tar-Regolament Nru 1215/2012, għandu jitfakkar ukoll li t-tifsira tal-espressjoni "fil-qasam ta' drittijiet *in rem* fuq proprjetà immobbli" għandha tiġi interpretata b'mod awtonomu sabiex tiġi żgurata l-applikazzjoni uniformi tagħha fl-Istati Membri kollha (sentenza tal-14 ta' Frar 2019, Milivojević, C-630/17, EU:C:2019:123, punt 97 u l-ġurisprudenza ċċitata).

24 Din il-ġurisdizzjoni esklużiva ma tinkludix l-azzjonijiet kollha li jirrigwardaw drittijiet *in rem* fuq proprjetà immobbli, iżda biss dawk fosthom li, fl-istess waqt, jaqgħu taħt il-kamp ta' applikazzjoni ta' dan ir-regolament u jkunu fost dawk intiżi, minn naħa, li jiddeterminaw il-portata, il-konsistenza, il-proprjetà, il-pussess ta' proprjetà immobbli jew l-eżistenza ta' drittijiet oħra *in rem* fuq dawn il-proprjetajiet u, min-naħa l-oħra, jiżguraw lid-detenturi ta' dawn id-drittijiet il-protezzjoni tal-prerogattivi marbuta mat-titolu tagħhom (sentenza tal-10 ta' Lulju 2019, Reitbauer *et*, C-722/17, EU:C:2019:577, punt 44 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

25 F'dan il-kuntest, il-Qorti tal-Ġustizzja ddeċidiet ukoll li sabiex tiġi stabbilita l-ġurisdizzjoni ta' qorti tal-Istat Membru fejn tkun tinsab il-proprjetà immobbli ma huwiex biżżejjed li l-azzjoni tkun tikkonċerna dritt *in rem* fuq proprjetà immobbli jew li l-azzjoni jkollha rabta ma' proprjetà immobbli. Għall-kuntrarju, jeħtieġ li l-azzjoni tkun ibbażata fuq dritt *in rem* u mhux fuq dritt personali (sentenza tal-10 ta' Lulju 2019, Reitbauer *et*, C-722/17, EU:C:2019:577, punt 45 kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

26 Barra minn hekk, skont ġurisprudenza stabbilita, id-differenza bejn dritt *in rem* u dritt personali tinsab fil-fatt li tal-ewwel, marbut ma' beni materjali, jipproduċi l-effetti tiegħu *erga omnes*, filwaqt li tat-tieni jista' jiġi invokat biss kontra d-debitur (sentenza tas-16 ta' Novembru 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, punt 31 u l-ġurisprudenza ċċitata).

27 F'dan il-każ, it-tilwima fil-kawża prinċipali tirrigwarda l-kwistjoni ta' jekk il-qrati tal-Istat Membru li fit-territorju tiegħu tkun tinsab proprjetà immobbli b'kompproprjetà għandhomx il-ġurisdizzjoni biex jiddeċiedu dwar azzjoni li permezz tagħha kompproprjetarju jitlob il-waqfien, minn kompproprjetarju

ieħor, tal-użu għal finijiet turistiċi ta' appartament, minħabba li dan l-użu ma huwiex konformi ma' dak previst mill-kuntratt ta' kompropriet à relatat ma' din il-proprjetà immobbli, jiġifieri użu għal finijiet ta' abitazzjoni.

28 F'dan ir-rigward, mid-deċiżjoni tar-rinviju jirriżulta li l-Artikolu 2(1) tal-Liġi dwar il-Proprjetà tal-Appartamenti jipprevedi li l-kompropriet à hija dritt *in rem* mogħti lil kompropriet arju ta' proprjetà immobbli jew lil sħubija ta' kompropriet à li jkollhom l-użu esklużiv ta' beni b'kompropriet à u li jiddisponu minnu waħedhom.

29 Skont il-qorti tar-rinviju, fid-dritt Awstrijak, id-destinazzjoni ta' proprjetà immobbli b'kompropriet à, li tirriżulta minn ftehim irregolat mid-dritt privat bejn il-kompropriet arji kollha li ġeneralment jieħu l-forma ta' kuntratt ta' kompropriet à, u l-osservanza tal-użu ddefinit minn din id-destinazzjoni jiffurmaw parti mid-dritt li jibbenefika minn protezzjoni assoluta minn kull kompropriet arju. Barra minn hekk, dik il-qorti tindika li l-kompropriet à tikkostitwixxi dritt *in rem* protett kontra preġudizzji minn terzi u kontra dawk mill-kompropriet arji l-oħra.

30 Fid-dawl ta' dawn l-elementi, jidher li azzjoni għal waqfien bħal dik inkwistjoni fil-kawża prinċipali hija simili għal talba intiża sabiex tiġi żgurata, lill-kompropriet arji ta' proprjetà immobbli, il-protezzjoni tal-prerogattivi marbutin mat-titolu tagħhom, b'mod partikolari f'dak li jirrigwarda d-destinazzjoni ta' din il-proprjetà immobbli, li hija prevista fil-kuntratt ta' kompropriet à.

31 Madankollu, sabiex jiġi ddeterminat jekk tali azzjoni hijiex ibbażata fuq dritt *in rem* fuq proprjetà immobbli, fis-sens tal-Artikolu 24(1) tar-Regolament Nru 1215/2012, għandu jiġi eżaminat, hekk kif jirriżulta mill-ġurisprudenza ċċitata fil-punt 26 ta' din is-sentenza, jekk id-destinazzjoni ta' proprjetà immobbli b'kompropriet à prevista minn kuntratt ta' kompropriet à, f'dan il-każ użu għal finijiet ta' abitazzjoni, tipproduċix effetti *erga omnes*.

32 Hekk kif osserva l-Avukat Ġenerali fil-punt 45 tal-konklużjonijiet tiegħu, essenzjalment, dan ikun il-każ jekk kompropriet arju jkun jista' jinforza din id-destinazzjoni mhux biss fil-konfront tal-kompropriet arji l-oħra, iżda wkoll kontra persuni li ma jistgħux jitqiesu li huma parti f'dan il-kuntratt. Hija l-qorti tar-rinviju li għandha twettaq il-verifiki neċessarji f'dan ir-rigward.

33 Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet kollha esposti iktar 'il fuq, ir-risposta li għandha tingħata għall-ewwel domanda għandha tkun li l-Artikolu 24(1) tar-Regolament Nru 1215/2012 għandu jiġi interpretat fis-sens li azzjoni li permezz tagħha kompropriet arju ta' proprjetà immobbli jipprova jipprojbixxi lil kompropriet arju ieħor ta' din il-proprjetà immobbli milli jbiddel, arbitrarjament u mingħajr il-kunsens tal-kompropriet arji l-oħra, id-destinazzjoni tal-beni tiegħu b'kompropriet à, kif prevista minn kuntratt ta' kompropriet à, għandha titqies bħala li tikkostitwixxi azzjoni "fil-qasam ta' drittijiet *in rem* fuq proprjetà immobbli", fis-sens ta' din id-dispożizzjoni, bil-kundizzjoni li din id-destinazzjoni ma tkunx infurzabbli biss kontra l-kompropriet arji tal-imsemmija proprjetà immobbli, iżda wkoll *erga omnes*, fatt li għandu jiġi vverifikat mill-qorti tar-rinviju.

### *Fuq it-tieni domanda*

34 Fil-każ fejn il-qorti tar-rinviju jkollha tiddeċiedi li d-destinazzjoni ta' proprjetà immobbli b'kompropriet à prevista f'kuntratt ta' kompropriet à ma hijiex infurzabbli *erga omnes*, għalkemm hija ma tkunx tista', għalhekk, tibbaża l-ġurisdizzjoni tal-qrati Awstrijaċi fuq l-Artikolu 24(1) tar-Regolament Nru 1215/2012, dawn madankollu jista' jkollhom ġurisdizzjoni abbażi tal-Artikolu 7(1)(a) ta' dan ir-regolament. Għaldaqstant, hemm lok li tingħata risposta għat-tieni domanda.

35 Permezz tat-tieni domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk l-Artikolu 7(1)(a) tar-Regolament Nru 1215/2012 għandux jiġi interpretat fis-sens li, fil-każ fejn id-destinazzjoni ta' proprjetà immobbli b'komproprjetà prevista f'kuntratt ta' komproprjetà ma hijiex infurzabbli *erga omnes*, azzjoni li permezz tagħha komproprjetarju ta' proprjetà immobbli jipprova jipprojbixxi lil komproprjetarju ieħor ta' din il-proprjetà immobbli milli jbiddel, arbitrarjament u mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, din id-destinazzjoni għandha titqies bħala li tikkostitwixxi azzjoni "fil-qasam kuntrattwali", fis-sens ta' din id-dispożizzjoni. Jekk ikun il-każ, dik il-qorti tistaqsi jekk il-post ta' eżekuzzjoni tal-obbligu li jservi ta' bażi għal din l-azzjoni huwiex dak fejn jinstab l-imsemmi oġġett.

36 Għandu jitfakkar li l-konklużjoni ta' kuntratt ma tikkostitwixxix kundizzjoni għall-applikazzjoni tar-regola ta' ġurisdizzjoni speċjali prevista fil-qasam kuntrattwali f'din id-dispożizzjoni (sentenza tal-5 ta' Diċembru 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, punt 25 u l-ġurisprudenza ċċitata).

37 Madankollu, l-identifikazzjoni ta' obbligu hija xorta waħda indispensabbli għall-applikazzjoni tal-imsemmija dispożizzjoni, peress li l-ġurisdizzjoni tal-qorti abbażi tagħha hija stabbilita skont il-post fejn l-obbligu li fuqu hija bbażata t-talba ġie jew għandu jiġi eżegwit. Għalhekk, l-applikazzjoni ta' din ir-regola tippreżupponi d-determinazzjoni ta' obbligu legali liberament ikkonsentit minn persuna fir-rigward ta' oħra u li fuqu hija bbażata l-azzjoni tar-rikorrent (sentenza tal-5 ta' Diċembru 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, punt 26 u l-ġurisprudenza ċċitata).

38 Barra minn hekk, il-Qorti tal-Ġustizzja diġà ddeċidiet li d-dħul f'komproprjetà ta' proprjetà immobbli ta' appartamenti jsir permezz ta' akkwist volontarju konġunt ta' appartament u ta' partijiet ta' komproprjetà fil-partijiet komuni tal-proprjetà, b'tali mod li obbligu tal-komproprjetarji fir-rigward tal-komproprjetà għandu jiġi kkunsidrat bħala obbligu ġuridiku liberament ikkonsentit (sentenza tat-8 ta' Mejju 2019, Kerr, C 25/18, EU:C:2019:376, punt 27, kif ukoll id-digriet tad-19 ta' Novembru 2019, INA *et*, C-200/19, mhux ippubblikat, EU:C:2019:985, punt 27).

39 Barra minn hekk, il-fatt li komproprjetarju ma kienx parti f'kuntratt ta' komproprjetà konkluż mill-komproprjetarji inizjali ma jaffettwax l-applikazzjoni tal-Artikolu 7(1)(a) tar-Regolament Nru 1215/2012 għal tilwima relatata mal-imsemmi obbligu. Fil-fatt, billi sar u baqa' komproprjetarju ta' proprjetà immobbli, kull komproprjetarju jissuġġetta ruħu għad-dispożizzjonijiet kollha tal-att li jirregola l-proprjetà kkonċernata kif ukoll għad-deċiżjonijiet adottati mil-laqgħa ġenerali tal-komproprjetarji ta' din il-proprjetà immobbli (sentenza tat-8 ta' Mejju 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, punt 29, kif ukoll id-digriet tad-19 ta' Novembru 2019, INA *et*, C-200/19, mhux ippubblikat, EU:C:2019:985, punt 29).

40 F'dan il-każ, għandu jiġi kkonstatat li, skont il-qorti tar-rinviju, fid-dritt Awstrijak, il-komproprjetarji jinstabu, minħabba l-kuntratt ta' komproprjetà, f'relazzjoni kuntrattwali liberament ikkonsentita.

41 Minn dan isegwi li l-Artikolu 7(1)(a) tar-Regolament Nru 1215/2012 għandu jiġi interpretat fis-sens li, fil-każ fejn id-destinazzjoni ta' proprjetà immobbli b'komproprjetà prevista f'kuntratt ta' komproprjetà ma hijiex infurzabbli *erga omnes*, azzjoni li permezz tagħha komproprjetarju ta' proprjetà immobbli jipprova jipprojbixxi lil komproprjetarju ieħor ta' din il-proprjetà immobbli milli jbiddel, arbitrarjament u mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, din id-destinazzjoni għandha titqies bħala li tikkostitwixxi azzjoni "fil-qasam kuntrattwali", fis-sens ta' din id-dispożizzjoni.

42 Fir-rigward tal-kwistjoni jekk il-post ta' eżekuzzjoni tal-obbligu li jservi ta' bażi għal din l-azzjoni huwiex dak fejn jinstab l-imsemmi oġġett, għandu jitfakkar li, skont l-Artikolu 7(1)(a) tar-Regolament Nru 1215/2012, it-tilwimiet fi kwistjonijiet kuntrattwali jistgħu jiġu eżaminati mill-qorti tal-post ta' eżekuzzjoni tal-obbligu li jservi ta' bażi għat-talba, jiġifieri l-obbligu li jikkorrispondi għad-dritt kuntrattwali li fuqu tkun ibbażata l-azzjoni ta' min ikun qiegħed iressaq din it-talba (sentenza tas-16 ta' Novembru 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, punt 39).

43 F'dan il-każ, l-azzjoni ta' SP hija intiża sabiex Ellmes Property Services jew tiġi obbligata tuża l-beni tagħha b'komproprjetà b'mod konformi mad-destinazzjoni prevista fil-kuntratt ta' komproprjetà, jew inkella li tiġi obbligata tieqaf milli tbiddel din id-destinazzjoni.

44 Mid-deċiżjoni tar-rinviju jirriżulta li l-obbligu li jiġi rrispettat l-użu ddefinit mill-imsemmija destinazzjoni jifforma parti minn dritt li jibbenefika minn protezzjoni assoluta minn kull komproprjetarju. Jidher li għalhekk dan l-obbligu huwa intiż sabiex jiġi ggarantit li l-proprjetarju ta' beni b'komproprjetà jgawdi dan il-beni fil-paċi. Bla ħsara għal verifika mill-qorti tar-rinviju, l-imsemmi obbligu huwa relatat mal-użu konkret ta' tali beni u għandu jiġi eżegwit fil-post fejn dan jinstab.

45 Tali konklużjoni tirrifletti l-għan ta' prevedibbiltà tar-regoli tal-ġurisdizzjoni previsti fir-Regolament Nru 1215/2012, peress li komproprjetarju marbut b'kuntratt ta' komproprjetà li jistabbilixxi tali destinazzjoni jista', meta huwa jibdel arbitrarjament u unilateralment din id-destinazzjoni, raġonevolment jistenna li jitressaq quddiem il-qrati tal-post fejn tinstab il-proprjetà immobbli kkonċernata.

46 Barra minn hekk, fid-dawl tar-rabta stretta li teżisti bejn dawn il-qrati u t-tilwima fil-kawża prinċipali, jidher li dawn jinstabu fl-aħjar pożizzjoni biex jieħdu konjizzjoni tal-imsemmija tilwima u li attribuzzjoni ta' ġurisdizzjoni lill-imsemmija qrati hija ta' natura li tiffaċilita amministrazzjoni tajba tal-ġustizzja.

47 Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet kollha esposti iktar 'il fuq, ir-risposta li għandha tingħata għat-tieni domanda għandha tkun li l-Artikolu 7(1)(a) tar-Regolament Nru 1215/2012 għandu jiġi interpretat fis-sens li, fil-każ fejn id-destinazzjoni ta' proprjetà immobbli b'komproprjetà prevista f'kuntratt ta' komproprjetà ma hijiex infurzabbli *erga omnes*, azzjoni li permezz tagħha komproprjetarju ta' proprjetà immobbli jipprova jipprojbixxi lil komproprjetarju ieħor ta' din il-proprjetà immobbli milli jbiddel, arbitrarjament u mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, din id-destinazzjoni, għandha titqies bħala li tikkostitwixxi azzjoni "fil-qasam kuntrattwali", fis-sens ta' din id-dispożizzjoni. Bla ħsara għall-verifika mill-qorti tar-rinviju, il-post ta' eżekuzzjoni tal-obbligu li jservi ta' bażi għal din l-azzjoni huwa dak fejn jinstab l-imsemmi oġġett.

## Fuq l-ispejjeż

48 Peress li l-proċedura għandha, fir-rigward tal-partijiet fil-kawża prinċipali, in-natura ta' kwistjoni mqajma quddiem il-qorti tar-rinviju, hija dik il-qorti li għandha tiddeċiedi dwar l-ispejjeż. L-ispejjeż sostnuti għas-sottomissjoni ta' osservazzjonijiet, minbarra dawk tal-imsemmija partijiet, ma jistgħux jitħallsu lura.

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tal-Ġustizzja (l-Ewwel Awla) taqta' u tiddeċiedi:

**1) L-Artikolu 24(1) tar-Regolament (UE) Nru 1215/2012 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-12 ta' Diċembru 2012 dwar il-ġurisdizzjoni u r-rikonoxximent u l-eżekuzzjoni ta' sentenzi fi kwistjonijiet ċivili u kummerċjali għandu jiġi interpretat fis-sens li azzjoni li permezz tagħha komproprjetarju ta' proprjetà immobbli jipprova jipprojbixxi lil komproprjetarju ieħor ta' din il-proprjetà immobbli milli jbiddel, arbitrarjament u mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, id-destinazzjoni tal-beni tiegħu b'komproprjetà, kif prevista minn kuntratt ta' komproprjetà, għandha titqies bħala li tikkostitwixxi azzjoni "fil-qasam ta' drittijiet *in rem* fuq proprjetà immobbli", fis-sens ta' din id-dispożizzjoni, bil-kundizzjoni li din id-destinazzjoni ma tkunx infurzabbli biss kontra l-komproprjetarji tal-imsemmija proprjetà immobbli, iżda wkoll *erga omnes*, fatt li għandu jiġi vverifikat mill-qorti tar-rinviju.**

2) **L-Artikolu 7(1)(a) tar-Regolament Nru 1215/2012 għandu jiġi interpretat fis-sens li, fil-każ fejn id-destinazzjoni ta' proprjetà immobbli b'komproprjetà prevista f'kuntratt ta' komproprjetà ma hijiex infurzabbli *erga omnes*, azzjoni li permezz tagħha komproprjetarju ta' proprjetà immobbli jipprova jipprojbixxi lil komproprjetarju ieħor ta' din il-proprjetà immobbli milli jbiddel, arbitrarjament u mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, din id-destinazzjoni, għandha titqies bħala li tikkostitwixxi azzjoni "fil-qasam kuntrattwali", fis-sens ta' din id-dispożizzjoni. Bla ħsara għall-verifika mill-qorti tar-rinviju, il-post ta' eżekuzzjoni tal-obbligu li jservi ta' bażi għal din l-azzjoni huwa dak fejn jinstab l-imsemmi oġġett.**

Firem