Judikatūras krājums

TIESAS SPRIEDUMS (pirmā palāta)

2020. gada 11. novembrī*

Lūgums sniegt prejudiciālu nolēmumu – Tiesu iestāžu sadarbība civillietās – Regula (ES) Nr. 1215/2012 – Jurisdikcija un nolēmumu atzīšana un izpilde civillietās un komerclietās – 24. panta 1) punkts – Izņēmuma jurisdikcija lietās, kuru priekšmets ir lietu tiesības saistībā ar nekustamo īpašumu – 7. panta 1) punkta a) apakšpunkts – Īpašā jurisdikcija līgumtiesību jomā – Dzīvokļa īpašnieka prasība, ar ko tiek lūgts, lai cits dzīvokļa īpašnieks izbeigtu dzīvokļa īpašuma lietošanu tūrisma nolūkos

Lietā C-433/19

par lūgumu sniegt prejudiciālu nolēmumu atbilstoši LESD 267. pantam, ko *Oberster Gerichtshof* (Augstākā tiesa, Austrija) iesniedza ar 2019. gada 21. maija lēmumu un kas Tiesā reģistrēts 2019. gada 6. jūnijā, tiesvedībā

Ellmes Property Services Limited

pret

SP,

TIESA (pirmā palāta)

šādā sastāvā: palātas priekšsēdētājs Ž. K. Bonišo [*J.-C. Bonichot*], Tiesas priekšsēdētāja vietniece R. Silva de Lapuerta [*R. Silva de Lapuerta*] (referente), tiesneši K. Toadere [*C. Toader*], M. Safjans [*M. Safjan*] un N. Jēskinens [*N. Jääskinen*],

ģenerāladvokāts: M. Špunars [*M. Szpunar*],

sekretārs: A. Kalots Eskobars [*A. Calot Escobar*],

ņemot vērā rakstveida procesu,

ņemot vērā apsvērumus, ko sniedza:

– *Ellmes Property Services Limited* vārdā – *M. Rettenwander*, *Rechtsanwalt*,

– SP vārdā – *A. Bosio*, *Rechtsanwalt*,

– Eiropas Komisijas vārdā – *M. Wilderspin* un *M. Heller*, pārstāvji,

noklausījusies ģenerāladvokāta secinājumus 2020. gada 18. jūnija tiesas sēdē,

* Tiesvedības valoda – vācu.

pasludina šo spriedumu.

Spriedums

1 Lūgums sniegt prejudiciālu nolēmumu ir par to, kā interpretēt Eiropas Parlamenta un Padomes Regulas (ES) Nr. 1215/2012 (2012. gada 12. decembris) par jurisdikciju un spriedumu atzīšanu un izpildi civillietās un komerclietās (OV 2012, L 351, 1. lpp.) 24. panta 1) punktu, kā arī 7. panta 1) punkta a) apakšpunktu.

2 Šis lūgums ir iesniegts tiesvedībā starp *Ellmes Property Services Limited* un SP par dzīvokļa īpašuma lietošanu.

Atbilstošās tiesību normas

Savienības tiesības

3 Regulas Nr. 1215/2012 4. panta 1. punktā ir noteikts:

"Saskaņā ar šo regulu personas, kuru domicils ir kādā dalībvalstī, var iesūdzēt minētās dalībvalsts tiesā neatkarīgi no viņu pilsonības."

4 Šīs regulas 7. panta 1) punkta a) apakšpunktā ir paredzēts:

"Personu, kuras domicils ir kādā dalībvalstī, var iesūdzēt citā dalībvalstī:

1) a) lietās, kas attiecas uz līgumiem, – attiecīgās saistības izpildes vietas tiesās;

[..]."

5 Minētās regulas 24. panta 1) punkts ir formulēts šādi:

"Šādām dalībvalsts tiesām ir izņēmuma jurisdikcija neatkarīgi no pušu domicila:

1) lietā, kuras priekšmets ir lietu tiesības saistībā ar nekustamo īpašumu vai nekustamā īpašuma noma/īre – tās dalībvalsts tiesām, kurā atrodas īpašums.

[..]"

Austrijas tiesības

6 *Wohnungseigentumsgesetz* (Dzīvokļa īpašuma likums), tā redakcijā, kas ir piemērojama pamatlietā, 2. pantā ir paredzēts:

"(1) Dzīvokļa īpašums ir nekustamā īpašuma kopīpašniekam vai viena dzīvokļa līdzīpašniekiem piešķirtās lietu tiesības dzīvokļa īpašuma objektu ekskluzīvi lietot un patstāvīgi ar to rīkoties. [..]

(2) Dzīvokļa īpašuma objekti ir dzīvokļi, citas atsevišķas telpas un stāvvietas mehāniskajiem transportlīdzekļiem (dzīvokļa īpašumam atbilstīgi objekti), attiecībā uz kuriem ir izveidots dzīvokļa īpašums. Dzīvoklis ir būvnieciski norobežota, atbilstoši sabiedrības uztverei atsevišķa ēkas daļa, kura pēc sava veida un izmēra ir piemērota cilvēku individuālās dzīvošanas vajadzību apmierināšanai. Cita

atsevišķa telpa ir būvnieciski norobežota, atbilstoši sabiedrības uztverei atsevišķa ēkas daļa, kurai pēc sava veida un izmēra ir ievērojama saimnieciska nozīme, piemēram, atsevišķa komerctelpa vai garāža. [..]

[..]

(5) Dzīvokļa īpašnieks ir nekustamā īpašuma kopīpašnieks, kura dzīvokļa īpašumu veido dzīvokļa īpašuma objekts šajā nekustamajā īpašumā.

[..]"

7 Šī likuma 3. pantā ir noteikts:

"(1) Dzīvokļa īpašums var tikt izveidots, pamatojoties uz:

1. visu kopīpašnieku rakstisku vienošanos (dzīvokļa īpašuma līgums) [..];

[..]."

8 Minētā likuma 16. pantā ir paredzēts:

"(1) Dzīvokļa īpašniekam ir dzīvokļa īpašuma objekta lietošanas tiesības.

(2) Dzīvokļa īpašnieks ir tiesīgs veikt izmaiņas (ieskaitot izmaiņas lietošanas veidā) dzīvokļa īpašuma objektā par saviem līdzekļiem, ievērojot šādus nosacījumus:

1. Izmaiņas nedrīkst radīt nedz kaitējumu ēkai, nedz citu dzīvokļu īpašnieku [..] likumīgo interešu aizskārumu.

2. Ja šādas izmaiņas ietekmē arī nekustamā īpašuma koplietošanā esošās daļas, šīm izmaiņām turklāt ir vai nu jāatbilst ierastajai praksei, vai arī jāatbilst būtiskām dzīvokļa īpašnieka interesēm. [..]"

Pamatlieta un prejudiciālie jautājumi

9 *Ellmes Property Services* ir sabiedrība ar juridisko adresi Apvienotajā Karalistē. Šī sabiedrība un SP ir dzīvokļu īpašnieki daudzdzīvokļu ēkā, kas atrodas Cellē [*Zell am See*] (Austrija).

10 Minētajai sabiedrībai pieder dzīvoklis šajā ēkā, kas ir paredzēts dzīvošanai. Tā šo dzīvokli izmanto tūrisma nolūkos, regulāri to iznomājot atpūtniekiem.

11 Ar *Bezirksgericht Zell am See* (Celles pirmās instances tiesa, Austrija) celto prasību izbeigt darbību SP lūdza izbeigt šo "izmantošanu tūrisma nolūkos", pamatojoties uz to, ka, nepastāvot pārējo dzīvokļu īpašnieku piekrišanai, šāda izmantošana esot neatbilstoša šā nekustamā īpašuma lietošanas veidam un patvaļīga un līdz ar to aizskarot viņa dzīvokļa īpašnieka tiesības. Runājot par šīs tiesas jurisdikciju, SP atsaucās uz Regulas Nr. 1215/2012 24. panta 1) punkta pirmajā daļā paredzēto izņēmuma jurisdikciju.

12 *Ellmes Property Services* apstrīdēja minētās tiesas teritoriālo un starptautisko jurisdikciju.

13 Minētā tiesa ar 2018. gada 5. novembra rīkojumu atteicās no jurisdikcijas, paužot nostāju, ka tajā celtā prasība attiecas uz privāttiesisku līgumu par lietošanu starp attiecīgajiem dzīvokļu īpašniekiem un tieši neietekmē viņu tiesisko stāvokli attiecībā uz kādu lietu tiesību.

14 *Landesgericht Salzburg* (Zalcburgas apgabaltiesa, Austrija), kurā SP bija iesniedzis sūdzību par šo rīkojumu, ar 2019. gada 30. janvāra rīkojumu to grozīja, noraidot *Ellmes Property Services* izvirzīto iebildi par jurisdikcijas neesamību. Šīs tiesas ieskatā, dzīvokļa īpašuma lietošanas veida noteikšana pamatojas uz privāttiesisku līgumu starp dzīvokļu īpašniekiem, kuram principā ir dzīvokļa īpašuma līguma forma, un konkrēta lietošanas veida izvēle, kā arī šādi noteiktās lietošanas ievērošana ietilpst dzīvokļa īpašnieka absolūti aizsargātajās lietu tiesībās.

15 *Ellmes Property Services* par nupat minēto rīkojumu iesniedza revīzijas sūdzību *Oberster Gerichtshof* (Augstākā tiesa, Austrija)

16 Iesniedzējtiesa uzskata, ka attiecībā uz šo prasību varētu būt piemērojama izņēmuma jurisdikcija saskaņā ar Regulas Nr. 1215/2012 24. panta 1) punkta pirmo daļu un – pakārtoti – īpašā jurisdikcija saskaņā ar 7. panta 1) punkta a) apakšpunktu.

17 Šajā ziņā minētā tiesa norāda, ka atbilstoši Austrijas tiesu judikatūrai katrs dzīvokļa īpašnieks var celt prasību par atturēšanos no nelikumīgas darbības vai tās izbeigšanu pret dzīvokļa īpašnieku, kurš vienpusēji bez visu pārējo dzīvokļu īpašnieku piekrišanas vai bez galīgā tiesas nolēmuma, kas aizvietotu iepriekš minēto, veic izmaiņas, ieskaitot lietošanas veida izmaiņas, savā dzīvokļa īpašuma objektā. Tā arī norāda, ka šāda prasība nav pārvaldības jautājums, attiecībā uz kuru tiesībsubjektība ir visiem dzīvokļu īpašniekiem kā kopumam, un ka nekustamā īpašuma lietošanas veids kā apdzīvojama platība vai komercdarbības telpas tiek noteikts, pamatojoties uz privāttiesisku vienošanos, kuru noslēguši visi dzīvokļu īpašnieki un kura parasti ir dzīvokļu īpašuma līguma formā. Tā precizē, ka dzīvokļa īpašuma objekta izmantošana tūrisma nolūkos ir šā objekta lietošanas veida izmaiņas. Tā piebilst, ka dzīvokļa īpašuma objekta lietošanas veids un noteiktā lietošanas veida ievērošana ietilpst ikviena dzīvokļa īpašnieka absolūti aizsargājamajās tiesībās.

18 Šajā kontekstā šī pati tiesa norāda, ka Austrijas tiesībās dzīvokļa īpašums kā dzīvokļa īpašnieka tiesības ekskluzīvi lietot dzīvokļa īpašuma objektu ir lietu tiesības, kuras tiek aizsargātas no trešo personu veiktiem aizskārumiem un pārējo dzīvokļa īpašnieku veiktiem aizskārumiem. Tā arī norāda, ka Austrijas tiesībās dzīvokļu īpašnieki uz dzīvokļa īpašuma līguma pamata ir līgumattiecībās, kuras tie ir brīvprātīgi uzņēmušies.

19 Šajos apstākļos *Oberster Gerichtshof* (Augstākā tiesa) nolēma apturēt tiesvedību un uzdot Tiesai šādus prejudiciālus jautājumus:

"1) Vai [Regulas Nr. 1215/2012] 24. panta 1) punkta pirmās daļas pirmā alternatīva ir jāinterpretē tādējādi, ka dzīvokļa īpašnieka prasību, ar kurām ir paredzēts citam dzīvokļa īpašniekam aizliegt vienpusēji, bez pārējo dzīvokļu īpašnieku piekrišanas mainīt dzīvokļa īpašuma objektu, it īpaši tā lietošanas veidu, priekšmets ir lietu tiesību īstenošana?

2) Gadījumā, ja uz šo jautājumu tiek atbildēts noliedzoši:

vai [Regulas Nr. 1215/2012] 7. panta 1) punkta a) apakšpunkts ir jāinterpretē tādējādi, ka [pirmajā jautājumā] minēto prasību priekšmets ir līgumsaistības, kas ir jāizpilda lietas atrašanās vietā?"

Par prejudiciālajiem jautājumiem

Par pirmo jautājumu

20 Ar pirmo jautājumu iesniedzējtiesa būtībā vēlas noskaidrot, vai Regulas Nr. 1215/2012 24. panta 1) punkts ir jāinterpretē tādējādi, ka prasība, ar ko dzīvokļa īpašnieks vēlas panākt, lai citam šajā ēkā esoša dzīvokļa īpašniekam tiek aizliegts patvaļīgi un bez pārējo dzīvokļa īpašnieku piekrišanas veikt izmaiņas viņa dzīvokļa īpašuma objektā, ir uzskatāma par prasību "lietā, kuras priekšmets ir lietu tiesības saistībā ar nekustamo īpašumu", šīs tiesību normas izpratnē.

21 Iesākumā ir jāatgādina, ka atbilstoši pastāvīgajai judikatūrai Regulas Nr. 1215/2012 4. pantā paredzētā jurisdikcija, proti, tās dalībvalsts tiesu jurisdikcija, kuras teritorijā atrodas atbildētāja domicils, ir uzskatāma par vispārēju noteikumu un ka šajā regulā īpašās un izņēmuma jurisdikcijas noteikumi ir paredzēti tikai kā atkāpe no šā vispārējā noteikuma ierobežoti uzskaitītos gadījumos, kuros – attiecīgā gadījumā – prasība pret atbildētāju var tikt celta vai ir jāceļ citas dalībvalsts tiesā (spriedums, 2019. gada 5. decembris, *Ordre des avocats du barreau de Dinant*, C-421/18, EU:C:2019:1053, 24. punkts un tajā minētā judikatūra).

22 Minētās regulas 24. pantā ir paredzēti izņēmuma jurisdikcijas noteikumi, it īpaši lietu tiesību uz nekustamo īpašumu jomā, kuri kā atkāpe no minētā vispārējā noteikuma ir jāinterpretē šauri (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2019. gada 10. jūlijs, *Reitbauer* u.c., C-722/17, EU:C:2019:577, 38. punkts).

23 Runājot par Regulas Nr. 1215/2012 24. panta 1) punktā paredzēto tās dalībvalsts izņēmuma jurisdikciju, kurā ēka atrodas, ir arī jāatgādina, ka vārdi "lietā, kuras priekšmets ir lietu tiesības saistībā ar nekustamo īpašumu" ir jāinterpretē autonomi, lai nodrošinātu to vienotu interpretāciju visās dalībvalstīs (spriedums, 2019. gada 14. februāris, *Milivojević*, C-630/17, EU:C:2019:123, 97. punkts un tajā minētā judikatūra).

24 Šī jurisdikcija neaptver visas prasības saistībā ar lietu tiesībām uz nekustamo īpašumu, bet tikai tās, kuras vienlaikus ietilpst minētās regulas piemērošanas jomā un ir starp tām, kuru mērķis ir, pirmkārt, noteikt nekustamā īpašuma apmēru, sastāvu, īpašumtiesības un valdījumu vai citu lietu tiesību esamību attiecībā uz šiem īpašumiem un, otrkārt, nodrošināt šo tiesību īpašniekiem ar viņu statusu saistīto prerogatīvu aizsardzību (spriedums, 2019. gada 10. jūlijs, *Reitbauer* u.c., C-722/17, EU:C:2019:577, 44. punkts, kā arī tajā minētā judikatūra).

25 Šajā kontekstā Tiesa ir arī nospriedusi – nepietiek ar to, ka prasība skar lietu tiesības uz nekustamo īpašumu vai ka prasībai ir saikne ar nekustamo īpašumu, lai rastos tās dalībvalsts, kurā atrodas nekustamais īpašums, tiesu jurisdikcija. Tieši pretēji – prasībai ir jābalstās uz lietu tiesību, nevis uz personisku tiesību (spriedums, 2019. gada 10. jūlijs, *Reitbauer* u.c., C-722/17, EU:C:2019:577, 45. punkts, kā arī tajā minētā judikatūra).

26 Vēl arī ir jāatgādina, ka saskaņā ar pastāvīgo judikatūru lietu tiesības no personiskajām tiesībām atšķiras ar to, ka pirmās tiesības uz ķermenisku lietu rada sekas attiecībā uz visiem, bet uz otrajām tiesībām var atsaukties, tikai vēršoties pret parādnieku (spriedums, 2016. gada 16. novembris, *Schmidt*, C-417/15, EU:C:2016:881, 31. punkts un tajā minētā judikatūra).

27 Šajā gadījumā pamatlieta attiecas uz jautājumu, vai tās dalībvalsts tiesām, kuras teritorijā atrodas dzīvokļa īpašuma objekts, ir jurisdikcija izskatīt prasību, ar ko dzīvokļa īpašnieks prasa, lai cits dzīvokļa īpašnieks izbeigtu dzīvokļa lietošanu tūrisma nolūkos, jo šī lietošana neatbilst tai, kura ir paredzēta attiecīgajā dzīvokļa īpašuma līgumā, proti, lietošana dzīvošanai.

28 Šajā ziņā no iesniedzējtiesas nolēmuma izriet – Dzīvokļa īpašuma likuma 2. panta 1. punktā ir paredzēts, ka dzīvokļa īpašums ir nekustamā īpašuma kopīpašniekam vai viena dzīvokļa līdzīpašniekiem piešķirtās lietu tiesības dzīvokļa īpašuma objektu ekskluzīvi lietot un patstāvīgi ar to rīkoties.

29 Kā norāda iesniedzējtiesa, Austrijas tiesībās dzīvokļa īpašuma lietošanas veida noteikšana, kura izriet no privāttiesiska līguma starp visiem dzīvokļa īpašniekiem, kas parasti tiek noslēgts dzīvokļa īpašuma līguma formā, un šādi noteiktā lietošanas veida ievērošana ir daļa no tiesībām, kuras sniedz absolūtu aizsardzību katram dzīvokļa īpašniekam. Turklāt iesniedzējtiesa norāda, ka dzīvokļa īpašums ir lietu tiesības, kuras ir aizsargātas pret trešo personu un citu dzīvokļu īpašnieku veiktiem aizskārumiem.

30 Ņemot vērā šos apstākļus, šķiet, ka tāda prasība par darbības izbeigšanu kā pamatlietā aplūkotā ir pielīdzināma prasībai, kuras mērķis ir nodrošināt dzīvokļa īpašuma objekta īpašniekiem to prerogatīvu aizsardzību, kuras izriet no viņu tiesībām, it īpaši attiecībā uz šā nekustamā īpašuma objekta noteikto lietošanas veidu, kas ir paredzēts dzīvokļa īpašuma līgumā.

31 Tomēr, lai konstatētu, vai šāda prasība ir pamatota ar lietu tiesībām saistībā ar nekustamo īpašumu Regulas Nr. 1215/2012 24. panta 1) punkta izpratnē, ir jāizvērtē – kā izriet no šā sprieduma 26. punktā minētās judikatūras –, vai dzīvokļa īpašumā esoša nekustamā īpašuma objekta lietošanas veida noteikšana, šajā gadījumā – lietošana dzīvošanai, rada sekas attiecībā pret visiem.

32 Kā ģenerāladvokāts ir norādījis secinājumu 45. punktā, būtībā tas tā būtu, ja dzīvokļa īpašnieks varētu atsaukties uz šo noteikto lietošanas veidu nevis tikai attiecībā uz citiem dzīvokļu īpašniekiem, bet arī attiecībā uz personām, kuras nevar tikt uzskatītas par līguma pusēm. Šajā ziņā nepieciešamās pārbaudes veikšana ir iesniedzējtiesas ziņā.

33 Ņemot vērā visus iepriekš minētos apsvērumus, uz pirmo jautājumu ir jāatbild, ka Regulas Nr. 1215/2012 24. panta 1) punkts ir jāinterpretē tādējādi, ka prasība, ar kuru dzīvokļa īpašnieks vēlas panākt, lai citam šajā ēkā esoša dzīvokļa īpašniekam tiktu aizliegts patvaļīgi un bez pārējo dzīvokļu īpašnieku piekrišanas mainīt sava dzīvokļa īpašuma lietošanas veidu, kas ir paredzēts dzīvokļa īpašuma līgumā, ir uzskatāma par prasību "lietā, kuras priekšmets ir lietu tiesības saistībā ar nekustamo īpašumu", šīs tiesību normas izpratnē ar nosacījumu, ka attiecībā uz šo noteikto lietošanas veidu var atsaukties ne vien pret minētajā ēkā esošo dzīvokļu īpašniekiem, bet arī attiecībā pret visiem – par to ir jāpārliecinās iesniedzējtiesai.

Par otro jautājumu

34 Ja iesniedzējtiesa secinātu, ka uz dzīvokļa īpašuma līgumā paredzēto dzīvokļa īpašuma lietošanas veidu nevar atsaukties attiecībā pret visiem un ka tāpēc tā nevar Austrijas tiesu jurisdikciju pamatot ar Regulas Nr. 1215/2012 24. panta 1) punktu, tām tomēr var būt jurisdikcija uz šīs regulas 7. panta 1) punkta a) apakšpunkta pamata. Tādējādi ir jāsniedz atbilde uz otro jautājumu.

35 Ar otro jautājumu iesniedzējtiesa būtībā jautā, vai Regulas Nr. 1215/2012 7. panta 1) punkta a) apakšpunkts ir jāinterpretē tādējādi, ka – gadījumā, ja uz līgumā paredzētu dzīvokļa īpašuma lietošanas veidu nevar atsaukties attiecībā pret visiem, – prasība, ar kuru dzīvokļa īpašnieks lūdz, lai citam šajā ēkā esoša dzīvokļa īpašniekiem tiktu aizliegts patvaļīgi un bez pārējo dzīvokļu īpašnieku piekrišanas mainīt šo lietošanas veidu, ir uzskatāma par prasību "lietā, kas attiecas uz līgumiem", šīs tiesību normas izpratnē. Attiecīgā gadījumā iesniedzējtiesa vēlas uzzināt, vai šīs prasības pamatā esošās saistības izpildes vieta ir vieta, kurā minētais īpašuma objekts atrodas.

36 Ir jāatgādina, ka līguma noslēgšana nav uzskatāma par nosacījumu šajā normā paredzētā īpašās jurisdikcijas noteikuma līgumu jomā piemērošanai (spriedums, 2019. gada 5. decembris, *Ordre des avocats du barreau de Dinant*, C-421/18, EU:C:2019:1053, 25. punkts un tajā minētā judikatūra).

37 Tomēr, lai piemērotu šo normu, ir jākonstatē saistība, jo jurisdikcija saskaņā ar šo normu tiek noteikta, ņemot vērā vietu, kur ir izpildīta vai būtu bijusi jāizpilda prasības pamatā esošā saistība. Tādējādi šā noteikuma piemērošana nozīmē, ka ir konstatēta juridiska saistība, ko viena persona ir brīvprātīgi uzņēmusies attiecībā pret otru un uz ko ir balstīta attiecīgā prasība (spriedums, 2019. gada 5. decembris, *Ordre des avocats du barreau de Dinant*, C-421/18, EU:C:2019:1053, 26. punkts un tajā minētā judikatūra).

38 Turklāt Tiesa jau ir nospriedusi, ka pievienošanās daudzdzīvokļu ēkā esošam dzīvokļu īpašumam notiek, brīvprātīgi iegādājoties dzīvokli kopā ar kopīpašuma daļām attiecībā uz šīs ēkas koplietošanas daļām, no kā izriet, ka kopīpašnieku saistības attiecībā uz kopīpašumu ir uzskatāmas par juridiskām saistībām, kuras persona ir brīvi uzņēmusies (spriedums, 2019. gada 8. maijs, *Kerr*, C-25/18, EU:C:2019:376, 27. punkts, kā arī rīkojums, 2019. gada 19. novembris, *INA* u.c., C-200/19, nav publicēts, EU:C:2019:985, 27. punkts).

39 Turklāt apstāklim, ka dzīvokļa īpašnieks nebija sākotnējo dzīvokļu īpašnieku noslēgtā līguma puse, nekādi neietekmē Regulas Nr. 1215/2012 7. panta 1) punkta a) apakšpunkta piemērošanu strīdam, kas saistīts ar minēto saistību. Proti, kļūstot un paliekot par dzīvokļa īpašnieku, katrs dzīvokļa īpašnieks piekrīt ievērot visus noteikumus, kuri reglamentē attiecīgo īpašumu, kā arī dzīvokļu īpašnieku pilnsapulces pieņemtos lēmumus (spriedums, 2019. gada 8. maijs, *Kerr*, C-25/18, EU:C:2019:376, 29. punkts, kā arī rīkojums, 2019. gada 19. novembris, *INA* u.c., C-200/19, nav publicēts, EU:C:2019:985, 29. punkts).

40 Šajā gadījumā ir jākonstatē, ka atbilstoši iesniedzējtiesas norādītajam Austrijas tiesībās dzīvokļa īpašuma līguma dēļ dzīvokļu īpašnieki ir brīvprātīgi uzņemtās līgumattiecībās.

41 No tā izriet, ka Regulas Nr. 1215/2012 7. panta 1) punkta a) apakšpunkts ir jāinterpretē tādējādi, ka – gadījumā, ja uz līgumā paredzētu dzīvokļa īpašuma lietošanas veidu nevar atsaukties attiecībā pret visiem, – prasība, ar kuru dzīvokļa īpašnieks vēlas panākt, lai citam šajā ēkā esoša dzīvokļa īpašniekam tiktu aizliegts patvaļīgi un bez pārējo dzīvokļu īpašnieku piekrišanas mainīt šo lietošanas veidu, ir uzskatāma par prasību "lietā, kas attiecas uz līgumiem", šīs tiesību normas izpratnē.

42 Runājot par jautājumu, vai šīs prasības pamatā esošās saistības izpildes vieta ir vieta, kurā minētais īpašums atrodas, ir jāatgādina, ka atbilstoši Regulas Nr. 1215/2012 7. panta 1) punkta a) apakšpunktam strīdus līgumtiesību jomā var izskatīt attiecīgās saistības izpildes vietas tiesā, proti, saistības, kura atbilst līgumiskajai tiesībai, ar ko ir pamatota prasītāja prasība (spriedums, 2016. gada 16. novembris, *Schmidt*, C-417/15, EU:C:2016:881, 39. punkts).

43 Šajā gadījumā ar prasību SP vēlas panākt, lai *Ellmes Property Services* tiktu vai nu uzlikts pienākums izmantot savu dzīvokļa īpašuma objektu atbilstoši dzīvokļa īpašuma līgumā paredzētajam lietošanas veidam, vai arī mainīt noteikto lietošanas veidu.

44 No iesniedzējtiesas nolēmuma izriet, ka pienākums ievērot šo noteikto lietošanas veidu ietilpst ikviena dzīvokļa īpašnieka absolūti aizsargājamajās tiesībās. Šķiet, ka šā pienākuma mērķis tādējādi ir garantēt dzīvokļa īpašniekam īpašuma objekta netraucētu izmantošanu. Neskarot pārbaudi, kas jāveic iesniedzējtiesai, – minētais pienākums ir saistīts ar konkrēto šāda īpašuma objekta lietošanu un ir jāizpilda vietā, kurā tas atrodas.

45 Šāds secinājums atbilst mērķim, ka Regulā Nr. 1215/2012 iekļautajiem noteikumiem par jurisdikciju ir jābūt paredzamiem, jo dzīvokļa īpašnieks, kam ir saistošs dzīvokļa īpašuma līgums, kurā šāds lietojuma veids ir noteikts – ja viņš patvaļīgi un vienpusēji šo lietojuma veidu maina –, var sagaidīt, ka pret viņu tiks celta prasība tās vietas tiesās, kurā atrodas attiecīgais īpašums.

46 Papildus tam, ņemot vērā ciešo saikni starp šīm tiesām un strīdu pamatlietā, šķiet, ka tās ir labākā situācijā, lai izskatītu šo strīdu, un ka jurisdikcijas piešķiršana minētajām tiesām var veicināt pareizu tiesvedību.

47 Ņemot vērā visus iepriekš minētos apsvērumus, uz otro jautājumu ir jāatbild tādējādi, ka Regulas Nr. 1215/2012 7. panta 1) punkta a) apakšpunkts ir jāinterpretē tādējādi, ka – gadījumā, ja uz līgumā paredzētu dzīvokļa īpašuma lietošanas veidu nevar atsaukties attiecībā pret visiem, – prasība, ar kuru dzīvokļa īpašnieks lūdz, lai citam šajā ēkā esošam dzīvokļa īpašniekam tiktu aizliegts patvaļīgi un bez pārējo dzīvokļu īpašnieku piekrišanas mainīt šo lietošanas veidu, ir uzskatāma par prasību "lietā, kas attiecas uz līgumiem", šīs tiesību normas izpratnē. Neskarot pārbaudi, kas jāveic iesniedzējtiesai, – šīs prasības pamatā esošās saistības izpildes vieta ir vieta, kurā minētais īpašuma objekts atrodas.

Par tiesāšanās izdevumiem

48 Attiecībā uz pamatlietas pusēm šī tiesvedība ir stadija procesā, kuru izskata iesniedzējtiesa, un tā lemj par tiesāšanās izdevumiem. Izdevumi, kas radušies, iesniedzot apsvērumus Tiesai, un kas nav minēto pušu izdevumi, nav atlīdzināmi.

Ar šādu pamatojumu Tiesa (pirmā palāta) nospriež:

1) **Eiropas Parlamenta un Padomes Regulas (ES) Nr. 1215/2012 (2012. gada 12. decembris) par jurisdikciju un spriedumu atzīšanu un izpildi civillietās un komerclietās 24. panta 1) punkts ir jāinterpretē tādējādi, ka prasība, ar kuru dzīvokļa īpašnieks vēlas panākt, lai citam šajā ēkā esoša dzīvokļa īpašniekam tiktu aizliegts patvaļīgi un bez pārējo dzīvokļu īpašnieku piekrišanas mainīt sava dzīvokļa īpašuma lietošanas veidu, kas ir paredzēts dzīvokļa īpašuma līgumā, ir uzskatāma par prasību "lietā, kuras priekšmets ir lietu tiesības saistībā ar nekustamo īpašumu", šīs tiesību normas izpratnē ar nosacījumu, ka attiecībā uz šo noteikto lietošanas veidu var atsaukties ne vien pret minētajā ēkā esošo dzīvokļu īpašniekiem, bet arī attiecībā pret visiem – par to ir jāpārliecinās iesniedzējtiesai.**

2) **Regulas Nr. 1215/2012 7. panta 1) punkta a) apakšpunkts ir jāinterpretē tādējādi, ka – gadījumā, ja uz līgumā paredzētu dzīvokļa īpašuma lietošanas veidu nevar atsaukties attiecībā pret visiem, – prasība, ar kuru dzīvokļa īpašnieks lūdz, lai citam šajā ēkā esošam dzīvokļa īpašniekam tiktu aizliegts patvaļīgi un bez pārējo dzīvokļu īpašnieku piekrišanas mainīt šo lietošanas veidu, ir uzskatāma par prasību "lietā, kas attiecas uz līgumiem", šīs tiesību normas izpratnē. Neskarot pārbaudi, kas jāveic iesniedzējtiesai, – šīs prasības pamatā esošās saistības izpildes vieta ir vieta, kurā minētais īpašuma objekts atrodas.**

[Paraksti]