MACIEJ SZPUNAR
FŐTANÁCSNOK INDÍTVÁNYA
Az ismertetés napja: 2020. június 18.[1]

C-433/19. sz. ügy

Ellmes Property Services Limited
kontra
SP

(az Oberster Gerichtshof [legfelsőbb bíróság, Ausztria] által benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem)

„Előzetes döntéshozatal – Joghatóság – 1215/2012/EU rendelet – Az »ingatlanon fennálló dologi jogok« fogalma – Társasházi lakástulajdonossal szemben indított, jogsértés megszüntetése iránti eljárás – Társasházi ingatlannak a társasházi alapító okiratban meghatározott lakáscélú rendeltetésével ellentétes turisztikai célú használata”

I. Bevezetés

1. A jelen előzetes döntéshozatal iránti kérelem lehetőséget ad a Bíróságnak, hogy ítéletet hozzon egy olyan ügyben az osztrák jog szerint indított kereset kapcsán fennálló joghatóság kérdésében, amelyben az egyik társasházi lakástulajdonos arra hivatkozással, hogy az ilyen használatot a társasházi alapító okirat nem engedélyezi, lényegében azt követeli egy másik tulajdonostárstól, hogy hagyja abba a társasházi lakástulajdonra vonatkozó szabályozás hatálya alá tartozó lakása turisztikai célú használatát. A kérdést előterjesztő bíróság rámutat ugyanis arra, hogy ez a kereset az 1215/2012/EU rendeletben[2] megállapított két joghatósági szabály hatálya alá tartozhat: az egyik az ingatlanon fennálló dologi joggal kapcsolatos ügyekben kizárólagos joghatóságot állapít meg annak a tagállamnak a bíróságai javára, ahol az ingatlan található, a másik vagylagos joghatóságot hoz létre a szerződéssel vagy szerződéses igénnyel kapcsolatos ügyekben a kötelezettség teljesítésének helye szerinti bíróság javára. Következésképpen az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések vizsgálata arra is lehetőséget ad a Bíróság számára, hogy az említett rendelet szempontjából foglalkozzon az osztrák jog szerinti társasházi alapító okirat természetével.

1 Eredeti nyelv: francia.

2 A polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2012. december 12-i európai parlamenti és tanácsi rendelet (HL 2012. L 351., 1. o.).

II. Jogi háttér

A. Az uniós jog

2. Az 1215/2012 rendelet 4. cikkének (1) bekezdése szerint:

„E rendelet rendelkezéseire is figyelemmel valamely tagállamban lakóhellyel rendelkező személy, állampolgárságára való tekintet nélkül, az adott tagállam bíróságai előtt perelhető”.

3. E rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontja a következőket írja elő:

„Valamely tagállamban lakóhellyel rendelkező személy más tagállamban az alábbiak szerint perelhető:

1. a) ha az eljárás tárgya egy szerződés, akkor a vitatott kötelezettség teljesítésének helye szerinti bíróság előtt;

[…]”.

4. Az említett rendelet 24. cikkének a szövege a következő:

„A felek lakóhelyére való tekintet nélkül valamely tagállam következő bíróságai kizárólagos joghatósággal rendelkeznek:

1) az olyan eljárásokra, amelyeknek tárgya ingatlanon fennálló dologi jog vagy ingatlan bérlete, illetve haszonbérlete, annak a tagállamnak a bíróságai, ahol az ingatlan található.

[…]”.

B. Az osztrák jog

5. A Wohnungseigentumsgesetz (a társasházi lakástulajdonról szóló törvény)[3] 2. §-ának az alapügyre alkalmazandó változata (a továbbiakban: a társasházi lakástulajdonról szóló törvény) kimondja, hogy:

„(1) A társasházi tulajdon a társasházi tulajdonostárs vagy a tulajdonközösség tulajdonostársa számára biztosított dologi jog a társasházi vagy közös tulajdonban álló lakóingatlan kizárólagos használatára és hasznosítására, és az azzal való kizárólagos rendelkezésre […].

(2) A társasházi tulajdon tárgyát lakások, egyéb önálló helyiségek és gépjármű-parkolóhelyek alkotják (társasházi tulajdon tárgyául alkalmas dolog), amelyeken a társasház vagy közös tulajdon alapul. Lakás az épület építészetileg zárt, a közfelfogás szerint önálló része, amely a jellegénél és méreténél fogva alkalmas emberek lakhatással kapcsolatos egyéni szükségleteinek kielégítésére. Egyéb önálló helyiség az épület építészetileg zárt, a közfelfogás szerint önálló része, amely jellegénél és méreténél fogva lényeges gazdasági jelentőséggel bír, mint például önálló üzlethelyiség vagy garázs. […]

[…].

(5) Tulajdonostárs az ingatlan olyan társtulajdonosa, akit a társasházi tulajdonnak az ingatlanon lévő tárgya felett társasházi tulajdonjog illet meg.

[…]”.

3 BGBl. I, 70/2002.

6. E törvény 3. §-a szerint

„(1) Társasházi tulajdont alapítani:

1. valamennyi tulajdonostárs írásbeli megállapodásával (alapító okirat); […]

[…] lehet”.

7. Az említett törvény 16. §-a előírja:

„(1) A társasházi tulajdon tárgyának használatára a tulajdonostárs jogosult.

(2) A tulajdonostárs saját költségén és a következő feltételekkel jogosult a társasházi tulajdon tárgyát (ideértve annak rendeltetését) megváltoztatni:

1. A változtatás nem járhat sem a házban való károkozással, sem a többi tulajdonostárs jogos érdekeinek sérelmével.

2. Amennyiben az ilyen változtatáshoz az ingatlan közös tulajdonban álló részeit is igénybe veszik, úgy ezenkívül a változtatásnak vagy az általában elvárható gyakorlatnak kell megfelelnie, vagy a tulajdonostárs lényeges érdekét kell szolgálnia. […]”.

III. Az alapeljárás tényállása

8. Az Ellmes Property Services és SP társasházi lakástulajdonnal rendelkeznek egy Zell am See-ben (Ausztria) található épületben. Ez a társaság az Egyesült Királyságban rendelkezik székhellyel, míg SP lakcíme megegyezik annak a lakásnak a címével, amelynek társasházi tulajdonosa.

9. Azt a lakást, amelynek az Ellmes Property Services a társasházi tulajdonosa, és amelynek rendeltetése lakóingatlan, e társaság turisztikai célra használja, és nyaralók részére rendszeresen bérbe adja.

10. A Bezirksgericht Zell am See-hez (Zell am See-i kerületi bíróság, Ausztria) benyújtott keresetével SP e „turisztikai célú használat” megszüntetését kérte azzal az indokkal, hogy az ellentétes az ingatlan rendeltetésével, továbbá a többi társasházi tulajdonostárs hozzájárulása hiányában önkényes, és ennek következtében sérti a társasházi tulajdonhoz való jogát. Az osztrák bíróságok joghatósága tekintetében SP az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának első francia bekezdésére hivatkozott, amely az ingatlanon fennálló dologi jogi ügyekben azon bíróságok kizárólagos joghatóságát állapítja meg, ahol az ingatlan található.

11. Az első fokon eljáró bíróság joghatósága hiányát állapította meg, mivel megítélése szerint a jogvita magánjogi használati megállapodással kapcsolatos, és nem érinti közvetlenül e megállapodás feleinek dologi jogi helyzetét.

12. Ezzel szemben a Landesgericht Salzburg (salzburgi regionális bíróság, Ausztria) mint SP fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontja alapján megállapította az osztrák bíróságok joghatóságát a jogvita elbírálására. E bíróság szerint egy társasházhoz tartozó ingatlan rendeltetése a társasházi tulajdonostársak magánjogi megállapodásán (főszabályként az alapító okiraton) nyugszik. Egy ilyen ingatlan bizonyos cél szerinti rendeltetésének és az azáltal meghatározott használatnak a fenntartása a társasházi tulajdonostárs abszolút hatályú dologi jogai közé tartozik.

13. Az Ellmes Property Services ezért felülvizsgálati kérelmet nyújtott be a kérdést előterjesztő bírósághoz.

IV. Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések és a Bíróság előtti eljárás

14. E körülmények között az Oberster Gerichtshof (legfelsőbb bíróság, Ausztria) a Bírósághoz 2019. június 6-án érkezett, 2019. május 21-i határozatával felfüggesztette az eljárást, és a következő kérdéseket terjesztette a Bíróság elé előzetes döntéshozatalra:

„1) Úgy kell-e értelmezni az [1215/2012 rendelet] 24. cikke 1. pontjának első francia bekezdésében foglalt első esetet, hogy egy társasházi lakástulajdonos keresetének a tárgya dologi jog érvényesítése, ha egy másik társasházi lakástulajdonos számára meg kívánja tiltani, hogy társasházi lakóingatlanát, és különösen annak rendeltetését önhatalmúlag, a többi társasházi lakástulajdonos hozzájárulása nélkül megváltoztassa?

2) Amennyiben az e kérdésre adott válasz nemleges:

Úgy kell-e értelmezni az [1215/2012] rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontját, hogy az [első kérdésben] említett kereset tárgyai szerződéses kötelezettségek, amelyeket a dolog fekvésének helyén kell teljesíteni?”

15. Az így megindult eljárásban az alapügyben részt vevő felek, valamint az Európai Bizottság terjesztett elő írásbeli észrevételeket. A Bíróság úgy döntött, hogy nem tart tárgyalást, mivel úgy ítélte meg, hogy a határozathozatalhoz elegendő információval rendelkezik.

V. Elemzés

16. Első kérdésével a kérdést előterjesztő bíróság azt kérdezi, hogy az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontját úgy kell-e értelmezni, hogy e rendelkezés hatálya alá tartozik egy társasházi lakástulajdonos olyan keresete, amely annak megtiltására irányul, hogy egy másik társasházi lakástulajdonos társasházi lakóingatlanát, és különösen annak rendeltetését önhatalmúlag, a többi társasházi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül megváltoztassa. Második kérdésével e bíróság e rendelet 7. cikke 1. pontja a) alpontjának e kereset sajátosságaira tekintettel történő értelmezését kéri a Bíróságtól.

17. Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések megfogalmazásából kitűnik, hogy a kérdést előterjesztő bíróság abból a feltevésből indul ki, hogy az adandó választól függetlenül az e kérdések által érintett, osztrák jog szerinti kereset az 1215/2012 rendelet 1. cikke (1) bekezdésének értelmében vett „polgári és kereskedelmi ügyek” fogalmába, és e rendelet hatálya alá tartozik. Semmi sem teszi lehetővé ezen előfeltételezés kétségbevonását. Az e kereset tárgyát képező alapeljárás ugyanis teljes mértékben e fogalom körébe illeszkedik, és nem tartozik az e rendelet 1. cikkének (2) bekezdésében szabályozott kivételek hatálya alá.

18. A jelen indítványban tehát mindenekelőtt néhány általános megállapítást teszek az osztrák jog szerinti keresettel kapcsolatban, amelyre tekintettel nyújtották be az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdéseket (A. cím). Ezután az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdéseket a kérdést előterjesztő bíróság által előnyben részesített sorrendben elemzem. Amint azt ez a bíróság helyesen ítéli meg, a második kérdés ugyanis csak akkor merül fel, ha az első kérdésre nemleges válasz adandó. Ha valamely kereset az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának hatálya alá tartozik, amely az ingatlanon fennálló dologi jogokkal kapcsolatos *kizárólagos* joghatóságra vonatkozik (B cím), akkor már nem kell megvizsgálni egy olyan *vagylagos* bíróság fennállásának kérdését, mint amelyet az említett rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontja előír (C. cím).

A. A szóban forgó keresetről

19. A kérdést előterjesztő bíróság kifejti, hogy az osztrák jogban a társasházi lakástulajdon („Wohnungseigentum”) dologi jog,[4] amely nem csak harmadik személyek, hanem a többi társasházi tulajdonostárs beavatkozásaival szemben is védelmet nyújt,

20. Ez a bíróság pontosítja, hogy a lakó- vagy kereskedelmi használatú társasházi ingatlan rendeltetését az összes társasházi tulajdonostárs által egymás között aláírt magánjogi megállapodás határozza meg, amely általános szabályként a társasházi alapító okiratban („Wohnungseigentumsvertrag”) ölt testet. A társasházi tulajdonostársak olyan szerződéses jogviszonyban vannak, amelyet az alapító okiratban szabadon vállalnak. Valamely lakóingatlan rendeltetésének meghatározása és az annak megfelelő használat fenntartása valamennyi társasházi tulajdonostárs abszolút védelmet élvező joga. E tekintetben egy társasházi ingatlan turisztikai célú használata ezen ingatlan rendeltetésének megváltoztatását jelenti.

21. Az előzetes döntéshozatal iránti kérelemből kitűnik, hogy az alapügyben az egyik társasházi lakástulajdonos keresetével a társasházi tulajdonához való jogát sértő használat megszüntetésére való kötelezést kéri. A kérdést előterjesztő bíróság ugyanis kifejti, hogy az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdései egy, az osztrák jog szerinti kereseten alapulnak, amely az alperesnek felrótt magatartástól való tartózkodásra vagy e magatartás megszüntetésére („Eigentumsfreiheitsklage”) irányul. Az e bíróság által adott magyarázatok szerint minden társasházi tulajdonostárs jogosult arra, hogy ilyen keresetet nyújtson be azzal a társasházi tulajdonostárssal szemben, aki önhatalmúlag, a többi társasházi tulajdonostárs jóváhagyása vagy az ilyen megállapodást helyettesítő jogerős bírói határozat nélkül társasházi ingatlanával kapcsolatban, többek között annak rendeltetésére vonatkozóan változtatást eszközöl.[5]

B. Az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontjára vonatkozó első kérdésről

22. Az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontja az ingatlanon fennálló dologi jogi ügyekben kizárólagos hatáskörrel ruházza fel annak a tagállamnak a bíróságait, ahol az ingatlan található. E rendelkezés megfogalmazásakor az uniós jogalkotó lényegében a Brüsszeli Egyezmény[6] 16. cikke 1. pontjának a) alpontjában és a 44/2001 rendelet[7] 22. cikkének (1) bekezdésében használt fogalmakat vette át, így a Bíróság által az ítélkezési gyakorlatában az e rendelkezések tekintetében alkalmazott értelmezés az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontjára is érvényes.[8]

4 Lásd még ebben az értelemben: Faber, W., „National Report on the Transfer of Movables in Austria”, (szerk) Faber, W., Lurger, B., *National Reports on the Transfer of Movables in Europe*: 1. kötet, Austria, Estonia, Italy, Slovenia, Sellier. European Law Publishers, München, 2008, 17. o.

5 Lásd még: Stabentheiner, J., Vonkilch, A., Kersting, J., (szerk.) Van Der Merwe, C., *European Condominium Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 2015, 133. o.

6 A Dánia, Írország, valamint Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királysága csatlakozásáról szóló, 1978. október 9-i egyezménnyel (HL 1978. L 304., 1. o. és – módosított szöveg – 77. o.), a Görög Köztársaság csatlakozásáról szóló, 1982. október 25-i egyezménnyel (HL 1982. L 388., 1. o.), valamint a Spanyol Királyság és a Portugál Köztársaság csatlakozásáról szóló, 1989. május 26-i egyezménnyel (HL 1989. L 285., 1. o.) módosított, a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról és a bírósági határozatok végrehajtásáról szóló, 1968. szeptember 27-i Brüsszeli Egyezmény (HL 1972. L299., 32. o.; a továbbiakban: Brüsszeli Egyezmény).

7 A polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2000. december 22-i tanácsi rendelet (HL 2001. L 12., 1. o.; magyar nyelvű különkiadás 19. fejezet, 4. kötet, 42. o.; helyesbítések: HL 2006. L 242., 6. o.; HL 2011. L 124., 47. o.).

8 Lásd: 2016. november 16-i Schmidt ítélet (C-417/15, EU:C:2016:881, 26. pont). A teljesség kedvéért megjegyzem, hogy az 1215/2012/EU rendelet 24. cikkének bevezető mondata két ponton tér el a 44/2001 rendelet 22. cikkének szövegétől. Az első egy kiegészítő pontosítás, amely szerint az 1215/2012 rendelet 24. cikke kizárólag a *tagállamok bíróságaira* vonatkozik. Ez a pontosítás nem érinti e rendelkezésnek a tagállam területén található, az alapügyben szereplőhöz hasonló ingatlanokra vonatkozó keresetek elbírálására irányuló joghatóság gyakorlására vonatkozó értelmét. A második módosítást a „felek” kifejezéssel való kiegészítés jelenti (ezt a rendelkezést kell alkalmazni „a *felek* lakóhelyére való tekintet nélkül”), ami szintén úgy tűnik, hogy nem változtatja meg a 44/2001 rendelet 22. cikkének értelmét, amely előírta, hogy ezt a rendelkezést „a lakóhelyre való tekintet nélkül” kell alkalmazni. Kiemelés tőlem. A második módosítást illetően lásd: Hess, B., „The Brussels I Regulation: Recent case law of the Court of Justice and the Commission’s proposed recast”, *Common Market Law Review*, 2012, 49. kötet, 1105–1106. o.

23. Ennélfogva az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontjában szereplő az „ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó” fogalom jelentését az uniós jogban önálló jelleggel kell meghatározni. [9]

24. Egyébiránt a Bíróság által az ingatlanon fennálló dologi jogokra vonatkozó joghatósági szabály hatályának körülhatárolására alkalmazott két feltételcsoport az 1215/2012 rendelet vonatkozásában is érvényes marad. Az első feltételcsoport az e rendelet 24. cikke 1. pontjának hatálya alá tartozó, az ingatlanon fennálló dologi jogok, és az e jogokkal összefüggő keresetek jellemzőivel kapcsolatos. A második feltételcsoport az e rendelkezés alapjául szolgáló célokkal kapcsolatos feltételekre vonatkozik, amelyek lehetővé teszik azon keresetek meghatározását, amelyeknek e rendelkezés hatálya alá kell tartozniuk, és azokat, amelyek – figyelembe véve, hogy ez a rendelkezés kivétel, amelyet megszorító értelmezésnek kell alávetni – nem tartoznak e hatály alá. Ezért e két sor feltételre tekintettel vizsgálni kell, hogy az alapügyben szóban forgó kereset az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának hatálya alá tartozik-e.

1. Az ingatlanon fennálló dologi jogok és az e jogokkal összefüggő keresetek jellemzőiről

a) Az ingatlanon fennálló dologi jogok jellemzőiről az ítélkezési gyakorlat alapján

25. Az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontjában hivatkozott ingatlanon fennálló dologi jogokat az ítélkezési gyakorlat a kötelmi jogokkal szembeállítva határozza meg. A jogok e két típusa közötti különbség alapja, hogy az előbbi, amely egy birtokba vehető dolgot terhel, mindenkivel szemben kifejti joghatását, míg a másodikra csak a kötelezettel szemben lehet hivatkozni. [10]

26. E tekintetben meg kell jegyeznem, hogy a Komu és társai ítéletben [11] a Bíróság úgy ítélte meg, hogy az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontjában meghatározott joghatósági szabály hatálya alá tartozik az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti kérelem, mivel az a célja, hogy ingatlanokon fennálló tulajdonjog-átruházáshoz vezessen, olyan dologi jogokat érint, amelyek mindenkivel szemben joghatásokat fejtenek ki, és olyan keresetnek minősül, amely arra irányul, hogy e jogok jogosultjainak biztosítsa a jogcímük alapján őket megillető előjogok védelmét. Következésképpen úgy tűnik, hogy egy olyan társasházi lakástulajdonhoz való jog, mint amilyen az alapügy tárgya, az e rendelkezésre vonatkozó ítélkezési gyakorlat értelmében egyben *a priori* ingatlanon fennálló dologi jognak is minősül.

27. Márpedig az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontjában meghatározott joghatósági szabály, csak „olyan viták esetében alkalmazandó, amelyek tárgya ingatlanon fennálló dologi jog” [12]. Ahhoz, hogy egy tagállami bírósághoz benyújtott kereset e rendelkezés hatálya alá tartozzon, nem elég az, hogy a kereset ingatlanon fennálló dologi jogot érint, vagy a kereset ingatlannal kapcsolatos: a keresetnek ilyen jogon kell alapulnia. [13]

9 A közelmúltban lásd: 2019. február 14-i Milivojević ítélet (C-630/17, EU:C:2019:123, 97. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat); 2019. május 15-i MC végzés (C-827/18, nem tették közzé, EU:C:2019:416, 23 pont).

10 A közelmúltban lásd: 2019. február 14-i Milivojević ítélet (C-630/17, EU:C:2019:123, 100. pont). Ezenkívül a Dán Királyságnak, Írországnak, valamint Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királyságának a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról és a bírósági határozatok végrehajtásáról szóló egyezményhez, illetőleg az annak a Bíróság által történő értelmezéséről szóló Jegyzőkönyvhöz való csatlakozásáról szóló Schlosser-jelentés (HL 1979. C 59., 71. o. pont) szerint a dologi jog természetéből eredő következmény az, hogy annak birtokosa mindenkitől követelheti az érintett dolgon fennálló jog tiszteletben tartását, aki maga nem rendelkezik valamilyen előbbre való joggal.

11 2015. december 17-i ítélet (C-605/14, EU:C:2015:833, 29. pont).

12 Lásd ebben az értelemeben: 2006. május 18-i ČEZ ítélet (C-343/04, EU:C:2006:330, 32. pont).

13 A közelmúltban lásd: 2019. július 10-i Reitbauer és társai ítélet (C-722/17, EU:C:2019:577, 45. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

28. Ebben az összefüggésben az ítélkezési gyakorlatból kitűnik, hogy az ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó keresetek azok, amelyek egyrészt valamely ingatlan területének, állagának, tulajdonának, birtokának vagy az ingatlanon más dologi jog fennállásának megállapítására, másrészt arra irányulnak, hogy biztosítsák az e jogok jogosultjai számára a jogcímük alapján őket megillető előjogok védelmét.[14]

29. Ezért azt kell meghatározni, hogy az alapügy tárgyát képező kereset egy olyan előjoggal kapcsolatos-e, amely közvetlenül ingatlanra vonatkozik, és amely mindenkivel szemben kifejti joghatását,[15] miáltal e kereset a fent említett ítélkezési gyakorlat értelmében vett *ingatlanon fennálló dologi jogon alapuló keresetnek* minősül.

b) A jelen ügyre történő alkalmazás

1) Előzetes megjegyzések

30. Valóban, amint azt az Ellmes Property Services állítja, a ČEZ ítéletben[16] a Bíróság úgy ítélte meg, hogy ingatlanokkal szemben az ingatlanok fekvése szerinti állam szomszédos államának területén található atomerőmű által megvalósított birtokháborítás abbahagyására irányuló keresetnek nem ingatlanon fennálló dologi jog a tárgya. Jóllehet ugyanis egy ilyen kereset valamely ingatlanon fennálló dologi jog megsértésén alapszik, ám ebben az összefüggésben csak másodlagos jelentősége van a jog dologi természetének, és annak a körülménynek, hogy ingatlanon áll fenn. A szóban forgó jog dologi természete, és az a körülmény, hogy ez a jog ingatlanon áll fenn, nem befolyásolja döntően az alapeljárás alakulását, amelynek keretében e jogsértés megszüntetése iránti keresetet benyújtották, ez ugyanis nem különbözött volna lényegesen a mostanitól abban az esetben sem, ha más természetű – például testi épséghez vagy ingósághoz való jog – lett volna az a jog, amely az állított környezeti ártalmakkal szemben védelmet igényel. Az ilyen keresetek, éppen mint amilyen az alapügyben benyújtott kereset, lényegében arra irányulnak, hogy ha valaki ténylegesen vagy lehetségesen megsért valamely jogot, akkor szólítsák fel ezen tevékenysége abbahagyására.

31. Ugyanakkor, a ČEZ ügy[17] tárgyát képező keresettől eltérően, az alapügyben szóban forgó kereset alapja nem kizárólag a keresetet előterjesztő társasházi lakástulajdonos ingatlanon fennálló dologi jogának megsértése, hanem úgy tűnik, főként az, hogy az alapító okiratban közösen meghatározott használatot egy másik társasházi lakástulajdonos nem tartotta fenn.

32. Így azzal lehetne érvelni, hogy az alapügyben szóban forgó kereset tárgya a keresetet benyújtó lakástulajdonost megillető joghoz képest inkább azon társasházi lakástulajdonos joga, aki nem tartja fenn ezt a használatot. Úgy tűnik, hogy a Bizottság ezt az álláspontot képviseli, mivel rámutat, hogy abban az esetben, ha az alapító okiratban közösen meghatározott használat dologi jognak minősül, ez korlátozhatja a társasházi lakástulajdonos azon jogát, hogy rendelkezzen a társasházi tulajdonrészéről. Ezzel kapcsolatban SP arra hivatkozik, hogy az eset körülményei között az a társasházi lakástulajdonos, amely nem tartja fenn az alapító okiratban közösen meghatározott használatot, egyrészről azt állítja, hogy olyan dologi jog, nevezetesen a turisztikai célú bérbeadás joga illeti meg, amely nem létezik, és másrészről mindenképpen megsérti a többi társasházi lakástulajdonos dologi jogát.

33. Ilyen körülmények között, annak meghatározása érdekében, hogy az alapügyben szóban forgó kereset az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának hatálya alá tartozhat-e, meg kell állapítani, hogy egy ingatlan, nevezetesen a társasházi lakástulajdonra vonatkozó szabályozás hatálya alá tartozó lakás alapító okiratban közösen meghatározott használata mindenkivel szemben kifejti-e joghatását.

14 Lásd: 2014. április 3-i Weber ítélet (C-438/12, EU:C:2014:212, 42. pont); 2016. november 16-i Schmidt ítélet (C-417/15, EU:C:2016:881, 40. pont).

15 Lásd: 1994. május 17-i Webb ítélet (C-294/92, EU:C:1994:193, 15. pont); 2001. április 5-i Gaillard végzés (C-518/99, EU:C:2001:209, 18. pont).

16 2006. május 18-i ČEZ ítélet (C-343/04, EU:C:2006:330, 34. pont).

17 2006. május 18-i ítélet (C-343/04, EU:C:2006:330).

34. Márpedig, amint azt a Bizottság megjegyzi, a kérdést előterjesztő bíróság nem bocsátott rendelkezésre minden olyan információt, amely szükséges ahhoz, hogy pontos döntést lehessen hozni a társasházi lakástulajdonosok egyikét megillető azon lehetőség jogi minősítésére vonatkozóan, hogy egy másik társasházi lakástulajdonostól a tulajdona különleges használatának megszüntetését követelheti.

35. Emlékeztetőül, az előzetes döntéshozatal iránti kérelemből kitűnik, hogy az osztrák jogban a társasházi lakástulajdon dologi jog, amely nemcsak harmadik személyek, hanem a többi társasházi lakástulajdonos beavatkozásaival szemben is védelmet nyújt. Valamely társasházi lakóingatlan rendeltetése és az annak megfelelő használat fenntartása „valamennyi lakástulajdonos abszolút védelmet élvező joga”. Ezt a rendeltetést az egymással szabadon vállalt szerződéses jogviszonyban álló valamennyi lakástulajdonos magánjogi megállapodása határozza meg. Az egyik társasházi lakástulajdonos azon társasházi lakástulajdonossal szemben, aki nem tartja fenn az e megállapodásban meghatározott használatot, olyan keresetet indíthat, mint amely az alapügyben szerepel.

36. Nem egyértelmű, hogy egy társasházi lakástulajdonos azon lehetősége, hogy megkövetelje az alapító okiratban meghatározott használat fenntartását, a kérdést előterjesztő bíróság által az előzetes döntéshozatal iránti kérelemben említett abszolút védelem körébe esik-e. Igenlő válasz esetén úgy kell tekinteni, hogy az a tény, hogy a használatot az alapító okirat előírja, alkalmas arra, hogy harmadik személyekre is kihatással legyen.

37. Ebben az összefüggésben a Bizottság elismeri, hogy az alapügyet az alapító okirat tartalma alapján kell megvizsgálni, így az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának e jogvitában való alkalmazása kétségeket vethet fel. Ugyanakkor rámutat, hogy bizonyos elemek arra utalhatnak, hogy az alapító okiratban meghatározott használat mindenkivel szemben joghatást fejt ki. A Bizottság szerint csak akkor elképzelhető, hogy egy lakás turisztikai célú hasznosításának megszüntetése iránti eljárás az 1215/2012 rendelet hatálya alá tartozik, ha a kérdést előterjesztő bíróság megerősíti ezeket az elemeket.

38. Konkrétabban, a Bizottság először is arra a körülményre utal, hogy az általa összegyűjtött információk szerint az eredeti társasházi lakástulajdonosok között létrejött eredeti alapító okiratot minden olyan személynek el kell fogadnia, aki a társasházi lakástulajdonra vonatkozó szabályozás hatálya alá tartozó lakást szerez, és hogy ez az alapító okirat csak az összes többi társasházi lakástulajdonos egyetértésével módosítható. Másodszor arra hivatkozik, hogy információi szerint az említett okirat és az abban előírt használat megtekinthető az ingatlan-nyilvántartásban, és hogy így a megismerését lehetővé tevő hozzáférés áll a nyilvánosság rendelkezésére.

39. Bizonyos okokból, amelyeket az alábbiakban kifejtek, kétségeim vannak arra vonatkozóan, hogy ezek az elemek, amelyet a kérdést előterjesztő bíróságnak kell megvizsgálnia, szükségszerűen ahhoz a következtetéshez vezetnek, hogy az alapító okiratban közösen megállapított használat mindenkivel szemben joghatást fejt ki.

2) Az alapító okirat érvényesíthetőségéről

40. A Weber ítéletben [18] a Bíróság kétségkívül úgy ítélte meg, hogy egy ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó kizárólagos illetékességi szabály hatálya alá tartozik az olyan elővásárlási jog gyakorlása érvénytelenségének megállapítása céljából benyújtott kereset, mint amelyről ez az ítélet szól. Ezzel összefüggésben a Bíróság kifejtette, hogy ez a jog, amely ingatlant terhel, és amely bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba, nemcsak a kötelezettel szemben fejti ki joghatását, hanem harmadik személyekkel szemben is biztosítja ezen, tulajdonátruházásra vonatkozó jog jogosultjának jogát, tehát ha harmadik személy és a megterhelt ingatlan tulajdonosa adásvételi szerződést köt, az elővásárlási jog

18 2014. április 3-i Weber ítélet (C-438/12, EU:C:2014:212, 45. pont).

érvényes gyakorlása azzal a következménnyel jár, hogy az eladás e jog jogosultjával szemben hatálytalan, és feltételezni kell, hogy arra e jogosult és az említett tulajdonos között azokkal a feltételekkel kerül sor, amelyekben a tulajdonos a harmadik féllel megállapodott. Így– lényegét tekintve – dologi jogról volt szó.

41. Márpedig különbséget kell tenni azon helyzet között, amelyben egy dologi jog mindenkire nézve joghatást fejt ki, és azon helyzet között, amelyben egy kötelmi jog az e jog alapjául szolgáló jogviszonyban beálló személyi változást követően továbbra is kifejti joghatásait.

42. A Weber ítélet [19] ez előbbi helyzetet jeleníti meg. Az ezen ítéletben szereplő elővásárlási jog ugyanis harmadik személlyel szemben érvényesíthető volt annak megállapítása nélkül, hogy ez a személy a megterhelt ingatlan tulajdonosának helyébe lépett-e az ez utóbbi és az elővásárlási jog jogosultja között fennálló jogviszonyban, vagy hogy az említett személy legalábbis vállalta-e, hogy tiszteletben tartja e jogviszony következményeit. Márpedig nem hiszem, hogy ez a helyzet szükségszerűen megegyezik azzal a helyzettel, amelyben – ahogyan a Bizottság rámutat – az eredeti társasházi lakástulajdonosok között létrejött alapító okiratot minden olyan személynek „el kell fogadnia”, aki a társasházi lakástulajdonra vonatkozó szabályozás hatálya alá tartozó lakást szerez.

43. Mondanivalóm alátámasztásául, a Bíróság a Kerr ítéletben [20] úgy ítélte meg, hogy egy, társasház-tulajdonosok közgyűlésének határozatából eredő fizetési kötelezettségre vonatkozó kereset – jóllehet ez a határozat kötelező azokra a társasházi lakástulajdonosokra, akik nem vettek részt az elfogadásában – az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontjának hatálya alá tartozik, amely a szerződéssel vagy szerződéses igénnyel kapcsolatos ügyekben nem kizárólagos joghatóságot állapít meg. Egyébként az INA és társai végzésben [21] a Bíróság átvette ezt az értelmezést egy, nemzeti jogszabályon alapuló fizetési kötelezettséggel összefüggésben, amelynek részletszabályait a társasházi tulajdon többségével rendelkező tulajdonosok megállapodása határozta meg. A Bíróság erre a következtetésre azon körülmény alapján jutott, hogy a tulajdonostársak – azáltal, hogy valamely ingatlan tulajdonostársává válnak, és azok is maradnak – belegyeznek abba, hogy alávetik magukat az érintett közös tulajdont szabályozó aktus valamennyi rendelkezésének, valamint az ezen ingatlan tulajdonostársi közgyűlése által elfogadott határozatoknak. [22]

44. Kétségtelen, hogy a Kerr ítéletben [23] és az INA és társai végzésben [24] a szóban forgó keresetek tárgya nem vonatkozott közvetlenül az ingatlanra. Az e két határozaton alapuló ítélkezési gyakorlat azonban azt mutatja be, hogy az alapító okiratban közösen meghatározott használat hogyan fejthet ki joghatásokat mindazokra a személyekre, akik a társasházi lakástulajdonra vonatkozó szabályozás hatálya alá tartozó lakást szereznek, anélkül hogy ez a használat az ingatlanon fennálló dologi joggal kapcsolatos kizárólagos joghatóságra vonatkozó ítélkezési gyakorlat értelmében *erga omnes* joghatást fejtene ki.

19 2014. április 3-i ítélet (C-438/12, EU:C:2014:212).

20 2019. május 8-i ítélet (C-25/18, EU:C:2019:376, 29. pont).

21 2019. november 19-i végzés (C-200/19, nem tették közzé, EU:C:2019:985, 29. pont).

22 2019. május 8-i Kerr ítélet (C-25/18, EU:C:2019:376, 29. pont); 2019. november 19-i INA és társai végzés (C-200/19, nem tették közzé, EU:C:2019:985, 29. pont).

23 2019. május 8-i Kerr ítélet (C-25/18, EU:C:2019:376, 29. pont).

24 2019. november 19-i végzés (C-200/19, nem tették közzé, EU:C:2019:985, 29. pont).

45. Ilyen körülmények között ahhoz, hogy az alapító okiratban közösen meghatározott használat ilyen joghatásokat eredményezzen, e használati módnak olyan személyekkel szemben is érvényesíthetőnek kell lennie, akik nem tekinthetők úgy, hogy az alapító okiratot önkéntesen fogadták el. Ez akkor állna fenn, ha egy társasházi lakástulajdonos a jogsértés megszüntetése iránti keresetet olyan bérlővel szemben is benyújthatná, aki nem tartja tiszteletben az alapító okiratban elfogadott használatot.[25] Mindazonáltal az e tekintetben szükséges vizsgálatokat a kérdést előterjesztő bíróságnak kell elvégeznie.

3) Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésről

46. Ami az alapító okirat ingatlan-nyilvántartásban való megtekintésének lehetőségét illeti, kétségtelen, hogy számos jogrendszerben a nyilvánosság elve a dologi jogok természetéből fakadó elvek részét képezi. Ez az elv ugyanis többek között azt az elképzelést tükrözi, hogy a dologi jogokat általában csak akkor lehet tiszteletben tartani, ha a rájuk vonatkozó információ a nyilvánosság számára hozzáférhető. Ezt a hozzáférhetőséget az ingatlanon fennálló dologi jogok vonatkozásában többek között a nyilvántartások révén lehet biztosítani, amelyekbe a nyilvánosság szabadon betekinthet. A materiális vagyontárgyon fennálló jogokra vonatkozó információknak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése ezáltal azt jelezheti, hogy ez a jog bármely személlyel szemben érvényesíthető, és ezért dologi jognak minősül.

47. Mindemellett figyelembe kell venni azt a tényt, hogy egyrészről az ingatlan-nyilvántartások olyan információkat is tartalmazhatnak, amelyek nem a mindenkivel szemben fennálló joghatásokat eredményező jogokra vonatkoznak, és másrészről a jogi háttérből kitűnik, hogy – ahogyan azt a kérdést előterjesztő bíróság kifejtette – maga a társasházi lakástulajdon az alapító okiraton alapul. Nem zárható ki, hogy az az ok, amely miatt ezen alapító okirat az ingatlan-nyilvántartásban megtekinthető, abban a körülményben rejlik, hogy olyan jogi aktusról van szó, amely alapján a társasházi lakástulajdon létrejött, és e nyilvántartásba bejegyzésre került.

48. Ezzel összefüggésben meg kell jegyeznem, hogy egy olyan jogi aktusra vonatkozó kereset, amelyben egy, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett dologi jogot alapítottak, nem tartozik az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának hatálya alá, ha ez a kereset kötelmi jogon alapul.

49. Álláspontom szemléltetésére: a Schmidt ítéletben,[26] amely egy tulajdonjog-átruházás érvénytelenségén alapuló kérelemről szólt, amely – amint azt a Bíróság megjegyezte – a felperes által hivatkozott érintett ingatlanon fennálló dologi jogon alapult, a Bíróság azt ítélte meg, hogy a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásból való törlése iránti kérelem e rendelkezés hatálya alá tartozik. Ugyanakkor ezen ítéletből kitűnik, hogy eltérő a helyzet az ingatlan átruházásának alapjául szolgáló jogi aktusban részt vevő másik féllel szembeni kérelemre, amely a másik fél e jogi aktusra vonatkozó ügyleti képességének hiánya miatt e jogi aktus érvénytelenségének megállapítására irányul. A Bíróság véleménye szerint az ilyen kérelem kötelmi jogon alapult.[27]

50. Ezzel összefüggésben, a Milivojević[28] ítéletben a Bíróság úgy ítélte meg, hogy az ingatlant terhelő jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásból való törlése iránti kérelem az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának hatálya alá tartozik. A Bíróság megállapította, hogy a jelzálogjog, miután azt a vonatkozó nemzeti szabályozás által előírt formai és érdemi szabályoknak megfelelően létrehozták, dologi jognak minősül, amely *erga omnes* fejti ki joghatásait. Ezzel szemben az ilyen jelzálogjog alapítására vonatkozó

25 Lásd *a contrario*: 1994. május 17-i Webb ítélet (C-294/92, EU:C:1994:193, 15. pont); 1994. június 9-i Lieber ítélet (C-292/93, EU:C:1994:241, 15. pont); 2001. április 5-i Gaillard ítélet (C-518/99, EU:C:2001:209, 18. pont).

26 2016. november 16-i ítélet (C-417/15, EU:C:2016:881, 40. pont).

27 2016. november 16-i Schmidt ítélet (C-417/15, EU:C:2016:881, 34. pont és 43. pont, első francia bekezdés).

28 2019. február 14-i ítélet (C-630/17, EU:C:2019:123, 102. pont).

közjegyzői okiratnak a nemzeti fogyasztóvédelmi szabályok megsértése miatt történő semmissé nyilvánítására irányuló kérelem nem tartozik az ingatlan fekvése szerinti tagállam bíróságának kizárólagos joghatósága alá. E kérelem ugyanis a Bíróság szerint olyan kötelmi jogon alapul, amelyre a nemzeti bíróság előtti jogvitában kizárólag az alperessel szemben lehet hivatkozni.[29]

51. Következésképpen azt a kérdést illetően, hogy az alapügyben szóban forgó kereset az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának hatálya alá tartozik-e, véleményem szerint az, hogy az alapító okirat megtekinthető az ingatlan-nyilvántartásban, nem mentesíti a nemzeti bíróságot attól, hogy a jelen indítvány 40–45. pontjában kifejtett okokból megvizsgálja, hogy az alapító okiratban közösen meghatározott használat mindenkivel szemben érvényesíthető-e. Amennyiben ez az eset áll fenn, e kereset *a priori* az e rendelkezésben megállapított joghatósági szabály hatálya alá tartozik. Csak azt kell vizsgálni, hogy az említett rendelkezés célkitűzései azon értelmezés mellett szólnak-e, amely szerint az alapító okiratban rögzített használat fenntartásának biztosítására irányuló kereset csak akkor tartozik ugyanezen rendelkezés hatálya alá, ha e használat mindenkivel szemben érvényesíthető.

2. Az ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó joghatósági szabály céljairól

52. A Bíróság már több alkalommal megállapította, hogy az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának hatálya nem értelmezhető a céljához képest kiterjesztő módon.[30] E cél meghatározása így alapvető fontossággal bír az e rendelkezésben előírt joghatósági szabály körülhatárolása szempontjából.

53. Ami általában a kizárólagos joghatóság szabályait illeti, a Bíróság megállapította, hogy e szabályok indoka a jogvita és azon tagállam közötti különösen szoros kapcsolat fennállása, amelynek joghatóságát e szabály megállapítja.[31]

54. Az ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó kizárólagos joghatóságot illetően a Reichert és Kockler ítélet[32] óta megállapítást nyert, hogy az ingatlan fekvése szerinti állam bíróságai a legalkalmasabbak az e tárgyban benyújtott keresetek elbírálására. Ítélkezési gyakorlatában a Bíróság különösen arra mutatott rá, hogy egyrészt az ilyen kereseteket általában e tagállam szabályai alapján kell elbírálni – ami a dolog fekvési helye szerinti jogot tükrözi –, és másrészt, hogy a vitáknál gyakran van szükség olyan ellenőrzésekre, vizsgálatokra és szakértői véleményekre, amelyeket a helyszínen kell lefolytatni.[33] Ennek következtében e bíróságok joghatósággal történő felruházása összhangban áll a megfelelő igazságszolgáltatáshoz fűződő érdekkel.[34]

55. Így azzal lehetne érvelni, hogy az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontjában szereplő kizárólagos joghatósági szabály egyik célja a megfelelő igazságszolgáltatás előmozdítása érdekében a joghatóság azon tagállam bíróságai javára történő megállapítása, amely különösen szoros kapcsolatban áll a jogvitával. Véleményem szerint azonban az ekként meghatározott cél önmagában csak az egyik indoka annak, hogy az Uniós jogalkotó miért döntött az e szabálynak megfelelően meghatározott joghatóság kizárólagos jellege mellett.

29 2019. február 14-i Milivojević ítélet (C-630/17, EU:C:2019:123, 101. pont).

30 A közelmúltban lásd: 2019. május 15-i MC végzés (C-827/18, nem tették közzé, EU:C:2019:416, 20. pont).

31 A Brüsszeli Egyezmény 16. cikkében foglalt kizárólagos joghatósági szabályokra vonatkozóan, általánosságban lásd még: 2000. július 13-i Group Josi ítélet (C-412/98, EU:C:2000:399, 46. pont).

32 1990. január 10-i ítélet (C-115/88, EU:C:1990:3, 9. pont). Korábban a Bíróság az ingatlan bérletével összefüggő eljárások tekintetében hasonló értelmezést fogadott el az 1977. december 14-i Sanders ítéletben (73/77, EU:C:1977:208, 11. és 12. pont).

33 Lásd: 1990. január 10-i Reichert és Kockler ítélet (C-115/88, EU:C:1990:3, 10. pont); 2015. december 17-i Komu és társai ítélet (C-605/14, EU:C:2015:833, 31. pont); 2016. november 16-i Schmidt ítélet (C-417/15, EU:C:2016:881, 29. pont).

34 Lásd ebben az értelemben: 2015. december 17-i Komu és társai ítélet (C-605/14, EU:C:2015:833, 30. pont); 2016. november 16-i Schmidt ítélet (C417/15, EU:C:2016:881, 37. pont).

a) A vagylagos joghatóságra vonatkozó szabályok vizsgálatán alapuló érv

56. Meg kell jegyezni, hogy a vagylagos joghatóság szabályai kapcsolóelveket is alkalmaznak, amelyek lehetővé teszik a jogvita és az elbírálására joghatósággal rendelkező bíróság közötti szoros kapcsolat biztosítását, és összhangban állnak a megfelelő igazságszolgáltatáshoz fűződő érdekkel, anélkül hogy a kizárólagos joghatósági szabályok jellegzetes következményeihez vezetnének.

57. Közelebbről, ami az 1215/2012 rendelet jogszabályi hátterét illeti, e rendelet (16) preambulumbekezdése rámutat, hogy „[a]z alperes lakóhelyén vagy székhelyén kívül a bíróság és a per közötti szoros kapcsolaton alapuló vagylagos joghatósági okokat is meg kell állapítani az igazságszolgáltatás megbízható működésének előmozdítása érdekében”. Ezzel kapcsolatban a Bíróság többször megállapította, hogy az e rendelet 7. cikkének 1. és 2. pontjában előírt joghatósági szabályok alapja egy különösen szoros kapcsolat fennállása, amely a megfelelő igazságszolgáltatásra és a hatékony eljárásszervezésre tekintettel igazolja a joghatóság e bíróság számára való biztosítását.[35]

58. Kétségtelenül elmondható, hogy a vagylagos joghatóság szabályaitól eltérően, az ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó kizárólagos joghatósági szabályok tekintetében ilyen különösen szoros kapcsolóelv csak a jogvita és egyetlen tagállam között áll fenn.

59. Ez az értelmezés *a priori* lehetővé teszi azon okok magyarázatát, amelyek miatt a Bíróság a ČEZ ítéletben[36] úgy ítélte meg, hogy egy, az osztrák jog szerinti birtokvédelemre irányuló kereset (Eigentumsfreiheitsklage), amelyet egy ingatlan tulajdonosa nyújtott be az ingatlan fekvése szerinti állam szomszédos államának területén található atomerőmű tevékenységével ezen ingatlannal szemben okozott birtokháborítás abbahagyására, nem tartozik az ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó kizárólagos joghatósági szabály hatálya alá. A Bíróság szerint az e kereset elbírálásához szükséges alapvető vizsgálatokat mind az ez előbbi ingatlan fekvése szerinti, mind e második ingatlan fekvése szerinti tagállamban el kell végezni. Úgy vélem, hogy a Bíróság egyébként azért hivatkozott erre a körülményre, hogy azt sugallja, hogy az említett kereset inkább tartozik az 1215/2012 rendelet[37] 7. cikkének 2. pontjában előírt jogellenes károkozással kapcsolatos joghatóság hatálya alá. Ez a joghatósági szabály főszabály szerint elismeri a kár bekövetkezése szerinti („Erfolgsort”) és azon hely közötti különbségtételt, ahol a kárt okozó esemény („Handlungsort”) bekövetkezett.[38]

60. Márpedig érvelhetünk azzal, hogy bizonyos keresetek, amelyek a többi tagállamhoz képest az egyik tagállammal szorosabb kapcsolatban állnak, a párhuzamos joghatósági szabály hatálya alá tartoznak. A szerződéssel vagy szerződéses igénnyel kapcsolatos ügyekben a Brüsszeli Egyezmény 5. cikke 1. pontja címén joghatósággal rendelkező bíróságokra vonatkozó példaként a Bíróság úgy ítélte meg, hogy a szóban forgó szerződéses kötelezettség teljesítési helyeként egyetlen helyet kell meghatározni[39]. Ez a rendelkezés azonban nem hozott létre az e hely szerinti bíróságot megillető kizárólagos joghatóságot.

35 A szerződésekre vonatkozó joghatóságot illetően a közelmúltban lásd: 2018. október 4-i Feniks ítélet (C-337/17, EU:C:2018:805, 36. pont); a jogellenes károkozással kapcsolatos joghatóságot illetően lásd: 2017. október 17-i Bolagsupplysningen és Ilsjan ítélet (C-194/16, EU:C:2017:766, 26. és 27. pont).

36 2006. május 18-i ítélet (C-343/04, EU:C:2006:330).

37 Lásd: 2006. május 18-i ČEZ ítélet (C-343/04, EU:C:2006:330, 38. pont).

38 Jóllehet bizonyos helyzetekben nem lehet megkülönböztetni a „Handlungsort” és az „Erfolgsort” fogalmakat (lásd az Universal Music International Holding ügyre vonatkozó indítványom [C-12/15, EU:C:2016:161, 38. pont]), az 1215/2012 rendelet 7. cikkének 2. pontjában előírt joghatósági szabály olyan keresetekre vonatkozik, amelyek – főszabály szerint – lehetővé teszik az ilyen megkülönböztetést.

39 Lásd ebben az értelemben: 2002. február 19-i Besix ítélet (C-256/00, EU:C:2002:99, 29. pont). Márpedig nem egyértelmű, hogy ez az értelmezés az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontjára is alkalmazható. Lásd: a High Court of Justice (England and Wales) (felsőbíróság [Anglia és Wales], Egyesült Királyság) 2014. november 27-i Canon Offshore Ltd kontra GDF Suez E&P Nederland BV ügyben hozott ítélete ([2014] EWHC 3810 [Comm], 49. és azt követő pontok). Egyebekben, az e rendelet 7. cikke 1. pontjának b) alpontjára és a joghatósággal rendelkező fórumok megtöbbszöröződésére vonatkozó ítélkezési gyakorlat fejlődése tekintetében lásd: Beaumont, P., Yüksel, B., „Cross-Border Civil and Commercial Disputes Before the Court of Justice of the European Union” (szerk.) Beaumont, P., Danov, M., Trimmings, K., Yüksel, B., *Cross-border Litigation in Europe*, Hart Publishing, Oxford/Portland, 2017, 514. és azt követő oldalak.

61. Ezzel szemben az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontja egyetlen tagállam bíróságai javára állapít meg kizárólagos joghatóságot. Ez a rendelkezés kizárja az 1215/2012 rendeletben előírt többi általános vagy párhuzamos joghatósági szabályt, és megfosztja a feleket az egyébként az e rendelet 25. cikke alapján őket megillető bíróság választásának lehetőségétől.[40] Ezenkívül, az említett rendelet 4. és 7. cikkében foglalt alapelvtől eltérően, amely szerint a tagállamok bíróságai rendelkeznek joghatósággal az egyik tagállam területén lakóhellyel rendelkező személyekkel szemben benyújtott keresetek elbírálására, ez a kizárólagos joghatósági szabály a felek lakóhelyétől függetlenül alkalmazandó. Mindamellett ugyanezen rendelet 7. cikkének 1. és 2. pontjától eltérően az említett joghatósági szabály nem korlátozza az egyes tagállamok azon jogát, hogy a területükön a hatáskörök megosztásáról rendelkezzenek.[41] Úgy is lehet érvelni, hogy ha ugyanezen rendelet 24. cikke 1. pontjának logikája a jogvita tárgya és a bírói fórum között fennálló különösen szoros kapcsolaton alapulna, e kapcsolatnak nem kizárólag egy tagállam joghatóságát, hanem bíróságainak hatáskörét is meg kellene határoznia.[42]

62. Az a tény, hogy egyrészről megszűnik a feleknek a jogvita elbírálására általuk legalkalmasabbnak vélt bíróság kiválasztása tekintetében fennálló autonómiája, másrészről az, hogy a joghatóság akkor is elkerülhetetlenül valamely tagállam bíróságát illeti meg, ha a felek lakóhelye egy harmadik államban van, arra utal, hogy egy jelentős érdeknek kellett közreműködnie az uniós jogalkotó döntésében, amikor az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontjában meghatározott joghatóságot kizárólagos jelleggel ruházta fel. Tekintettel arra a körülményre, hogy az egyik tagállam számára a joghatóság az egyénekhez (felek) kapcsolódó elemek rovására biztosított, úgy vélem, hogy közérdekről van szó. A közérdek különösen akkor merül fel, ha olyan jogokról van szó, amelyek minden személy jogi helyzetét *(erga omnes)* vagy általában a lakosság jogi helyzetét befolyásolhatják.[43] Ha egy kereset nem ilyen érdeket képvisel, az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának célkitűzései nem teszik szükségessé, hogy az ilyen kereset e rendelkezés hatálya alá tartozzon.

b) Az előkészítő anyagokon és a jogirodalmon alapuló érv

63. A jelen indítvány 62. pontjában bemutatott megfontolásokat alátámasztja az ingatlanon fennálló dologi jogokra vonatkozó kizárólagos joghatósági szabály előkészítő anyagainak elemzése és az e szabállyal foglalkozó jogirodalom.

64. A P. Jenard által a Brüsszeli Egyezményről készített jelentésben[44] szereplő magyarázatok azt a tényt szemléltetik, hogy számos ok vezetett az ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó kizárólagos joghatósági szabály bevezetéséhez. E magyarázatok értelmezése arra enged következtetni, hogy e szabály bevezetése elsősorban annak a következménye, hogy bizonyos nemzeti jogrendekben ezt a szabályt közjogi jellegűnek tekintették. Ezzel szemben arra a tényre, hogy az említett szabály bevezetése – amely az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának felel meg – a megfelelő igazságszolgáltatáshoz fűződő érdeket képviseli, e jelentés csak másodlagosan, az ugyanezen szabály bevezetésével kapcsolatban tér ki.

40 Lásd: 2015. december 17-i Komu és társai ítélet (C-605/14, EU:C:2015:833, 24. pont).

41 2009. április 28-i Apostolides ítélet (C-420/07, EU:C:2009:271, 48. és 50. pont).

42 Lásd még ebben az értelemben: Lehmann, M., *The Brussels I Regulation Recast*, Dickinson, A., Lein, E. (kiad.), Oxford University Press, Oxford, 2015, 259. o., 8.10. pont.

43 A teljesség kedvéért azt a pontosítást teszem, hogy az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontja az ingatlanbérletet is magában foglalja. Való igaz, hogy ezek nem hasonlíthatók össze az ingatlanon fennálló dologi jogokkal, és hogy az ingatlanbérletre vonatkozó joghatóság és az ingatlanon fennálló dologi jogra vonatkozó joghatóság kizárólagos jellegének alapjául szolgáló célokat meg lehet különböztetni egymástól. Az ítélkezési gyakorlat álláspontomnak megfelelő értelmezése szerint azonban az az ok, amely miatt az ingatlanbérlet szintén a kizárólagos joghatóság szabálya alá tartozik, gazdasági, társadalmi és politikai megfontolásokon nyugszik, amennyiben ez utóbbiak indokolják a bérleti díjak mértékének, valamint a bérlők és a mezőgazdasági termelők védelmének ellenőrzésére vonatkozó jogszabályok kötelező jellegét. Lásd ebben az értelemben: 1992. február 26-i Hacker ítélet (C-280/90, EU:C:1992:92, 8. pont); 1988. július 6-i Scherrens ítélet (158/87, EU:C:1988:370, 9. pont); 2019. május 15-i MC végzés (C-827/18, nem tették közzé, EU:C:2019:416, 27. pont).

44 A polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról és a bírósági határozatok végrehajtásáról szóló, 1968. szeptember 27-i egyezményről szóló jelentés (HL 1979. C 59., 1. o.).

65. Ezzel kapcsolatban a jogirodalom úgy tekinti, hogy az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának az e rendelkezés hatályának meghatározására alkalmas céljaira vonatkozó vizsgálatot nem lehet a közelség vagy a megfelelő igazságszolgáltatás céljára korlátozni. E tekintetben a jogirodalom részben úgy tekinti, hogy egy tagállam számára azok az ügyek, amelyekre az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontja vonatkozik, azzal a jelentőséggel bírnak, amelyet az ezen ügyekre vonatkozó kizárólagos joghatósága biztosításához e tagállam tulajdonít,[45] és hogy az e tárgyban fennálló kizárólagos hatáskör e tagállam érdekeit védi.[46]

c) A jelen ügyre történő alkalmazás

66. A fenti megfontolások alapján meg kell vizsgálni, szükséges-e az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának célkitűzéseihez, hogy az alapügyben szóban forgó kereset e rendelkezés hatálya alá tartozzon.

67. E tekintetben meg kell jegyeznem, hogy SP a második kérdésre vonatkozó írásbeli észrevételeiben rámutat, hogy az a szerződés, amellyel a szóban forgó ingatlanban lakástulajdont szerzett, megállapítja, hogy a megvásárolt ingatlan nem üdülőövezetben található, és ennek következtében tilos a turisztikai célú bérbeadás. Az észrevételeiből nem derül ki egyértelműen, hogy ez a tilalom kizárólag egy szerződésben, vagy az építési szabályzatban is szerepel. Mindenesetre az említett észrevételeket a szerződéssel vagy szerződéses igénnyel kapcsolatos ügyre vonatkozó joghatóság figyelembevételével fogalmazta meg. Egyebekben az Ellmes Property Services – kevésbé félreérthetően – rámutat, hogy noha az osztrák jog nem határozza meg a társasházi tulajdon rendeltetését, azt az alapító okiratban mégis rögzíteni lehet.

68. Ilyen körülmények között nem látom úgy, hogy az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának célkitűzéseihez szükséges lenne, hogy az alapügyben szóban forgó kereset e rendelkezés hatálya alá tartozzon abban az esetben, ha az alapító okiratban közösen meghatározott használat csak azon személyekkel szemben érvényesíthető, akik belegyeznek abba, hogy alávetik magukat ezen alapító okiratnak. Nem gondolom ugyanis, hogy azon tagállam számára, amelynek területén ezen ingatlan található, a társasházi lakástulajdonosok között fennálló, valamely ingatlan rendeltetésére vonatkozó szerződéses megállapodások tiszteletben tartása olyan jelentőséggel bírna, hogy e tagállamnak biztosítani kellene ezekben az ügyekben a kizárólagos joghatóságát. Eltérő a helyzet azonban akkor, ha ezek a megállapodások olyan joghatásokkal járnak, amelyek alkalmasak arra, hogy a felek kizárólag magánérdekein túl egyéb érdekeket is bevonjanak a szerződéses megállapodásokba.

69. Az a körülmény, hogy az alapügyben szóban forgó keresethez hasonló kereset elbírálásához bizonyos ellenőrzéseket kell elvégezni azon a helyen, ahol a társasházi lakástulajdonra vonatkozó szabályozás hatálya alá tartozó ingatlan található, nem vonja kétségbe ezt a megfontolást. A Bíróság ugyanis, miután a Lieber ítéletben[47] megállapította, hogy az ingatlanhasználat ellenértékének megtérítése iránti kérelem nem mindenkivel szemben joghatással járó dologi jogra, hanem kötelmi jogra vonatkozik, nem tulajdonított döntő jelentőséget annak a ténynek, hogy az ingatlan fekvése szerinti szerződő tagállam bíróságai könnyen meghatározhatják a fizetendő kártérítés összegét. Éppen ellenkezőleg, a Bíróság rámutatott, hogy ennek az összegnek a meghatározása érdekében az ingatlan fekvése szerinti tagállamtól eltérő tagállam bíróságának volt lehetősége arra, hogy a szükséges információk megszerzésére szakértőt kérjen fel.[48]

45 Lásd ebben az értelemben: Lehmann, M., i. m., 259. o., 8.11. pont.

46 Lásd ebben az értelemben: Van Calster, G., *European Private International Law*, Hart Publishing, Oxford/Portland, 2016, 73. o.

47 1994. június 9-i ítélet (C--292/93, EU:C:1994:241, 15. pont).

48 1994. június 9-i ítélet (C--292/93, EU:C:1994:241, 21. pont).

3. Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett első kérdéssel kapcsolatos következtetés

70. A fentiekre tekintettel azt javaslom a Bíróságnak. hogy a kérdést előterjesztő bíróság által feltett első kérdésre azt a választ adja, hogy az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontját úgy kell értelmezni, hogy egy társasházi lakástulajdonos által benyújtott kereset, amely egy lakás másik társasházi lakástulajdonos általi turisztikai célú használatának megszüntetésére irányul azzal az indokkal, hogy ez a használat nem felel meg az alapító okiratban közösen meghatározottnak, csak akkor tartozik e rendelkezés hatálya alá, ha ez a használat mindenkivel szemben érvényesíthető, olyan személyekkel szemben is, akik nem szerződő felek. A nemzeti bíróság feladata, hogy e tekintetben a végleges vizsgálatot elvégezze.

71. Az első kérdés vonatkozásában általam javasolt válaszra tekintettel el kell végezni a második kérdés elemzését.

C. Az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontjára vonatkozó előzetes döntéshozatalra előterjesztett második kérdésről

72. Második kérdésével a kérdést előterjesztő bíróság annak meghatározását kéri, hogy egy társasházi lakástulajdonos keresete, amely egy lakás másik társasházi lakástulajdonos általi turisztikai célú használatának megszüntetésére irányul azzal az indokkal, hogy ez a használat nem felel meg az alapító okiratban közösen meghatározottnak, az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontja a) alpontjának hatálya alá tartozik-e. Amennyiben így van, ez a bíróság azt kívánja megtudni, hogy e rendelkezés értelmében milyen kötelezettségen alapul ez a kereset. Azt a kérdést is felteszi, hogy a kötelezettség teljesítésének helye megegyezik-e a lakás helyével.

1. Előzetes megjegyzések

73. A második kérdés vizsgálata előtt az alábbi megjegyzéseket kell tennem.

74. Mindenekelőtt meg kell jegyeznem, hogy ez a kérdés kifejezetten az 1215/2012 rendelet. 7. cikke 1. pontja a) alpontjának értelmezésére vonatkozik. A kérdést előterjesztő bíróság tehát úgy ítéli meg, hogy az alapügyben nem alkalmazandó az említett rendelet 7. cikke 1. pontjának b) alpontja, amely kizárólag ingó dolgok értékesítésére és szolgáltatások nyújtására vonatkozik. Semmi sem utal ugyanis arra, hogy az alapügy tárgyát ingó dolgok eladása vagy szolgáltatásnyújtás képezné.[49] E két rendelkezés közötti különbségtétel a szerződéssel vagy szerződéses igénnyel kapcsolatos ügyekben joghatósággal rendelkező bíróságok meghatározása vonatkozásában nem tekinthető irrelevánsnak. Az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontjának b) alpontja autonóm módon határozza meg az ingó dolgok értékesítésére és a szolgáltatásnyújtásra irányuló szerződések kapcsolóelveit. Ezzel szemben, az Industrie Tessili Italiana Como ítéletből[50] származó elv átvételével e rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontja egyfelől úgy rendelkezik, hogy a keresetet az alapjául szolgáló kötelezettség teljesítésének helye szerinti bíróság előtt lehet benyújtani, másfelől előírja, hogy ezt a helyet a vitatott szerződéses kötelezettségre vonatkozó törvénynek megfelelően kell meghatározni, az eljáró bíróság kollíziós szabályai szerint.[51]

49 Nyilvánvalónak tűnik számomra, hogy az alapügy egyáltalán nem ingó dolgok eladására vonatkozik. Ez a jogvita nem szól szolgáltatásról sem, ami azt foglalja magában, hogy a szolgáltatásnyújtó fél díjazás ellenében meghatározott tevékenységet végez (lásd: 2019. május 8-i Kerr ítélet, C-25/18, EU:C:2019:376, 39. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat), mivel a jelen ügyből hiányzik a díjazáshoz kapcsolódó elem.

50 1976. október 6-i ítélet (12/76, EU:C:1976:133).

51 A 44/2001 rendelet 5. cikke 1. pontja a) alpontjára vonatkozóan, amelynek fogalmai megegyeznek a 2015/2012 rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontjában foglaltakkal, lásd: 2009. április 23-i Falco Privatstiftung és Rabitsch ítélet (C-533/07, EU:C:2009:257, 46–57. pont).

75. Ezt követően megjegyzem, hogy SP arra hivatkozik, hogy a társasházi lakástulajdonosok megegyeztek abban, hogy lakcímüktől függetlenül egy osztrák bíróság rendelkezik hatáskörrel és illetékességgel. Úgy tűnik azonban, hogy a kérdést előterjesztő bíróság nem tulajdonít jelentőséget ennek a megállapodásnak, és legalábbis nem kéri a Bíróságtól, hogy tisztázza, milyen esetleges hatással lehet az említett egyezség a joghatósággal rendelkező bíróság meghatározására.

76. Végül, bizonyos ellentmondás áll fenn a második kérdés szövege és az előzetes döntéshozatal iránti kérelem indokolása között. E kérdés megfogalmazása ugyanis azt sugallhatja, hogy a kérdést előterjesztő bíróság abból a feltevésből indul ki, amely szerint ez a kereset szükségszerűen az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontja a) alpontjának hatálya alá tartozik, és azon kötelezettség meghatározására vonatkozóan tesz fel kérdést, amelyen ez utóbbi rendelkezés értelmében e kereset alapul. Ezzel szemben úgy tűnik, hogy az előzetes döntéshozatal iránti kérelem indokolása arra utal, hogy a kérdést előterjesztő bíróságnak kétségei vannak azon kérdést illetően, hogy az alapügyben szóban forgó kereset e rendelkezés hatálya alá tartozhat-e. Márpedig ahhoz, hogy a kérdést előterjesztő bíróságnak hasznos választ lehessen adni, és figyelemmel arra, hogy e kettősség nem kiküszöbölhető, azt javaslom, hogy a Bíróság a második kérdést a jelen indítvány 72. pontjában szereplő megfogalmazásnak megfelelően értelmezze.

2. Értékelés

77. Ahhoz, hogy az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontját az alapügyben szóban forgó keresetre alkalmazni lehessen, ezt a jogvitát úgy kell tekinteni, hogy e rendelkezés értelmében a „szerződéssel vagy szerződéses igénnyel kapcsolatos ügy” fogalmába tartozik. Az uniós jog egyik önálló fogalmáról van szó,[52] amelyet a Bíróság kezdetben negatív módon, vagyis úgy értelmezett, hogy ezt a fogalmat nem úgy kell érteni, mint amely olyan helyzetre vonatkozik, amelyben nem áll fenn egyik fél részéről a másik felé szabadon vállalt kötelezettség.[53]

78. Mivel ilyen helyzettel egyszer sem találkoztak az alapügyben eljáró bíróságok, a szóban forgó kereset tartozhat e rendelkezés hatálya alá. A kérdést előterjesztő bíróság ugyanis rámutat, hogy a társasházi lakástulajdonosok az alapító okirat révén önkéntes szerződéses kapcsolatban állnak egymással. Emellett a jelen indítvány 44. pontjában említett ítélkezési gyakorlat alapján az a körülmény, hogy ez a jogviszony azon tulajdonostársak vonatkozásában is fennáll, akik nem vettek részt az eredeti lakástulajdonosok által létrehozott alapító okirat elfogadásában, nem befolyásolja az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontja a) alpontjának alkalmazását.[54]

79. Ami az e rendelkezés értelmében vett „vitatott kötelezettség” azonosítását illeti, úgy tűnik, hogy az e rendelkezésben használt kifejezéseknek az előzetes döntéshozatal iránti kérelemben való átvételével a kérdést előterjesztő bíróság úgy tekinti, hogy a társasházi tulajdonba tartozó ingatlannak a megállapodás szerinti módon történő használata a társasházi lakástulajdonos szerződéses kötelezettségei közé tartozik. Ebben az összefüggésben SP számára „tevőleges”, vagyis a jelen ügyben az ingatlan rendeltetésszerű, az alapító okiratban foglaltaknak megfelelő használatának kötelezettségéről van szó. Ezzel szemben az Ellmes Property Services arra hivatkozott, hogy „tartózkodási kötelezettségről”, nevezetesen a társasházi tulajdon turisztikai célokra történő bérbeadásától történő tartózkodás kötelezettségéről van szó, amelyre nem vonatkozik földrajzi korlátozás, és azon helyek sokszínűsége jellemzi, ahol teljesítették vagy teljesíteni kellett volna. Következésképpen, a Besix ítélet[55] alapján az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontja nem alkalmazható az alapügyben.

52 A közelmúltból lásd: 2020. március 26-i Primera Air Scandinavia ítélet (C-215/18, EU:C:2020:235, 41. pont).

53 1992. június 17-i Handte ítélet (C-26/91, EU:C:1992:268, 15. pont).

54 Lásd: 2019. május 8-i Kerr ítélet (C-25/18, EU:C:2019:376, 29. pont). Lásd még: 2019. november 19-i ONA és társai végzés (C-200/19, nem tették közzé, EU:C:2019:985, 29. pont).

55 2002. február 19-i ítélet (C256/00, EU:C:2002:99).

80. Az állandó ítélkezési gyakorlat szerint az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontjában szereplő „kötelezettség” fogalom a bíróság előtt indított kereset alátámasztásaként hivatkozott szerződéses jogoknak megfelelő kötelezettségre hivatkozik.[56] Mivel a jelen ügyben megszüntetés iránti keresetről van szó, úgy gondolom, hogy a vitatott szerződéses kötelezettség tartózkodási kötelezettséget jelent, pontosabban a valahol lévő ingatlan rendeltetésének a társasházi alapító okiratnak nem megfelelő módon történő megváltoztatásától való tartózkodásra vonatkozó kötelezettséget. Ezt a megfontolást megerősíti az a tény, hogy egy társasházi lakástulajdonos nem követelheti egy másik, az ingatlana használatától tartózkodó társasházi lakástulajdonostól, hogy az használja a saját ingatlanát.

81. Ugyanakkor nem tartom meggyőzőnek az Ellmes Property Services azon álláspontját, amely szerint a vitatott szerződéses kötelezettséget, amely egy tartózkodási kötelezettséget jelent, minden földrajzi korlátozás nélkül kellene teljesíteni, ami kizárná az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontja a) alpontjának alkalmazását.

82. A jelen ügy körülményei ugyanis nem hasonlíthatók össze a Besix ítélet[57] alapjául szolgáló eset körülményeivel. Ebben az ügyben – amint az a Bíróság elé terjesztett kérdés szövegéből kitűnik – a vitatott szerződéses kötelezettség közbeszerzés keretében, kapcsolt ajánlat benyújtása céljából, kizárólag a szerződéses partnerrel történő közös fellépésre irányuló kötelezettségvállalásból állt. A kérdést előterjesztő bíróság az említett ügyben először a kérdéses kötelezettség teljesítésének helyét határozta meg az Industrie Tessili Italiana Como[58] ítéletből származó elv alapján, amely szerint ezt a helyet az eljáró bíróság kollíziós szabályai szerint kijelölt törvénynek megfelelően kell meghatározni. Ezt követően az e kötelezettségre alkalmazandó jogszabályként kijelölt törvény alapján megállapította, hogy e kötelességet a világ bármely pontján végre kell hajtani.[59] Ezzel ellentétben a jelen ügyben a kérdést előterjesztő bíróság nem határozta meg véglegesen az SP keresetének alapjául szolgáló kötelezettséget, és még kevésbé azt a helyet, ahol ezt a kötelezettséget teljesíteni kell.

83. Egyebekben úgy tűnik, hogy az Ellmes Property Services azon megállapítása, amely szerint a jelen ügyben szereplőhöz hasonló tartózkodási kötelezettségnek nincs meghatározott teljesítési helye, nem veszi figyelembe az Industrie Tessili Italiana Como ítéletből[60] származó elvet. Ez a megfontolás ugyanis egyáltalán nem hivatkozik az osztrák jogban elfogadott azon megoldásokra, amelyeket e társaság, úgy tűnik, alkalmazandónak vél a vitatott szerződéses kötelezettségre. Nem zárható ki azonban, hogy az e kötelezettségre alkalmazandó jog lehetővé teszi az említett kötelezettség teljesítési helyének meghatározását, és hogy ez a hely annak a helynek felel meg, ahol a társasházi lakástulajdonra vonatkozó szabályozás hatálya alá tartozó lakás található.[61] A kérdést előterjesztő bíróság feladata, hogy az említett ítéletből származó elvet tiszteletben tartva e tekintetben vizsgálatot végezzen.

84. Végül, a teljesség kedvéért szeretném hozzátenni, hogy véleményem szerint nem állnak a Bíróság rendelkezésére azok a ténybeli vagy jogi elemek, amelyek szükségesek ahhoz, hogy további pontosításokat adhasson ennek az elvnek az eset körülményeire történő alkalmazására vonatkozóan. Az alapeljárásban részt vevő egyik fél ugyanis arra hivatkozik, hogy az alapító okirat 1978-ból származik. Ezért valószínűtlen, hogy a vitatott szerződéses kötelezettségre alkalmazandó jogot olyan kollíziós szabályok határozzák meg, amelyeket a Bíróság értelmezhet.

56 Lásd ebben az értelemben: 1976. október 6-i De Bloos ítélet (14/76, EU:C:1976:134, 13. pont); 209. április 23-i Falco Privatstiftung és Rabitsch ítélet (C-533/07, EU:C:2009:257, 47. pont).

57 2002. február 19-i ítélet (C-256/00, EU:C:2002:99).

58 1976. október 6-i ítélet (12/76, EU:C:1976:133).

59 2002. február 19-i Besix ítélet (C-256/00, EU:C:2002:99, 16–20. pont).

60 1976. október 6-i ítélet (12/76, EU:C:1976:133).

61 Több érv ugyanis arra enged következtetni, hogy az alkalmazandó jognak el kellene ismernie az olyan ingatlan helyének relevanciáját, amelynek rendeltetése nem változhat. Ezt a megoldást egyébként azok a megfontolások indokolják, amelyek a jogvita és a joghatósággal rendelkező eljáró bíróság közötti közelségre, valamint a *forum actoris* túlzott alkalmazásának elkerülésére vonatkoznak. Tekintettel azonban az anyagi jogra való hivatkozás jellegére, amelyen az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontja alapul, nem zárható ki, hogy az alkalmazandó jog határozza meg a vitatott szerződéses kötelezettség teljesítésének helyét az adós vagy a hitelező lakóhelye alapján. Lásd ebben az értelemben: Mankowski, P., „Article 7” (szerk.) Magnus, U., Mankowski, P., *Brussels I bis Regulation*, Otto Schmidt, Köln, 2016, 253. o., 208. pont.

VI. Végkövetkeztetés

85. A fenti okokból azt javasolom, hogy a Bíróság az Oberster Gerichtshof (legfelsőbb bíróság, Ausztria) által előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésekre a következő választ adja:

1) A polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2012. december 12-i 1215/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 24. cikkének 1. pontját úgy kell értelmezni, hogy egy társasházi lakástulajdonos által benyújtott kereset, amely egy lakás másik társasházi lakástulajdonos általi turisztikai célú használatának megszüntetésére irányul azzal az indokkal, hogy ez a használat nem felel meg az alapító okiratban közösen meghatározottnak, csak akkor tartozik e rendelkezés hatálya alá, ha ez a használat mindenkivel szemben érvényesíthető. A nemzeti bíróság feladata, hogy e tekintetben a végleges vizsgálatot elvégezze.

2) E rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontját úgy kell értelmezni, hogy abban az esetben, ha a társasházi alapító okiratban közösen meghatározott használat nem érvényesíthető mindenkivel szemben, egy ilyen kereset e rendelkezés értelmében a „szerződéssel vagy szerződéses igénnyel kapcsolatos ügy” fogalmába tartozik. Ilyen körülmények között a vitatott szerződéses kötelezettség tartózkodási kötelezettséget jelent, pontosabban a valahol lévő ingatlan rendeltetésének a társasházi alapító okiratnak nem megfelelő módon történő megváltoztatásától való tartózkodásra vonatkozó kötelezettséget. Annak vizsgálatához, hogy e kötelezettség teljesítési helye annak a helynek felel-e meg, ahol a társasházi lakástulajdonra vonatkozó szabályozás hatálya alá tartozó lakás található, a nemzeti bíróság feladata, hogy ezt a helyet az e kötelezettségre az eljáró bíróság kollíziós szabályai szerint vonatkozó törvénynek megfelelően meghatározza.