Kohtulahendite kogumik

KOHTUJURISTI ETTEPANEK
MACIEJ SZPUNAR
esitatud 18. juunil 2020[1]

Kohtuasi C-433/19

Ellmes Property Services Limited
versus
SP

(eelotsusetaotlus, mille on esitanud Oberster Gerichtshof (Austria kõrgeim üldkohus))

Eelotsusetaotlus – Kohtualluvus – Määrus (EÜ) nr 1215/2012 – Mõiste „kinnisasjaõigused“ – Tegevusest hoidumist käsitlev hagi teise korteriomaniku vastu – Kasutamine turistide majutamiseks, mis on vastuolus korterelamu kasutusotstarbega, nagu see on kindlaks määratud eriomandi kokkuleppes

I. Sissejuhatus

1. Käesolev eelotsusetaotlus annab Euroopa Kohtule võimaluse võtta seisukoht küsimuses, mis puudutab pädevust teha otsus Austria õiguses ette nähtud hagi kohta, millega korteriomanik nõuab sisuliselt teiselt korteriomanikult, et ta lõpetaks enda korteri, millele kehtib eriomandikord, kasutamise turistide majutamiseks sel põhjusel, et eriomandi kokkulepe ei luba seda nii kasutada. Eelotsusetaotluse esitanud kohus märgib nimelt, et see hagi võib kuuluda kahe määruses (EL) nr 1215/2012[2] sätestatud kohtualluvuseeskirja kohaldamisalasse: eeskirja, millega on kehtestatud erandlik kohtualluvus kinnisasjaõiguste alal selle liikmesriigi kohtute kasuks, kus hoone asub, ja eeskirja, mis näeb ette alternatiivse kohtualluvuse lepinguid puudutavates asjades kohustuse täitmise paiga kohtu kasuks. Järelikult annab esitatud eelotsuse küsimuste analüüsimine Euroopa Kohtule ka võimaluse käsitleda Austria õiguses ette nähtud eriomandi kokkulepet selle määruse seisukohast.

II. Õiguslik raamistik

A. Liidu õigus

2. Määruse nr 1215/2012 artikli 4 lõikes 1 on sätestatud:

„Käesoleva määruse kohaselt esitatakse hagi isikute vastu, kelle alaline elukoht on liikmesriigis, selle liikmesriigi kohtutesse sõltumata nende kodakondsusest.“

1 Algkeel: prantsuse.

2 Euroopa Parlamendi ja nõukogu 12. detsembri 2012. aasta määrus kohtualluvuse ning kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusasjades (ELT 2012, L 351, lk 1).

3. Selle määruse artikli 7 punkti 1 alapunktis a on nähtud ette:

„Isiku vastu, kelle alaline elukoht on liikmesriigis, võib esitada hagi teises liikmesriigis:

1) a) lepinguid puudutavates asjades selle paiga kohtusse, kus tuli täita asjaomane kohustus;

[…]“.

4. Selle määruse artikkel 24 on sõnastatud järgmiselt:

„Poolte alalisest elukohast olenemata allub asi erandlikult järgmistele liikmesriigi kohtutele:

1) menetluste puhul, mille esemeks on kinnisasjaõigus või kinnisasja üür või rent, selle liikmesriigi kohtutele, kus asjaomane asi asub.

[…]“.

B. Austria õigus

5. Korteriomandi seaduse (Wohnungseigentumsgesetz)[3] põhikohtuasja suhtes kohaldatava redaktsiooni (edaspidi „korteriomandi seadus“) §-s 2 on sätestatud:

„(1) Korteriomand on kinnisasja kaasomaniku või kahest füüsilisest isikust koosneva kaasomanike seltsingu asjaõigus, mis seisneb ainuõiguses kasutada ja käsutada eriomandi eset. […]

(2) Eriomandi esemeks on korterid, muud eraldatud ruumid ja sõidukite parkimiskohad (eriomandi esemeks sobivad ruumid), millest on moodustatud korteriomand. Korter on hoone osa, mis on lõpuni ehitatud ja mida on valdava arvamuse järgi võimalik eraldi kasutada ning mis oma olemuse ja suuruse poolest sobib rahuldama inimeste vajadust individuaalse eluruumi järele. Muu eraldatud ruum on hoone osa, mis on lõpuni ehitatud ja mida on valdava arvamuse järgi võimalik eraldi kasutada ning millel on selle olemuse ja suuruse poolest oluline majanduslik tähendus, nagu näiteks eraldatud äriruum või garaaž. […].

[…]

(5) Korteriomanik on selle kinnisasja kaasomanik, mille piires asuvad tema korteriomandi eriomandi eseme moodustavad ruumid.

[…]“.

6. Selle seaduse artiklis 3 on nähtud ette:

„(1) Korteriomand luuakse järgmistel alustel:

1) kõigi kaasomanike kirjalik kokkulepe (eriomandi kokkulepe) […]

[…]“.

7. Selle seaduse artiklis 16 on sätestatud:

„(1) Korteriomanikul on õigus kasutada eriomandi eset.

3 *BGBl.* I, 70/2002.

(2) Korteriomanik võib oma eriomandi eset (sealhulgas kasutusotstarvet) omal kulul muuta; seejuures peavad olema täidetud järgmised tingimused:

1. Muudatus ei või kahjustada hoone välist kuju ega teiste korteriomanike […] õigustatud huve […]

2. Kui muudatus mõjutab ka kinnisasja kaasomandi eset, siis peab muudatus olema kas tavapärane või vastama korteriomaniku olulisele huvile. […]“.

III. Põhikohtuasja asjaolud

8. Ellmes Property Services ja SP on ühe Zell am See’s (Austria) asuva korterelamu kaasomanikud. Nimetatud äriühing asub Ühendkuningriigis, samas kui SP kodune aadress vastab selle korteri aadressile, mille omanik ta on.

9. Korterit, mille omanik on Ellmes Property Services ja mille kasutusotstarve on eluruum, kasutab see äriühing turistide majutamiseks ja üürib seda korrapäraselt puhkajatele välja.

10. Bezirksgericht Zell am See’le (Zell am See esimese astme kohus, Austria) esitatud tegevusest hoidumise hagis palus SP hoiduda sellest „kasutamisest turistide majutamiseks“, kuna see on vastuolus selle kinnisasja kasutusotstarbega ning on teiste korteriomanike nõusoleku puudumise tõttu omavoliline ja seetõttu kahjustab tema korteriomandiõigust. Austria kohtute rahvusvahelise kohtualluvuse küsimuses tugines SP määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimesele lõigule, milles on kinnisasjaõiguste alal kehtestatud erandlik kohtualluvus selle liikmesriigi kohtute kasuks, kus kinnisasi asub.

11. Esimese astme kohus leidis, et asi ei kuulu tema kohtualluvusse, asudes seisukohale, et vaidlus puudutab eraõiguslikku kasutuskokkulepet ega puuduta otseselt selle kokkuleppe poolte õiguslikku olukorda asjaõiguse vaatevinklist.

12. Seevastu Landesgericht Salzburg (liidumaa kohus Salzburgis, Austria), kellele SP esitas apellatsioonkaebuse, asus seisukohale, et see vaidlus kuulub määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 alusel Austria kohtute kohtualluvusse. Selle kohtu sõnul põhineb eriomandi eseme kasutusotstarve eraõiguslikul kokkuleppel, mille korteriomanikud sõlmisid põhimõtteliselt eriomandi kokkuleppena. Niisuguse vara konkreetse kasutusotstarbe kindlaksmääramine ja selle kasutusotstarbe järgimine kuulub korteriomanike asjaõiguste hulka, mis on täielikult kaitstud.

13. Ellmes Property Services esitas eelotsusetaotluse esitanud kohtule määruskaebuse.

IV. Eelotsuse küsimused ja menetlus Euroopa Kohtus

14. Neil asjaoludel otsustas Oberster Gerichtshof (Austria kõrgeim üldkohus) 21. mai 2019. aasta otsusega, mis saabus Euroopa Kohtusse 6. juunil 2019, menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:

„1. Kas [määruse nr 1215/2012] artikli 24 punkti 1 esimese lõigu esimest alternatiivi tuleb tõlgendada nii, et korteriomaniku esitatud hagidega, mille eesmärk on keelata teisel korteriomanikul oma eriomandi eset, eelkõige selle otstarvet ülejäänud korteriomanike nõusolekuta omavoliliselt muuta, nõutakse asjaõiguse maksmapanekut?

2. Juhul kui vastus esimesele küsimusele on eitav, siis:

kas [määruse nr 1215/2012] artikli 7 punkti 1 alapunkti a tuleb tõlgendada nii, et esimeses küsimuses nimetatud hagide esemeks on lepingust tulenevad nõuded, mis tuleb täita vaidlusaluse asja asukohas?“

15. Nii algatatud menetluse raames esitasid kirjalikke seisukohti põhikohtuasja pooled ja Euroopa Komisjon. Euroopa Kohus otsustas kohtuistungit mitte korraldada, leides, et tal on otsuse tegemiseks juba piisavalt teavet.

V. Õiguslik analüüs

16. Oma esimese küsimusega soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus teada, kas määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 tuleb tõlgendada nii, et korteriomaniku hagi, millega püütakse saavutada seda, et teisel korteriomanikul keelatakse muuta omavoliliselt ja ilma teiste korteriomanike nõusolekuta oma eriomandi eset ja eelkõige selle kasutusotstarvet, kuulub selle sätte kohaldamisalasse. Oma teise küsimusega palub see kohus Euroopa Kohtul tõlgendada selle määruse artikli 7 punkti 1 alapunkti a, võttes arvesse selle hagi eripära.

17. Eelotsuse küsimuste sõnastusest ilmneb, et eelotsusetaotluse esitanud kohus lähtub eeldusest, et olenemata antavast vastusest kuulub Austria õiguses ette nähtud hagi, mida nendes küsimustes silmas peetakse, mõiste „tsviil- ja kaubandusasjad“ alla määruse nr 1215/2012 artikli 1 lõike 1 tähenduses ning selle määruse kohaldamisalasse. Miski ei võimalda seda eeldust kahtluse alla seada. Põhikohtuasi, milles see hagi on esitatud, asetub nimelt täielikult selle mõiste raamesse ega kuulu selle määruse artikli 1 lõikes 2 ette nähtud erandite kohaldamisalasse.

18. Ma esitan käesolevas ettepanekus seega kõigepealt mõne üldise märkuse Austria õiguses ette nähtud hagi kohta, millest lähtudes on need eelotsuse küsimused esitatud (A jaotis). Seejärel analüüsin eelotsuse küsimusi järjekorras, mida on eelistanud eelotsusetaotluse esitanud kohus. Nagu see kohus õigesti arvab, tekib teine küsimus ainult juhul, kui vastus esimesele küsimusele on eitav. Kui hagi kuulub määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 kohaldamisalasse – säte, mis puudutab *erandlikku* kohtualluvust kinnisasjaõiguste alal (B jaotis) –, ei ole enam vaja analüüsida küsimust, kas on olemas niisugune *alternatiivne* kohtualluvus, nagu on nähtud ette selle määruse artikli 7 punkti 1 alapunktis a (C jaotis).

A. Kõnesolev hagi

19. Eelotsusetaotluse esitanud kohus selgitab, et Austria õiguses kujutab korteriomand (*Wohnungseigentum*) endast asjaõigust,[4] mida ei kaitsta mitte üksnes kolmandate isikute, vaid ka teiste korteriomanike poolsete rikkumiste eest.

20. See kohus täpsustab, et elu- või äriruumiks mõeldud eriomandi eseme kasutusotstarve määratakse kindlaks eraõigusliku lepinguga, mille allkirjastavad kõik hoone kaasomanikud ja mis on üldjuhul eriomandi kokkuleppe vormis (*Wohnungseigentumsvertrag*). Hoone kaasomanikud on eriomandi kokkuleppega vabatahtlikult sõlmitud lepingulises suhtes. Eriomandi eseme kasutusotstarve ja selles määratletud kasutamise järgimine on iga korteriomaniku täielikult kaitstud õigus. Sellega seoses on eluruumi otstarbega eriomandi eseme kasutamine turistide majutamiseks selle vara kasutusotstarbe muutmine.

4 Vt selle kohta ka Faber, W., „National Report on the Transfer of Movables in Austria“, toimetajad Faber, W., Lurger, B., *National Reports on the Transfer of Movables in Europe*: volume 1, Austria, Estonia, Italy, Slovenia, Sellier. European law publishers, Munich, 2008, lk 17.

21. Eelotsusetaotlusest ilmneb, et põhikohtuasjas palub üks korteriomanik oma hagis lõpetada kasutamine, millega rikutakse tema korteriomandiõigust. Eelotsusetaotluse esitanud kohus selgitab, et tema eelotsuse küsimused põhinevad Austria õiguses ette nähtud negatoorhagi (*Eigentumsfreiheitsklage*) kostjale ette heidetavast tegevusest hoidumiseks ja/või selle lõpetamiseks. Selle kohtu selgituste kohaselt võib iga korteriomanik esitada niisuguse hagi teise korteriomaniku vastu, kes muudab omavoliliselt ja ilma kõigi ülejäänud korteriomanike nõusolekuta või seda asendava jõustunud kohtulahendita oma eriomandi eset, eelkõige selle vara kasutusotstarvet.[5]

B. Esimene küsimus, mis käsitleb määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1

22. Määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 kohaselt kuulub kinnisasjaõiguste alal selle liikmesriigi kohtutele, kus kinnisasi asub, erandlik kohtualluvus. Selle sätte koostamisel võttis liidu seadusandja sisuliselt üle sõnastuse, mida on kasutatud Brüsseli konventsiooni[6] artikli 16 punkti 1 alapunktis a ja määruse (EÜ) nr 44/2001[7] artikli 22 punktis 1, mistõttu on neid kahte sätet käsitlev tõlgendus, mille Euroopa Kohus on oma praktikas välja arendatud, õige ka määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 puhul.[8]

23. Seega tuleb väljendit „mille esemeks on kinnisasjaõigus“ määruse nr 1215/2012 artikli 24 punktis 1 tõlgendada ka edaspidi autonoomselt.[9]

24. Lisaks on kaks kriteeriumide kogumit, mida Euroopa Kohus on kasutanud, et piiritleda kinnisasjaõiguste alal kehtiva kohtualluvuseeskirja kohaldamisala, õiged ka määruse nr 1215/2012 kehtivusajal. Esimene kogum sisaldab kriteeriume, mis puudutavad selle määruse artikli 24 punkti 1 kohaldamisalasse kuuluvate kinnisasjaõiguste ja vastavate hagide tunnuseid. Teine kogum sisaldab kriteeriume, mis on seotud selle sätte eesmärkidega ja võimaldavad kindlaks teha hagid, mis peavad kuuluma selle kohaldamisalasse, ja hagid, mis jäävad selle kohaldamisalast välja, arvestades asjaolu, et see säte näeb ette erandi ja seda tuleb tõlgendada kitsalt. Seda, kas põhikohtuasjas käsitletav hagi kuulub määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 kohaldamisalasse, tuleb seega kontrollida nende kahe kriteeriumide kogumi põhjal.

5 Vt ka Stabentheiner, J., Vonkilch, A., Kersting, J., toimetajad Van Der Merwe, C., *European Condominium Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 2015, lk 133.

6 27. septembri 1968. aasta konventsioon kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusasjades (EÜT 1972, L 299, lk 32), mida on muudetud 9. oktoobri 1978. aasta konventsiooniga Taani Kuningriigi, Iirimaa ning Suurbritannia ja Põhja-Iiri Ühendkuningriigi ühinemise kohta (EÜT 1978, L 304, lk 1, ja muudetud tekst lk 77), 25. oktoobri 1982. aasta konventsiooniga Kreeka Vabariigi ühinemise kohta (EÜT 1982, L 388, lk 1) ning 26. mai 1989. aasta konventsiooniga Hispaania Kuningriigi ja Portugali Vabariigi ühinemise kohta (EÜT 1989, L 285, lk 1) (edaspidi „Brüsseli konventsioon“).

7 Nõukogu 22. detsembri 2000. aasta määrus kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusasjades (EÜT 2001, L 12, lk 1; ELT eriväljaanne 19/04, lk 42).

8 Vt 16. novembri 2016. aasta kohtuotsus Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punkt 26). Terviklikkuse huvides märgin, et määruse nr 1215/2012 artikli 24 sissejuhatava lause sõnastuses tehti kaks muudatust võrreldes määruse nr 44/2001 artikli 22 sõnastusega. Esimene muudatus seisneb täpsustuses, et määruse nr 1215/2012 artikkel 24 puudutab ainult *liikmesriigi kohtuid*. See täpsustus ei muuda nimetatud sätte tähendust osas, mis puudutab pädevuse kasutamist, et teha otsus hagide kohta, mis on seotud kinnisasjadega, mis asuvad – nagu põhikohtuasjas – liikmesriikide territooriumil. Teine muudatus on sõna „pooled“ lisamine (seda õigusnormi kohaldatakse *„[p]oolte* alalisest elukohast olenemata“), mis ka ei tundu muutvat määruse nr 44/2001 artikli 22 tähendust – artikkel, milles oli nähtud ette, et seda sätet kohaldatakse „[a]lalisest elukohast olenemata“. Kohtujuristi kursiiv. Vt teise muudatuse kohta 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, kd 49, lk 1105 ja 1106.

9 Vt hiljutine, 14. veebruari 2019. aasta kohtuotsus Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, punkt 97 ja seal viidatud kohtupraktika) ning 15. mai 2019. aasta kohtumäärus MC (C-827/18, ei avaldata, EU:C:2019:416, punkt 23).

1. Kinnisasjaõiguste ja selles valdkonnas esitatavate hagide tunnused

a) Kinnisasjaõiguste tunnused kohtupraktika põhjal

25. Määruse nr 1215/2012 artikli 24 punktis 1 nimetatud kinnisasjaõigus on kohtupraktikas määratletud vastandina isiklikule õigusele. Nende kahte liiki õiguste erinevus seisneb selles, et esimene, millega on koormatud kehaline ese, kehtib igaühe suhtes, samas kui teisele saab tugineda vaid võlgniku suhtes.[10]

26. Pean märkima, et kohtuotsuses Komu jt[11] otsustas Euroopa Kohus, et määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 kohaldamisalasse kuulub kinnisasja kaasomandi lõpetamise nõue, sest see nõue, mis on esitatud kinnisasja omandiõiguse ülekandmiseks, puudutab asjaõigusi, mis tekitavad igaühe jaoks õiguslikke tagajärgi, ja kujutab endast nõuet, mille eesmärk on tagada nende õiguste omanikele nende õigusliku seisundiga seotud eesõiguste kaitse. Järelikult näib *a priori*, et niisugune korteriomandiõigus nagu põhikohtuasjas käsitletav kujutab endast samuti kinnisasjaõigust seda sätet käsitleva kohtupraktika tähenduses.

27. Määruse nr 1215/2012 artikli 24 punktis 1 sätestatud kohtualluvuseeskirja kohaldatakse aga põhimõtteliselt ainult „kinnisvaraga seotud *in rem* õiguste vaidlustamise“ korral.[12] Et liikmesriigi kohtule esitatud hagi kuuluks selle sätte kohaldamisalasse, ei piisa sellest, kui hagi puudutab kinnisasjaõigust või kui hagil on seos kinnisasjaga: hagi peab hoopis põhinema niisugusel õigusel.[13]

28. Seejuures ilmneb kohtupraktikast, et hagid, mille esemeks on kinnisasjaõigused, on hagid, millega taotletakse esiteks kinnisasja ulatuse, koosseisu, omandiõiguse, valduse või kinnisasja koormavate muude asjaõiguste kindlaksmääramist ja teiseks nende õiguste omanike seisundist tulenevate õiguste kaitse tagamist.[14]

29. Seega tuleb teha kindlaks, kas põhikohtuasjas käsitletava hagi ese on eesõigus, mis puudutab otseselt kinnisasja ja on siduv kõikide isikute suhtes,[15] mistõttu võib seda hagi pidada *hagiks, mis põhineb kinnisasjaõigusel*, eespool viidatud kohtupraktika tähenduses.

b) Kohaldamine käesoleval juhul

1) Sissejuhatavad märkused

30. Vastab tõele, nagu väidab Ellmes Property Services, et kohtuotsuses ČEZ[16] otsustas Euroopa Kohus, et hagi, millega palutakse teha lõpp kahjulikele mõjutustele, mida põhjustab kinnisasjadele tuumaelektrijaam, mis asub nende kinnisasjade asukohariigi naaberriigi territooriumil, ei kujuta endast hagi, mille ese on kinnisasjaõigus. Sellise hagi alus seisneb kahtlemata kinnisvaraga seotud asjaõiguse kahjustamises, kuid selle õiguse asjaõiguslik ja kinnisvaraga seotud olemus on antud kontekstis

10 Vt hiljutine, 14. veebruari 2019. aasta kohtuotsus Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, punkt 100). Pealegi on Schlosseri aruande, mis käsitleb konventsiooni Taani Kuningriigi, Iirimaa ning Suurbritannia ja Põhja-Iiri Ühendkuningriigi ühinemise kohta konventsiooniga kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusasjades ning protokolliga selle tõlgendamise kohta Euroopa Kohtu poolt (EÜT 1979, C 59, lk 71), punktis 166 märgitud, et õiguslik tagajärg, mis iseloomustab asjaõigust, mis on siduv *erga omnes*, seisneb selle õiguse omaniku võimaluses nõuda selle õigusega koormatud vara välja igalt isikult, kellel ei ole kõrgema järgu asjaõigust.

11 17. detsembri 2015. aasta kohtuotsus (C-605/14, EU:C:2015:833, punkt 29).

12 Vt selle kohta 18. mai 2006. aasta kohtuotsus ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, punkt 32).

13 Vt hiljutine, 10. juuli 2019. aasta kohtuotsus Reitbauer jt (C-722/17, EU:C:2019:577, punkt 45 ja seal viidatud kohtupraktika).

14 Vt 3. aprilli 2014. aasta kohtuotsus Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, punkt 42) ja 16. novembri 2016. aasta kohtuotsus Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punkt 40).

15 Vt 17. mai 1994. aasta kohtuotsus Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, punkt 15) ja 5. aprilli 2001. aasta kohtuotsus Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, punkt 18).

16 18. mai 2006. aasta kohtuotsus ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, punkt 34).

kõrvalise tähtsusega. Käsitletava õiguse asjaõiguslik ja kinnisvaraga seotud olemus ei avalda otsustavat mõju selle vaidluse lahendamisele, mille raames niisugune tegevusest hoidumise hagi esitati, kuna see vaidlus ei oleks põhimõtteliselt teistsugune, kui õigus, mille kaitset kirjeldatud kahjulike mõjutuste levimise eest taotletakse, oleks teistsuguse olemusega, näiteks õigus kehalisele puutumatusele või vallasasjaga seotud õigus. Sarnaselt selles kohtuasjas käsitletud hagiga oleks selliste hagide eesmärk sisuliselt saavutada see, et isikut, kes on põhjustanud õiguste niisuguse kindlaks tehtud või tekkida võiva kahjustamise, kohustatakse seda lõpetama.

31. Erinevalt hagist, mida käsitleti kohtuotsuses ČEZ[17], ei puuduta põhikohtuasjas esitatud hagi siiski eranditult selle hagi esitanud korteriomaniku kinnisasjaõiguse rikkumist, vaid nagu näib, eelkõige asjaolu, et teine korteriomanik ei pidanud kinni eriomandi kokkuleppes kokku lepitud kasutusotstarbest.

32. Seega võib väita, et põhikohtuasjas esitatud hagi ese on pigem seda kasutusotstarvet mittejärgiva korteriomaniku õigus kui selle hagi esitanud korteriomaniku õigus. Komisjon näib arvavat samuti nii, sest ta märgib, et juhul kui eriomandi kokkuleppes kokku lepitud kasutusotstarve kujutab endast asjaõigust, võib tegemist olla olukorraga, kus piiratakse korteriomaniku õigusi oma eriomandit käsutada. Ka SP kinnitab, et käsitletava juhtumi asjaoludel väidab esiteks eriomandi kokkuleppes kokku lepitud kasutusotstarvet mittejärgiv korteriomanik, et ta kasutab asjaõigust, nimelt õigust anda vara üürile turistidele, samas kui seda õigust ei ole, ning teiseks rikutakse igal juhul teiste korteriomanike asjaõigust.

33. Niisuguses olukorras tuleb selle kindlakstegemisel, kas põhikohtuasjas esitatud hagi võib kuuluda määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 kohaldamisalasse, välja selgitada, kas kinnisasja, st eriomandi esemeks oleva korteri kasutusotstarbel, mis on kokku lepitud eriomandi kokkuleppes, on toime kõikide isikute suhtes.

34. Nagu aga märgib komisjon, ei edasta eelotsusetaotluse esitanud kohus kogu teavet, mis on vajalik, et võtta konkreetne seisukoht, kuidas tuleb õiguslikult kvalifitseerida ühe korteriomaniku võimalus nõuda teiselt korteriomanikult, et ta hoiduks oma omandi kasutamisest teataval otstarbel.

35. Olgu märgitud, et eelotsusetaotlusest ilmneb, et Austria õiguses on korteriomand asjaõigus, mida ei kaitsta mitte üksnes kolmandate isikute poolsete rikkumiste, vaid ka teiste korteriomanike poolsete rikkumiste eest. Kasutusotstarbe kindlaksmääramine eriomandi eseme puhul ja nii kindlaks määratud kasutusotstarbe järgimine „on osa korteriomaniku õigusest, mis on täielikult kaitstud“. See kasutusotstarve määratakse kindlaks eraõigusliku kokkuleppega kõikide korteriomanike vahel, kes on eriomandi kokkuleppe sõlmimise tulemusena vabalt sõlmitud lepingulises suhtes. Korteriomanik võib esitada teise korteriomaniku vastu, kes selles kokkuleppes kokku lepitud kasutusotstarvet ei järgi, niisuguse hagi nagu põhikohtuasjas.

36. Ei ole selge, kas korteriomaniku võimalus nõuda, et järgitaks eriomandi kokkuleppes kokku lepitud kasutusotstarvet, asetub või mitte selle absoluutse kaitse raamistikku, mida eelotsusetaotluse esitanud kohus eelotsusetaotluses mainib. Jaatava vastuse korral peaks asuma seisukohale, et kasutusotstarbe ettenägemine eriomandi kokkuleppes võib olla siduv ka kolmandate isikute suhtes.

37. Selles kontekstis möönab komisjon, et põhikohtuasja tuleb arutada eriomandi kokkuleppe sisu arvesse võttes, mistõttu võib kahelda, kas määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkt 1 on selles vaidluses kohaldatav. Ta märgib siiski, et mõned asjaolud võivad viidata sellele, et eriomandi kokkuleppes kokku lepitud kasutusotstarbel on *erga omnes* mõju. Üksnes juhul, kui eelotsusetaotluse esitanud kohus neid asjaolusid kinnitab, tuleb komisjoni sõnul pidada mõeldavaks, et hagi, milles palutakse hoiduda korteri kasutamisest turistide majutamiseks, kuulub määruse nr 1215/2012 selle sätte kohaldamisalasse.

17 18. mai 2006. aasta kohtuotsus (C-343/04, EU:C:2006:330).

38. Konkreetsemalt viitab komisjon esimesena asjaolule, et tema kogutud teabe põhjal peab esialgsete korteriomanike vahel sõlmitud eriomandi kokkuleppega nõustuma iga isik, kes eriomandi esemeks oleva korteri ostab, ning seda kokkulepet tohib muuta ainult kõikide korteriomanike nõusolekul. Teisena väidab ta, et tema käsutuses oleva info kohaselt võib selle kokkuleppe ja selles ette nähtud kasutusotstarbega tutvuda kinnistusraamatus ning et seega on üldsusele tagatud juurdepääs, mis teeb tutvumise võimalikuks.

39. Tagapool esitatud põhjustel on mul kahtlusi, kas need asjaolud – mida eelotsusetaotluse esitanud kohus peab kontrollima – viivad tingimata järelduseni, et eriomandi kokkuleppes kokku lepitud kasutusotstarve on siduv kõikide isikute suhtes.

2) Eriomandi kokkuleppe siduvus

40. Kohtuotsuses Weber [18] otsustas Euroopa Kohus küll, et kinnisasjaõiguste alal kehtiva erandliku kohtualluvuse eeskirja kohaldamisalasse kuulub hagi, millega palutakse tuvastada, et niisugune ostueesõiguse kasutamine, millega oli tegemist selles kohtuasjas, on kehtetu. Euroopa Kohus selgitas, et see õigus, mis koormab kinnisasja ja on kantud kinnistusraamatusse, ei tekita tagajärgi mitte ainult võlgnikule, vaid annab ka selle õiguse omanikule õiguse nõuda omandi üleandmist kolmandatelt isikutelt nii, et kui kolmas isik ja koormatud kinnisasja omanik sõlmivad müügilepingu, siis ostuõigust kehtivalt teostades on tagajärjeks see, et ostueesõiguse omaniku suhtes on müük kehtetu ja loetakse, et leping on sõlmitud ostueesõiguse omaniku ja kinnisasja omaniku vahel samadel tingimustel, nagu oli kokku lepitud kinnisasja omaniku ja kolmanda isiku vahel. Tegemist oli seega puhtakujulise asjaõigusega.

41. Tuleb aga eristada olukorda, kus asjaõigus on siduv kõikide isikute suhtes, ning olukorda, kus isiklik õigus avaldab toimet edasi, sest õigussuhet, mis on selle isikliku õiguse aluseks, on subjektiivselt muudetud.

42. Kohtuotsus Weber [19] on näide sellest esimesest olukorrast. Selles kohtuotsuses käsitletud ostueesõigus oli nimelt siduv kolmanda isiku suhtes, ilma et olnuks vaja tõendada, et see isik astus koormatud kinnisasja omaniku asemele viimase ja ostuõiguse omaniku vahelise suhte raames või et see isik oli vähemalt nõustunud järgima selle suhte tagajärgi. Ma ei arva, et see olukord oleks tingimata identne olukorraga, kus iga kolmas isik, kes ostab eriomandi esemeks oleva korteri, peab – nagu komisjon märgib – „aktsepteerima“ esialgsete korteriomanike vahel sõlmitud eriomandi kokkulepet.

43. Oma seisukoha kinnituseks viitan kohtuotsusele Kerr [20], milles Euroopa Kohus otsustas, et hagi, mis puudutab kinnisasja kaasomanike üldkoosoleku otsusest tulenevat maksekohustust, kuulub määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 kohaldamisalasse – säte, millega on kehtestatud mitteerandlik kohtualluvus lepinguid puudutavates asjades, ehkki see otsus on siduv kaasomanikele, kes selle vastuvõtmises ei osalenud. Lisaks valis Euroopa Kohus kohtumääruses INA jt [21] selle tõlgenduse kontekstis, milles oli tegemist riigisisesest õigusest tuleneva maksekohustusega, mille täitmise korra määras ära niisuguste omanike kokkulepe, kellele kuulus üle poole kaasomandi mõttelistest osadest. Euroopa Kohus järeldas seda asjaolust, et kinnisasja kaasomanikuks saades ja jäädes nõustub iga kaasomanik järgima kõiki selle akti sätteid, mis asjaomast kaasomandit reguleerib, ning selle kinnisasja kaasomanike üldkoosoleku otsuseid. [22]

18 3. aprilli 2014. aasta kohtuotsus Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, punkt 45).

19 3. aprilli 2014. aasta kohtuotsus (C-438/12, EU:C:2014:212).

20 8. mai 2019. aasta kohtuotsus (C-25/18, EU:C:2019:376, punkt 29).

21 19. novembri 2019. aasta kohtumäärus (C-200/19, ei avaldata, EU:C:2019:985, punkt 29).

22 8. mai 2019. aasta kohtuotsus Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, punkt 29) ja 19. novembri 2019. aasta kohtumäärus INA jt (C-200/19, ei avaldata, EU:C:2019:985, punkt 29).

44. Kohtuotsuses Kerr [23] ja kohtumääruses INA jt [24] ei puudutanud hagide ese küll otseselt kinnisasja. Nendest kahest otsusest tulenev kohtupraktika näitab siiski, kuidas eriomandi kokkuleppes kokku lepitud kasutusotstarve võib olla siduv iga isiku suhtes, kes omandab eriomandi esemeks oleva korteri, ilma et see kasutusotstarve oleks siduv kõikide isikute suhtes selle kohtupraktika tähenduses, mis käsitleb erandlikku kohtualluvust kinnisasjaõiguste valdkonnas.

45. Niisuguses olukorras eeldaks eriomandi kokkuleppes kokku lepitud kasutusotstarbe niisugune siduvus seda, et see kasutusotstarve oleks siduv ka isikute suhtes, keda ei saa pidada isikuteks, kes eriomandi kokkuleppega vabatahtlikult nõustusid. Nii oleks see juhul, kui korteriomanik võiks esitada tegevusest hoidumise hagi ka üürniku vastu, kes eriomandi kokkuleppes kokku lepitud kasutusotstarvet ei järgi. [25] Vajalikud kontrollimised peab siiski tegema liikmesriigi kohus.

3) Kandmine kinnistusraamatusse

46. Mis puudutab võimalust tutvuda eriomandi kokkuleppega kinnistusraamatus, siis paljudes õigussüsteemides kuulub avaldamise põhimõte tõesti asjaõiguste olemusest tulenevate põhimõtete hulka. See põhimõte peegeldab eelkõige ideed, et üldiselt ei saa asjaõigusi järgida, kui vastav teave ei ole kogu avalikkusele kättesaadav. Mis puudutab kinnisasjaõigusi, siis kättesaadavuse saab tagada eelkõige registritega, millele avalikkusel on vaba juurdepääs. See, kui kinnistusraamatusse kantakse teave materiaalset vara puudutava õiguse kohta, võib niisiis näidata, et see õigus on siduv iga isiku suhtes ja kujutab endast järelikult asjaõigust.

47. Selles olukorras tuleb arvesse võtta asjaolu, et esiteks võivad kinnistusraamatud sisaldada ka teavet, mis ei puuduta õigusi, millel on *erga omnes* mõju, ning teiseks ilmneb õiguslikust raamistikust niisugusena, nagu eelotsusetaotluse esitanud kohus on seda kirjeldanud, et korteriomand ise põhineb eriomandi kokkuleppel. Ei saa välistada, et põhjuseks, miks saab selle kokkuleppega kinnistusraamatus tutvuda, on asjaolu, et tegemist on aktiga, mille põhjal korteriomand loodi ja kinnistusraamatusse kanti.

48. Sellega seoses pean märkima, et hagi, mis puudutab akti, millega kinnistusraamatusse kantud asjaõigus loodi, ei kuulu määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 kohaldamisalasse, kui see hagi põhineb isiklikul õigusel.

49. Oma seisukoha kinnituseks viitan sellele, et kohtuotsuses Schmidt [26], milles käsitleti nõuet sellel alusel, et omandiõiguse üleminek, mis põhines – nagu Euroopa Kohus märkis – hageja väidetaval asjaõigusel asjaomase kinnisasja suhtes, oli tühine, leidis Euroopa Kohus, et selle omandiõiguse kinnistusraamatust kustutamise avaldus kuulub viimati viidatud sätte kohaldamisalasse. Sellest kohtuotsusest ilmneb siiski, et teistmoodi on nõudega teise isiku vastu, kes osaleb aktis, mille alusel tuli see omandiõigus üle anda, kui selle nõudega palutakse tuvastada selle akti tühisus sel põhjusel, et teine selles aktis osaleja ei saanud seda sõlmida. Niisugune nõue põhines Euroopa Kohtu sõnul isiklikul õigusel. [27]

50. Samamoodi otsustas Euroopa Kohus kohtuotsuses Milivojević [28], et määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 kohaldamisalasse kuulub nõue, millega palutakse kinnistusraamatust kustutada hüpoteegikanne. Euroopa Kohus leidis, et kui hüpoteek on kord juba nõuetekohaselt seatud vastavalt seda valdkonda reguleeriva liikmesriigi seadusega ette nähtud menetlus- ja materiaalõigusnormidele,

23 8. mai 2019. aasta kohtuotsus (C-25/18, EU:C:2019:376, punkt 29).

24 19. novembri 2019. aasta kohtumäärus (C-200/19, ei avaldata, EU:C:2019:985, punkt 29).

25 Vt vastupidine, 17. mai 1994. aasta kohtuotsus Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, punkt 15) ja 9. juuni 1994. aasta kohtuotsus Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, punkt 15) ning 5. aprilli 2001. aasta kohtumäärus Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, punkt 18).

26 16. novembri 2016. aasta kohtuotsus (C-417/15, EU:C:2016:881, punkt 40).

27 16. novembri 2016. aasta kohtuotsus Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punkt 34 ja punkti 43 esimene taane).

28 14. veebruari 2019. aasta kohtuotsus (C-630/17, EU:C:2019:123, punkt 102).

on tegemist asjaõigusega, mis tekitab õiguslikke tagajärgi *erga omnes*. Küll aga ei ole kinnisasja asukoha liikmesriigi kohtutel erandlikku kohtualluvust nõude puhul, millega palutakse tunnistada riigisiseste tarbijakaitset käsitlevate õigusnormide rikkumise tõttu tühiseks notariaalakt, millega see hüpoteek moodustati. Niisugune nõue põhineb Euroopa Kohtu sõnul isiklikul õigusel, millele saab vaidluses liikmesriigi kohtutes tugineda ainult kostja suhtes.[29]

51. Seega olen küsimuses, kas põhikohtuasjas käsitletav hagi kuulub määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 kohaldamisalasse, arvamusel, et asjaolu, et eriomandi kokkuleppega saab tutvuda kinnistusraamatus, ei vabasta liikmesriigi kohut käesoleva ettepaneku punktides 40–45 nimetatud põhjustel selle kontrollimisest, kas nimetatud kokkuleppes ette nähtud kasutusotstarve on siduv iga isiku suhtes. Kui see oleks nii, kuuluks see hagi *a priori* selle sättega kehtestatud kohtualluvuseeskirja kohaldamisalasse. Seega jääb veel ainult kontrollida, kas selle sätte eesmärgid kõnelevad niisuguse tõlgenduse kasuks, mille kohaselt kuulub hagi, millega nõutakse eriomandi kokkuleppes kindlaks määratud kasutusotstarbe järgimist, sama sätte kohaldamisalasse üksnes siis, kui see kasutusotstarve on siduv kõikide isikute suhtes.

2. Kinnisasjaõiguste valdkonnas kehtiva kohtualluvuseeskirja eesmärgid

52. Euroopa Kohus on korduvalt otsustanud, et määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 kohaldamisala ei saa käsitada laiendavalt tähenduses, mis on laiem, kui selle eesmärgid nõuavad.[30] Nende eesmärkide kindlaksmääramine on selles sättes ette nähtud kohtualluvuseeskirja kohaldamisala piiritlemisel seega peamise tähtsusega.

53. Erandliku kohtualluvuse eeskirjade kohta üldiselt on Euroopa Kohus leidnud, et need eeskirjad põhinevad eriti tiheda seose olemasolul vaidluse ja selle liikmesriigi vahel, kellele asi allub.[31]

54. Mis puudutab erandlikku kohtualluvust kinnisasjaõiguste alal, siis alates kohtuotsusest Reichert ja Kockler[32] on välja kujunenud kohtupraktika, mille kohaselt on hagide kohta selles valdkonnas kõige lihtsam otsust teha kinnisasja asukoha liikmesriigi kohtutel. Euroopa Kohus on oma kohtupraktikas eelkõige märkinud, et esiteks tuleb niisuguste hagide kohta otsus teha selle liikmesriigi õigusnormide kohaselt – mis on sisuliselt põhimõte *lex rei sitae* – ning teiseks on nendes kahtluse alla pandut tihti tarvis kontrollida, viia läbi uurimisi ja ekspertiise ning seda kohapeal.[33] Järelikult vastab kohtualluvuse andmine nendele kohtutele hea õigusemõistmise huvile.[34]

55. Seega võib väita, et määruse nr 1215/2012 artikli 24 punktis 1 sätestatud erandliku kohtualluvuseeskirja üks eesmärke on anda kohtualluvus selle liikmesriigi kohtutele, millega vaidlusel on eriti tihe seos, et hõlbustada head õigusemõistmist. Olen siiski arvamusel, et see eesmärk niiviisi määratletuna ja üksi kujutab endast ainult ühte põhjust, mis võiks seletada liidu seadusandja valikut selle kohtualluvuseeskirjaga kehtestatud erandliku kohtualluvuse kasuks.

29 14. veebruari 2019. aasta kohtuotsus Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, punkt 101).

30 Vt selle kohta hiljutine, 15. mai 2019. aasta kohtumäärus MC (C-827/18, ei avaldata, EU:C:2019:416, punkt 20).

31 Vt ka üldiselt Brüsseli konventsiooni artiklis 16 ette nähtud erandliku kohtualluvuse eeskirjade kohta 13. juuli 2000. aasta kohtuotsus Group Josi (C-412/98, EU:C:2000:399, punkt 46).

32 10. jaanuari 1990. aasta kohtuotsus (C-115/88, EU:C:1990:3, punkt 9). Euroopa Kohus valis varem samalaadse tõlgenduse, mis puudutab hagisid kinnisasjade üürilepingute valdkonnas, 14. detsembri 1977. aasta kohtuotsuses Sanders (73/77, EU:C:1977:208, punktid 11 ja 12).

33 Vt 10. jaanuari 1990. aasta kohtuotsus Reichert ja Kockler (C-115/88, EU:C:1990:3, punkt 10), 17. detsembri 2015. aasta kohtuotsus Komu jt (C-605/14, EU:C:2015:833, punkt 31) ning 16. novembri 2016. aasta kohtuotsus Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punkt 29).

34 Vt selle kohta 17. detsembri 2015. aasta kohtuotsus Komu jt (C-605/14, EU:C:2015:833, punkt 30) ning 16. novembri 2016. aasta kohtuotsus Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punkt 37).

a) Argument, mis põhineb mitteerandliku kohtualluvuse eeskirjade analüüsil

56. Tuleb märkida, et mitteerandliku kohtualluvuse eeskirjade puhul on samuti kasutatud seose tegureid, mis võimaldavad tagada selle, et vaidlus ja selles vaidluses otsust tegema pädevad kohtud on üksteisele lähedal, ning vastavad hea õigusemõistmise huvile, ilma et tooksid kaasa erandlikule kohtualluvusele iseloomulikke tagajärgi.

57. Mis puudutab konkreetsemalt määruse nr 1215/2012 raamistikku, siis selle põhjenduses 16 on märgitud, et „[l]isaks kostja alalisele elukohale peaks kohtualluvuse määramisel olema ka muid aluseid, mis toetuksid tihedale seosele kohtu ja menetluse vahel või aitaksid kaasa tõrgeteta õigusemõistmisele“. Euroopa Kohus on samuti korduvalt otsustanud, et selle määruse artikli 7 punktides 1 ja 2 sätestatud kohtualluvuseeskirjad põhinevad eriti tiheda seose olemasolul, mis õigustab kohtualluvuse andmist selles sättes silmas peetud kohtutele hea õigusemõistmise ja menetluse mõistliku korraldamisega seotud põhjustel.[35]

58. Võib muidugi väita, et erinevalt mitteerandliku kohtualluvuse eeskirjadest eksisteerib osas, mis puudutab erandlikku kohtualluvuse eeskirja kinnisasjaõiguste alal, eriti tihe seos vaidluse ja ainult ühe liikmesriigi vahel.

59. See tõlgendus võimaldab *a priori* selgitada, miks otsustas Euroopa Kohus kohtuotsuses ČEZ[36], et Austria õiguses ette nähtud negatoorhagi (*Eigentumsfreiheitsklage*), mille esitas kinnisasja omanik ja milles paluti teha lõpp kahjulikele mõjutustele, mida põhjustas sellele kinnisasjale selle asukohariigi naaberriigi territooriumil asuva tuumaelektrijaama tegevus, ei kuulu kinnisasjaõiguste valdkonnas kehtiva erandliku kohtualluvuseeskirja kohaldamisalasse. Euroopa Kohtu sõnul tuleb peamised kontrollimised selle hagi kohta otsuse tegemiseks teha nii liikmesriigis, kus asub see esimene kinnisasi, kui ka liikmesriigis, kus asub teine kinnisasi. Mulle näib, et Euroopa Kohus viitas muide sellele asjaolule, andmaks mõista, et see hagi kuulub pigem määruse nr 1215/2012 artikli 7 punktis 2 lepinguvälise kahju puhul ette nähtud kohtualluvuseeskirja kohaldamisalasse.[37] Selles kohtualluvuseeskirjas tunnustatakse põhimõtteliselt erinevust kahju tekkimise koha (*Erfolgsort*) ja selle kahju põhjustanud sündmuse (*Handlungsort*) vahel.[38]

60. Võib väita, et mõni hagi, millel on tihedam seos ühe liikmesriigiga kui ükskõik missuguse teisega, kuulub mitteerandliku kohtualluvuse eeskirjade kohaldamisalasse. Mis näiteks puudutab kohtuid, kes on Brüsseli konventsiooni artikli 5 punkti 1 kohaselt pädevad lepinguid puudutavates asjades, siis Euroopa Kohus on otsustanud, et tuleb teha kindlaks ainult üks asjaomase lepingulise kohustuse täitmise paik.[39] Viimati viidatud õigusnormis ei ole siiski kehtestatud erandlikku kohtualluvust selle paiga kohtute kasuks.

35 Vt kohtualluvuse kohta lepinguid puudutavates asjades hiljutine, 4. oktoobri 2018. aasta kohtuotsus Feniks (C-337/17, EU:C:2018:805, punkt 36) ning kohtualluvuse kohta lepinguvälise kahju puhul 17. oktoobri 2017. aasta kohtuotsus Bolagsupplysningen ja Ilsjan (C-194/16, EU:C:2017:766, punkt 26 ja 27).

36 18. mai 2006. aasta kohtuotsus (C-343/04, EU:C:2006:330).

37 18. mai 2006. aasta kohtuotsus ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, punkt 38).

38 Kuigi teatavates olukordades ei saa mõistete „Handlungsort“ ja „Erfolgsort“ vahel vahet teha (vt minu ettepanek kohtuasjas Universal Music International Holding (C-12/15, EU:C:2016:161, punkt 38), puudutab määruse nr 1215/2012 artikli 7 punktis 2 ette nähtud kohtualluvuseeskiri hagisid, mis võimaldavad põhimõtteliselt niisugust vahet teha.

39 Vt selle kohta 19. veebruari 2002. aasta kohtuotsus Besix (C-256/00, EU:C:2002:99, punkt 29). Ei ole aga ilmne, et see tõlgendus on ülekantav määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunktile a. Vt High Court of Justice'i (England and Wales) (kõrge kohus (Inglismaa ja Wales), Ühendkuningriik) 27. novembri 2014. aasta kohtuotsus kohtuasjas Canon Offshore Ltd *vs*. GDF Suez E&P Nederland BV [2014] EWHC 3810 (Comm), punkt 49 jj. Lisaks selle määruse artikli 7 punkti 1 alapunkti b käsitleva kohtupraktika arengu ja selle sätte alusel pädevate kohtute arvu suurenemise kohta vt Beaumont, P., Yüksel, B., „Cross-Border Civil and Commercial Disputes Before the Court of Justice of the European Union“, toimetajad Beaumont, P., Danov, M., Trimmings, K., Yüksel, B., *Cross-border Litigation in Europe*, Hart Publishing, Oxford – Portland, 2017, lk 514 jj.

61. Seevastu määruse nr 1215/2012 artikli 24 punktiga 1 on kehtestatud erandlik kohtualluvus ainult ühe liikmesriigi kohtute kasuks. Selle sätte tagajärg on niisugune, et välistatakse igasugune muu määruses nr 1215/2012 ette nähtud üldine või alternatiivne kohtualluvuseeskiri ja pooled ei saa valida kohut, millele asi muidu alluks selle määruse artikli 25 alusel.[40] Lisaks kohaldatakse seda erandliku kohtualluvuse eeskirja – erandina selle määruse artiklites 4 ja 7 sätestatud põhimõttest, mille kohaselt on liikmesriikide kohtud pädevad tegema otsuseid liikmesriigi territooriumil elavate või asuvate isikute vastu esitatud hagide kohta – olenemata poolte elu- või asukohast. Kuna see on nii, ei piira see kohtualluvuseeskiri – erinevalt selle määruse artikli 7 punktidest 1 ja 2 – iga liikmesriigi võimalust jaotada ära kohtualluvus oma territooriumil.[41] Võib väita, et kui selle määruse artikli 24 punkti 1 loogika põhineks eriti tihedal seosel vaidluse eseme ja kohtu vahel, peaks see seos ära määrama nii liikmesriigi rahvusvahelise kohtualluvuse kui ka riigisisese kohtualluvuse.[42]

62. Asjaolu, et esiteks eitatakse poole sõltumatust selle kohtu valimisel, mida nad peavad sobivaimaks vaidluses otsust tegema, ning teiseks antakse kohtualluvus paratamatult mõne liikmesriigi kohtule, isegi kui pooled elavad või asuvad kolmandas riigis, kaldub näitama, et liidu seadusandja tegi otsuse kehtestada määruse nr 1215/2012 artikli 24 punktiga 1 erandlik kohtualluvus ilmselt olulise huvi tõttu. Et asi allub ühe liikmesriigi kohtutele, hoolimata asjaoludest, mis on seotud isikute (pooltega), olen arvamusel, et see huvi on avalik huvi. Avaliku huviga on tegemist eelkõige juhul, kui on huve, mis võivad mõjutada iga isiku (*erga omnes*) või üldiselt avalikkuse õiguslikku olukorda.[43] Kui hagiga ei kaitsta niisugust huvi, ei nõua määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkt 1, et see hagi kuuluks selle sätte kohaldamisalasse.

b) Argument, mis põhineb ettevalmistavatel materjalidel ja õigusteoorial

63. Käesoleva ettepaneku punktis 62 toodud kaalutlust kinnitab kinnisasjaõiguste alal kehtivat erandliku kohtualluvuse eeskirja käsitlevate ettevalmistavate materjalide ja seda eeskirja käsitleva õigusteooria analüüs.

64. P. Jenardi Brüsseli konventsiooni puudutavas aruandes[44] toodud selgitused näitavad, et kinnisasjaõiguste alal kehtiva erandliku kohtualluvuse eeskirja kehtestamiseni viis mitu põhjust. Nende selgituste lugemisel tekib mõte, et selle eeskirja kehtestamine on seotud eelkõige asjaoluga, et mõnes riigisiseses süsteemis peeti niisugust eeskirja avalikul huvil põhinevaks. Seevastu asjaolu, et selle määruse nr 1215/2012 artikli 24 punktis 1 ette nähtud eeskirjaga samaväärse eeskirja kehtestamine vastab hea õigusemõistmise huvile, on viidatud aruandes seoses selle eeskirja kehtestamisega mainitud ainult täiendava asjaoluna.

40 Vt 17. detsembri 2015. aasta kohtuotsus Komu jt (C-605/14, EU:C:2015:833, punkt 24).

41 28. aprilli 2009. aasta kohtuotsus Apostolides (C-420/07, EU:C:2009:271, punktid 48 ja 50).

42 Vt selle kohta ka Lehmann, M., *The Brussels I Regulation Recast*, Dickinson, A., Lein, E. (eds.), Oxford University Press, Oxford, 2015, lk 259, punkt 8.10.

43 Terviklikkuse huvides täpsustan, et määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkt 1 hõlmab ka kinnisasjade üürilepinguid. On õige, et neid ei saa võrrelda kinnisasjaõigustega ja et eesmärgid, mille tõttu on kohtualluvus kinnisasjade üürilepingute alal erandlik kohtualluvus, erinevad kinnisasjaõiguste alal kehtestatud kohtualluvuse eesmärkidest. Nii nagu mina kohtupraktikat tõlgendan, rajaneb põhjus, miks kinnisasjade üürilepingud kuuluvad samuti erandliku kohtualluvuse eeskirja kohaldamisalasse, siiski majanduslikel, ühiskondlikel ja poliitilistel kaalutlustel, sest need põhjendavad, miks on üürihindade taseme kontrolli ning üürnike ja farmerite õiguste kaitset käsitlevad õigusaktid imperatiivsed. Vt selle kohta 26. veebruari 1992. aasta kohtuotsus Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92, punkt 8), 6. juuli 1988. aasta kohtuotsus Scherrens (158/87, EU:C:1988:370, punkt 9) ja 15. mai 2019. aasta kohtumäärus MC (C-827/18, ei avaldata, EU:C:2019:416, punkt 27).

44 Aruanne, mis käsitleb 27. septembri 1968. aasta konventsiooni kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusasjades (EÜT 1979, C 59, lk 1).

65. Samamoodi on leitud õigusteoorias, et analüüsides määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 eesmärke, mis võivad selle sätte kohaldamisala piiritleda, ei tohi piirduda läheduse ja hea õigusemõistmise eesmärgiga. Selles küsimuses on ühes osas õigusteooriast asutud seisukohale, et määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 valdkonna tähtsus on liikmesriigile niisugune, et liikmesriik tahab tagada oma erandlikku kohtualluvust selles valdkonnas [45] ning erandlik kohtualluvus sellel alal kaitseb selle liikmesriigi huve. [46]

c) Kohaldamine käesoleval juhul

66. Seda, kas määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 eesmärgid nõuavad, et põhikohtuasjas käsitletav hagi kuuluks selle sätte kohaldamisalasse, tuleb kontrollida kõikidest eelnevatest kaalutlustest lähtudes.

67. Selles küsimuses pean juhtima tähelepanu, et SP märgib oma teist küsimust käsitlevates kirjalikes seisukohtades, et lepingus, millega ta ostis korteriomandi põhikohtuasjas käsitletavas kinnisasjas, on sätestatud, et ostetav vara asub väljaspool suvilapiirkonda ning et järelikult kehtib seal turistide majutamiseks üürile andmise keeld. Nendest seisukohtadest ei ilmne selgelt, kas see keeld on sätestatud ainult lepingus või ka linnaplaneerimiseeskirjades. Igal juhul on need seisukohad esitatud kohtualluvuse kohta lepinguid puudutavates asjades. Lisaks märgib Ellmes Property palju üheselt mõistetavamalt, et kuigi Austria õigusega ei ole ette nähtud eriomandi eseme mingit kasutusotstarvet, võib selle viimase kindlaks määrata siiski eriomandi kokkuleppes.

68. Selles olukorras ei tundu mulle, et määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 eesmärgid nõuaksid, et põhikohtuasjas arutatav hagi kuulub selle sätte kohaldamisalasse juhul, kui eriomandi kokkuleppes kokku lepitud kasutusotstarve on siduv ainult isikute suhtes, kes nõustusid seda kokkulepet järgima. Ma ei arva, et kaasomanike vaheliste kinnisasja otstarvet käsitlevate kokkulepete järgimine oleks liikmesriigile, kus see kinnisasi asub, nii tähtis, et see liikmesriik peaks tagama enda erandliku kohtualluvuse selles valdkonnas. Teistmoodi oleks siiski juhul, kui nendel kokkulepetel oleksid tagajärjed, millega seoses võib mängus olla muu huvi kui lihtsalt nende lepinguliste kokkulepete osaliste erahuvi.

69. Asjaolu, et niisuguse hagi kohta otsuse tegemiseks nagu põhikohtuasjas käsitletav hagi tuleb teha kontrollimisi paigas, kui korterelamu asub, ei sea seda kaalutlust kahtluse alla. Olles tuvastanud kohtuotsuses Lieber [47], et kinnisasja kasutamise hüvitamise nõue ei puuduta mitte asjaõigust, mis on siduv kõikide isikute suhtes, vaid isiklikku õigust, ei omistanud Euroopa Kohus määravat tähtsust asjaolule, et selle lepinguosalise liikmesriigi kohtul, kus kinnisasi asus, oli lihtne tasumisele kuuluva hüvitise summat kindlaks määrata. Vastupidi, Euroopa Kohus märkis, et selle summa kindlaksmääramiseks võis teise liikmesriigi kohus kui liikmesriik, kus kinnisasi asus, kasutada eksperti, et saada vajalik teave. [48]

3. Ettepanek esimeses eelotsuse küsimuses

70. Eelneva põhjal teen ettepaneku vastata eelotsusetaotluse esitanud kohtu esimesele eelotsuse küsimusele, et määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 tuleb tõlgendada nii, et korteriomaniku hagi, millega püütakse saavutada seda, et teine korteriomanik hoidub korteri kasutamisest turistide majutamiseks, põhjendusel et see kasutusotstarve ei vasta eriomandi kokkuleppes kokku lepitud kasutusotstarbele, kuulub selle sätte kohaldamisalasse ainult siis, kui see kasutusotstarve on siduv ka igale isikule, kes ei ole selle kokkuleppe osaline. Lõplikud kontrollimised selles küsimuses peab tegema liikmesriigi kohus.

45 Vt selle kohta Lehmann, M., *op. cit.*, lk 259, punkt 8.11.

46 Vt selle kohta Van Calster, G., *European Private International Law*, Hart Publishing, Oxford, Portland, 2016, lk 73.

47 9. juuni 1994. aasta kohtuotsus (C-292/93, EU:C:1994:241, punkt 15).

48 9. juuni 1994. aasta kohtuotsus Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, punkt 21).

71. Võttes arvesse vastust, mille ma soovitan anda esimesele küsimusele, tuleb teist küsimust analüüsida.

C. Teine eelotsuse küsimus, mis käsitleb määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a

72. Teise küsimusega soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus kindlaks teha, kas korteriomaniku hagi, millega püütakse saavutada seda, et teine korteriomanik hoidub korteri kasutamisest turistide majutamiseks, ja seda põhjusel, et see kasutusotstarve ei vasta eriomandi kokkuleppes kokku lepitud kasutusotstarbele, kuulub määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a kohaldamisalasse. Kui see on nii, soovib see kohus teada, missugusel kohustusel see hagi põhineb selle sätte tähenduses. Ta küsib ka, kas paik, kus tuli täita kohustus, vastab paigale, kus asub korter.

1. Sissejuhatavad märkused

73. Enne teise küsimuse analüüsimist pean vajalikuks teha järgmised märkused.

74. Kõigepealt pean märkima, et see küsimus käsitleb spetsiaalselt määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a tõlgendamist. Eelotsusetaotluse esitanud kohus arvab seega, et selle määruse artikli 7 punkti 1 alapunkti b, mis puudutab ainult kaupade müüki ja teenuste osutamist, põhikohtuasja suhtes ei kohaldata. Miski ei näita nimelt, et põhikohtuasjas oleks tegemist kaupade müügi või teenuste osutamisega.[49] Vahetegemine nende kahe sätte vahel ei ole tähtsusetu, mis puudutab pädevate kohtute kindlakstegemist lepinguid puudutavates asjades. Määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunktis b on autonoomselt kindlaks määratud seose kriteeriumid kaubamüügi- ja teenuselepingute puhul. Säilitades kohtuotsusest Industrie Tessili Italiana Como[50] tuleneva põhimõtte, on selle määruse artikli 7 punkti 1 alapunktis a esiteks ette nähtud, et hagi võib esitada selle paiga kohtusse, kus tuli täita asjaomane kohustus, ning teiseks, et see paik tuleb kindlaks teha vastavalt õigusele, mis reguleerib vaidlusalust lepingulist kohustust, asja lahendava kohtu kollisiooninormide kohaselt.[51]

75. Seejärel märgin, et SP väidab, et korteriomanikud leppisid kokku, et asi kuulub Austria kohtu kohtualluvusse, ilma et tähtsust oleks nende elu- või asukohal. Näib siiski, et eelotsusetaotluse esitanud kohus ei omista sellele kokkuleppele tähtsust ja igal juhul ei palu ta Euroopa Kohtul selgitada selle kokkuleppe võimalikku mõju pädeva kohtu väljaselgitamisele.

76. Lõpuks tuleb märkida, et teise küsimuse sõnastuse ja eelotsusetaotluse põhjenduste vahel on teatav vastuolu. Selle küsimuse sõnastus võib viia mõttele, et eelotsusetaotluse esitanud kohus lähtub eeldusest, et see hagi kuulub tingimata määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a kohaldamisalasse, ning palub määrata kindlaks kohustuse, millel hagi põhineb, selle viimase õigusnormi tähenduses. Seevastu eelotsusetaotluse põhjendused näivad viitavat sellele, et eelotsusetaotluse esitanud kohtul on kahtlusi, kas põhikohtuasjas esitatud hagi võib kuuluda selle sätte kohaldamisalasse. Et aga anda eelotsusetaotluse esitanud kohtule tarvilik vastus, ning et seda vastuolu on võimatu kõrvaldada, teen ettepaneku mõista teist küsimust vastavalt käesoleva ettepaneku punktis 72 esitatud sõnastusele.

49 Mulle tundub ilmne, et põhikohtuasi ei puuduta kuidagi kauba müüki. See vaidlus ei puuduta ka teenuseid, mis eeldavad väljakujunenud kohtupraktika kohaselt seda, et lepingupool, kes teenust osutab, sooritab tasu eest mingi kindla tegevuse (vt 8. mai 2019. aasta kohtuotsus Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, punkt 39 ja seal viidatud kohtupraktika): käesoleval juhul on puudu tasu element.

50 6. oktoobri 1976. aasta kohtuotsus (12/76, EU:C:1976:133).

51 Vt määruse nr 44/2001 artikli 5 punkti 1 alapunkti a kohta, mille sõnastus vastab määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunktile a, 23. aprilli 2009. aasta kohtuotsus Falco Privatstiftung ja Rabitsch (C-533/07, EU:C:2009:257, punktid 46–57).

2. Hinnang

77. Kuna määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a võiks põhikohtuasjas esitatud hagi suhtes kohaldada, tuleb seda vaidlust käsitada nii, et see kuulub mõiste „lepinguid puudutavad asjad“ alla selle sätte tähenduses. Tegemist on liidu õiguse autonoomse mõistega,[52] mida Euroopa Kohus tõlgendas esialgu eitavalt, st nii, et seda mõistet ei saa mõista nii, et see hõlmab olukorda, kus ei eksisteeri mingit kohustust, mille üks lepinguosaline on teise suhtes võtnud.[53]

78. Kuna Austria kohtutel, kelle poole on põhikohtuasjas pöördutud, ei ole niisugust olukorda kunagi ette tulnud, võib kõnesolev hagi kuuluda selle sätte kohaldamisalasse. Eelotsusetaotluse esitanud kohus märgib, et korteriomanikud on eriomandi kokkuleppe läbi vabalt sõlmitud lepingulises suhtes. Lisaks ei ole määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a kohaldamise seisukohast käesoleva ettepaneku punktis 44 viidatud kohtupraktikat arvestades tähtsust asjaolul, et see suhe eksisteerib ka korteriomanikuga, kes ei ole selle eriomandi kokkuleppe osaline, mille sõlmisid esialgsed korteriomanikud.[54]

79. Mis puudutab „asjaomast kohustust“ selle sätte tähenduses, siis eelotsusetaotluse esitanud kohus näib arvavat – kui kasutada sõnastust, mida ta eelotsusetaotluse põhjendustes kasutas –, et oma eriomandi eseme kasutamine kokkulepitud viisil kuulub korteriomaniku lepingulise kohustuse hulka. Seda arvestades on SP-l „kohustus teha“, st käsitletaval juhul kasutada seda vara vastavalt kasutusotstarbele, mis on nähtud ette seda vara puudutavas eriomandi kokkuleppes. Seevastu Ellmes Property Services väidab, et tegemist on kohustusega „mitte teha“, st kohustusega hoiduda eriomandi eseme väljaüürimisest turistidele – kohustus, millel ei ole mingit geograafilist piirangut ja mida iseloomustab nende paikade paljusus, kus see kohustus täideti või täita tuli. Järelikult kohtuotsusest Besix[55] lähtudes ei kohaldata määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a põhikohtuasjas.

80. Väljakujunenud kohtupraktika kohaselt tähistab määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunktis a kasutatud mõiste „kohustus“ kohustust, mis vastab lepingulisele õigusele, millega kohtule esitatud hagi põhjendatakse.[56] Et käsitletaval juhul on tegemist tegevusest hoidumist käsitleva hagiga, arvan, et vaidlusalune lepinguline kohustus on kohustus mitte teha ja täpsemalt mitte muuta eriomandi kokkuleppega vastuolus oleval viisil vara kasutusotstarvet paigas, kus see asub. Seda kaalutlust kinnitab asjaolu, et korteriomanik ei saa nõuda teiselt korteriomanikult, et viimane kasutaks oma vara, kui ta seda ei kasuta.

81. Mind ei veena siiski Ellmes Property Servicese seisukoht, et vaidlusalune lepinguline kohustus, milleks on kohustus mitte teha, tuleks täita ilma mingi geograafilise piiranguta ning seega on määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a kohaldamine välistatud.

82. Käesoleva kohtuasja asjaolud ei ole sarnased asjaoludega kohtuasjas, milles tehti kohtuotsus Besix[57]. Selles kohtuasjas seisnes vaidlusalune lepinguline kohustus – nagu ilmneb Euroopa Kohtule esitatud küsimuse sõnastusest – kohustuses tegutseda eranditult koos lepingupartneriga, et teha ühine pakkumus riigihankemenetluse raames, ja mitte siduda end teise partneriga. Eelotsusetaotluse esitanud kohus selles kohtuasjas tegi kõigepealt kindlaks asjaomase kohustuse täitmise paiga vastavalt kohtuotsusest Industrie Tessili Italiana Como[58] tulenevale põhimõttele, mille kohaselt määrab selle

52 Vt hiljutine. 26. märtsi 2020. aasta kohtuotsus Primera Air Scandinavia (C-215/18, EU:C:2020:235, punkt 41).

53 17. juuni 1992. aasta kohtuotsus Handte (C-26/91, EU:C:1992:268, punkt 15).

54 Vt 8. mai 2019. aasta kohtuotsus Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, punkt 29). Vt ka 19. novembri 2019. aasta kohtuotsus INA jt (C-200/19, ei avaldata, EU:C:2019:985, punkt 29).

55 19. veebruari 2002. aasta kohtuotsus (C-256/00, EU:C:2002:99).

56 Vt selle kohta 6. oktoobri 1976. aasta kohtuotsus De Bloos (14/76, EU:C:1976:134, punkt 13), ning 23. aprilli 2009. aasta kohtuotsus Falco Privatstiftung ja Rabitsch (C-533/07, EU:C:2009:257, punkt 47).

57 19. veebruari 2002. aasta kohtuotsus (C-256/00, EU:C:2002:99).

58 6. oktoobri 1976. aasta kohtuotsus (12/76, EU:C:1976:133).

paiga ära õigus, mis on kohaldatav kohtu asukohariigi kollisiooninormide kohaselt. Seejärel tegi ta selle kohustuse suhtes kohaldatava õiguse järgi kindlaks, et see kohustus tuli täita ükskõik missuguses paigas maailmas.[59] Seevastu käesolevas kohtuasjas ei ole eelotsusetaotluse esitanud kohus teinud lõplikult kindlaks kohustust, millel SP hagi põhineb, ega ammugi paika, kus see kohustus tuleb täita.

83. Lisaks näib, et Ellmes Property Servicese kaalutluses, mille kohaselt ei ole niisugusel kohustusel nagu käsitletaval juhul kohustus mitte teha konkreetset täitmise paika, ei ole kohtuotsusest Industrie Tessili Italiana Como[60] tulenevat põhimõtet arvesse võetud. Selles kaalutluses ei ole üldse viidatud lahendustele, mis on valitud Austria õiguses, mida see äriühing näib pidavat vaidlusaluse lepingulise kohustuse suhtes kohaldatavaks. Ei saa siiski välistada, et selle kohustuse suhtes kohaldatav õigus võimaldab teha kindlaks selle kohustuse täitmise paiga ning et see paik vastab paigale, kus asub eriomandi esemeks olev korter.[61] Vastavad kontrollimised peab tegema eelotsusetaotluse esitanud kohus, järgides sellest kohtuotsusest tulenevat põhimõtet.

84. Lõpuks lisan terviklikkuse huvides, et minu arvates ei ole Euroopa Kohtule teada faktilisi ja õiguslikke asjaolusid, mis on vajalikud, et anda täiendavaid selgitusi küsimuses, kas see põhimõte on käsitletava juhtumi asjaoludel kohaldatav. Üks põhikohtuasja pooltest väidab, et eriomandi kokkulepe on sõlmitud 1978. aastal. On seega vähe tõenäoline, et vaidlusaluse lepingulise kohustuse suhtes kohaldatava õiguse määravad ära kollisiooninormid, mida Euroopa Kohus võiks tõlgendada.

VI. Ettepanek

85. Esitatud põhjendustest lähtudes teen Euroopa Kohtule ettepaneku vastata Oberster Gerichtshofi (Austria kõrgeim üldkohus) eelotsuse küsimustele järgmiselt:

1. Euroopa Parlamendi ja nõukogu 12. detsembri 2012. aasta määruse (EL) nr 1215/2012 kohtualluvuse ning kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusasjades artikli 24 punkti 1 tuleb tõlgendada nii, et korteriomaniku hagi, millega püütakse saavutada seda, et teine korteriomanik hoidub korteri kasutamisest turistide majutamiseks, põhjendusel et see kasutusotstarve ei vasta eriomandi kokkuleppes kokku lepitud kasutusotstarbele, kuulub selle sätte kohaldamisalasse ainult siis, kui see kasutusotstarve on siduv ka igale isikule, kes ei ole selle kokkuleppe osaline. Lõplikud kontrollimised selles küsimuses peab tegema liikmesriigi kohus.

2. Selle määruse artikli 7 punkti 1 alapunkti a tuleb tõlgendada nii, et kui eriomandi kokkuleppes kokku lepitud kasutusotstarve ei ole siduv kõikide isikute suhtes, kuulub niisugune hagi mõiste „lepinguid puudutavad asjad“ alla selle sätte tähenduses. Selles olukorras on vaidlusalune lepinguline kohustus mitte teha ja täpsemalt mitte muuta eriomandi kokkuleppega vastuolus oleval viisil vara kasutusotstarvet paigas, kus see asub. Kontrollimaks, kas selle kohustuse täitmise paik vastab paigale, kus eriomandi esemeks olev korter asub, peab liikmesriigi kohus välja selgitama täitmise paiga vastavalt seda kohustust reguleerivale õigusele asja arutava kohtu kollisiooninormide kohaselt.

59 19. veebruari 2002. aasta kohtuotsus Besix (C-256/00, EU:C:2002:99, punktid 16–20).

60 6. oktoobri 1976. aasta kohtuotsus (12/76, EU:C:1976:133).

61 Mitu argumenti viib mind mõttele, et kohaldatava õiguse järgi peaks olema asjakohane muutmatu kasutusotstarbega vara asukoht. Seda lahendust õigustavad muide kaalutlused, mille kohaselt peavad vaidlus ja pädev kohus paiknema lähestikku, ning kaalutlused, mille eesmärk on vältida seda, et liiga palju kasutatakse *forum actoris*'t. Võttes aga arvesse, mis laadi on viide materiaalõigusnormidele, millel määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkt a põhineb, ei saa välistada, et kohaldatav õigus määrab vaidlusaluse lepingulise kohustuse täitmise paiga ära viitega võlgniku või võlausaldaja elu- või asukohale. Vt selle kohta Mankowski, P., „Article 7“, toimetajad Magnus, U., Mankowski, P., *Brussels I bis Regulation*, Otto Schmidt, Cologne, 2016, lk 253, punkt 208.