Zbiór Orzeczeń

OPINIA RZECZNIKA GENERALNEGO
MACIEJA SZPUNARA
przedstawiona w dniu 18 czerwca 2020 r.[1]

Sprawa C-433/19

Ellmes Property Services Limited
przeciwko
SP

[wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym złożony przez Oberster Gerichtshof (sąd najwyższy, Austria)]

Odesłanie prejudycjalne – Jurysdykcja – Rozporządzenie (UE) nr 1215/2012 – Pojęcie „praw rzeczowych na nieruchomościach" – Powództwo o zaniechanie przeciwko właścicielowi lokalu znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności – Wykorzystywanie nieruchomości objętej reżimem współwłasności do celów turystycznych, w sposób niezgodny z określonym w umowie współwłasności przeznaczeniem na cele mieszkaniowe

I. Wprowadzenie

1. Niniejszy wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym daje Trybunałowi okazję do wypowiedzenia się w przedmiocie właściwości do rozpoznania powództwa opartego na prawie austriackim, w ramach którego współwłaściciel nieruchomości wymaga zasadniczo od innego współwłaściciela, aby zaniechał on wykorzystywania do celów turystycznych swojego lokalu mieszkalnego, znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności, ze względu na to, że ten sposób korzystania nie jest dozwolony w świetle umowy współwłasności. Sąd odsyłający wskazuje mianowicie, że powództwo to może należeć do zakresu stosowania dwóch przepisów jurysdykcyjnych zawartych w rozporządzeniu (UE) nr 1215/2012[2]: tego, który w kwestii praw rzeczowych na nieruchomościach ustanawia wyłączną jurysdykcję sądów państwa członkowskiego, w którym położona jest nieruchomość, oraz tego, który w kwestii roszczeń wynikających z umowy ustanawia jurysdykcję przemienną sądu właściwego ze względu na miejsce wykonania zobowiązania. W konsekwencji analiza przedstawionych pytań prejudycjalnych daje również Trybunałowi okazję do pochylenia się nad kwestią natury przewidzianej w prawie austriackim umowy współwłasności z punktu widzenia rzeczonego rozporządzenia.

1 Język oryginału: francuski.

2 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych (Dz.U. 2012, L 351, s. 1).

II. Ramy prawne

A. Prawo Unii

2. Artykuł 4 ust. 1 rozporządzenia nr 1215/2012 stanowi:

„Z zastrzeżeniem przepisów niniejszego rozporządzenia osoby mające miejsce zamieszkania na terytorium państwa członkowskiego mogą być pozywane, niezależnie od ich obywatelstwa, przed sądy tego państwa członkowskiego".

3. W artykule 7 pkt 1 lit. a) tego rozporządzenia przewidziano:

„Osoba, która ma miejsce zamieszkania na terytorium państwa członkowskiego, może być pozwana w innym państwie członkowskim:

1) a) w sprawach dotyczących umowy – przed sądy miejsca wykonania danego zobowiązania;

[…]".

4. Artykuł 24 tego rozporządzenia brzmi następująco:

„Niezależnie od miejsca zamieszkania stron jurysdykcję wyłączną mają następujące sądy państwa członkowskiego:

1) w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach oraz najem lub dzierżawa nieruchomości – sądy państwa członkowskiego, w którym nieruchomość jest położona.

[…]".

B. Prawo austriackie

5. Paragraf 2 Wohnungseigentumsgesetz (ustawy o własności lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku objętym współwłasnością)[3], w brzmieniu mającym zastosowanie w postępowaniu głównym (zwanej dalej „WEG"), stanowi:

„(1) Prawo własności lokalu mieszkalnego jest prawem rzeczowym przysługującym współwłaścicielowi nieruchomości objętej reżimem współwłasności lub współwłaścicielom lokalu mieszkalnego uprawniającym do wyłącznego korzystania z przedmiotu prawa własności lokalu i do samodzielnego rozporządzania nim […].

(2) Przedmiotami prawa własności lokalu mieszkalnego są lokale mieszkalne, inne samodzielne pomieszczenia oraz miejsca parkingowe dla pojazdów mechanicznych (przedmioty mogące stanowić przedmiot prawa własności lokalu), w stosunku do których zostało ustanowione prawo własności lokalu mieszkalnego. Lokal mieszkalny stanowi odrębną pod względem budowlanym, samodzielną z punktu widzenia osób trzecich część budynku, która ze względu na swój charakter i wielkość jest zdolna do zaspokajania indywidualnych potrzeb mieszkaniowych ludzi. Inny samodzielny lokal jest odrębną pod względem budowlanym, samodzielną z punktu widzenia osób trzecich częścią budynku, która ze względu na swój charakter i wielkość ma istotne znaczenie gospodarcze, jak na przykład samodzielny lokal handlowy lub garaż […].

3 BGBl. I, 70/2002.

[…]

(5) Właściciel lokalu mieszkalnego jest współwłaścicielem nieruchomości, któremu przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie tej nieruchomości.

[…]”.

6. Paragraf 3 WEG stanowi:

„(1) Ustanowienie prawa współwłasności może dokonać się na podstawie

1. pisemnego porozumienia wszystkich współwłaścicieli nieruchomości (umowy współwłasności) […];

[…]”.

7. Paragraf 16 omawianej ustawy stanowi:

„(1) Właściciel przedmiotu prawa własności lokalu mieszkalnego jest uprawniony do korzystania z przedmiotu własności.

(2) Właściciel lokalu mieszkalnego jest uprawniony do dokonywania na własny koszt zmian (w tym zmiany przeznaczenia) w przedmiocie swojej własności, przy zachowaniu następujących warunków:

1. Zmiana nie może skutkować uszkodzeniem budynku ani naruszać zasługujących na ochronę interesów innego współwłaściciela […].

2. Ponadto jeżeli do dokonania takiej zmiany wykorzystuje się również części wspólne nieruchomości, to musi ona odpowiadać zwyczajowym praktykom lub służyć ważnemu interesowi właściciela […]”.

III. Okoliczności faktyczne sporu w postępowaniu głównym

8. Ellmes Property Services i SP są współwłaścicielami obejmującego szereg lokali budynku mieszkalnego położonego w Zell am See (Austria). Spółka ta ma siedzibę w Zjednoczonym Królestwie, podczas gdy adres zamieszkania SP odpowiada adresowi lokalu mieszkalnego, którego jest właścicielem.

9. Lokal przeznaczony na cele mieszkaniowe, którego Ellmes Property Services jest właścicielem, jest wykorzystywany przez spółkę do celów turystycznych i regularnie wynajmowany wczasowiczom.

10. W drodze powództwa o zaniechanie, wniesionego do Bezirksgericht Zell am See (sądu rejonowego w Zell am See, Austria), SP wniósł o zaniechanie „wykorzystywania lokalu do celów turystycznych”, twierdząc, że jest ono sprzeczne z przeznaczeniem tego budynku i w braku zgody innych współwłaścicieli ma charakter samowolny, a w konsekwencji narusza jego prawo współwłasności. Jeśli chodzi o międzynarodową jurysdykcję sądów austriackich, SP powołał się na art. 24 pkt 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012, który w dziedzinie praw rzeczowych na nieruchomościach ustanawia wyłączną jurysdykcję sądów państwa członkowskiego, w którym nieruchomość jest położona.

11. Sąd pierwszej instancji stwierdził brak swojej jurysdykcji, uznając, że spór dotyczy prywatnej umowy dotyczącej sposobu korzystania z rzeczy i nie wpływa bezpośrednio na sytuację prawną stron umowy z punktu widzenia praw rzeczowych.

12. Z kolei Landesgericht Salzburg (sąd okręgowy w Salzburgu, Austria), do którego SP odwołał się w drugiej instancji, uznał, że sądy austriackie są właściwe do rozpoznania tego sporu na podstawie art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012. Zdaniem tego sądu przeznaczenie przedmiotu prawa własności lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności opiera się na umowie prawa prywatnego zawartej przez współwłaścicieli, co do zasady w formie umowy współwłasności. Przeznaczenie takiej rzeczy do określonego użytku oraz poszanowanie określonego w ten sposób sposobu korzystania stanowią aspekty praw rzeczowych właściciela lokalu podlegające ochronie erga omnes.

13. Ellmes Property Services wniosła do sądu odsyłającego skargę rewizyjną.

IV. Pytania prejudycjalne i postępowanie przed Trybunałem

14. W powyższych okolicznościach, postanowieniem z dnia 21 maja 2019 r., które wpłynęło do sekretariatu Trybunału w dniu 6 czerwca 2019 r., Oberster Gerichtshof (sąd najwyższy, Austria) postanowił zawiesić postępowanie i przedłożyć Trybunałowi następujące pytania prejudycjalne:

„1) Czy art. 24 pkt 1 akapit pierwszy alternatywa pierwsza rozporządzenia [nr 1215/2012] należy interpretować w ten sposób, że powództwa właściciela lokalu znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności, które mają na celu zakazanie właścicielowi innego lokalu znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności dokonywania zmiany przedmiotu prawa własności lokalu, w szczególności jego przeznaczenia, w sposób samowolny, bez zgody właścicieli pozostałych lokali, mają za przedmiot dochodzenie ochrony prawa rzeczowego?

2) W przypadku udzielenia odpowiedzi przeczącej na to pytanie:

Czy art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia [nr 1215/2012] należy interpretować w ten sposób, że przedmiotem powództw wskazanych [w pytaniu pierwszym] są roszczenia umowne, które należy zaspokoić w miejscu położenia rzeczy?”.

15. W ramach postępowania wszczętego w powyższych okolicznościach strony postępowania głównego oraz Komisja Europejska przedłożyły uwagi na piśmie. Uznając, że jest wystarczająco poinformowany, Trybunał postanowił orzec bez przeprowadzania rozprawy.

V. Analiza

16. Poprzez swoje pytanie pierwsze sąd odsyłający dąży do ustalenia, czy art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 należy interpretować w ten sposób, że powództwo właściciela lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności, które ma na celu zakazanie innemu właścicielowi innego lokalu znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności dokonywania, w sposób samowolny, bez zgody właścicieli pozostałych lokali, zmian w przedmiocie prawa własności lokalu, w szczególności jego przeznaczeniu, jest objęte zakresem przywołanego przepisu. Poprzez swoje pytanie drugie sąd ten zwraca się do Trybunału o dokonanie wykładni art. 7 pkt 1 lit. a) tego rozporządzenia przy uwzględnieniu szczególnych cech tego powództwa.

17. Jak wynika z brzmienia pytań prejudycjalnych, sąd odsyłający wychodzi z założenia, że niezależnie od udzielonej odpowiedzi powództwo przewidziane w prawie austriackim, którego dotyczą te pytania, jest objęte zakresem pojęcia „spraw cywilnych i handlowych" w rozumieniu art. 1 ust. 1 rozporządzenia nr 1215/2012 i należy do zakresu stosowania tego rozporządzenia. Żaden element sprawy nie pozwala na podważenie tego założenia. Spór będący przedmiotem postępowania głównego, w ramach którego powództwo to wniesiono, doskonale wpisuje się bowiem w zakres znaczeniowy tego pojęcia i nie podlega wyłączeniom przewidzianym w art. 1 ust. 2 tego rozporządzenia.

18. W niniejszej opinii przedstawię zatem w pierwszej kolejności kilka uwag ogólnych dotyczących powództwa przewidzianego w prawie austriackim, w odniesieniu do którego zostały zadane pytania prejudycjalne (część A). Następnie przeanalizuję pytania prejudycjalne w kolejności określonej przez sąd odsyłający. Jak bowiem słusznie uważa ten sąd, pytanie drugie powstaje tylko wtedy, gdy odpowiedź udzielona na pytanie pierwsze jest przecząca. Jeżeli powództwo jest objęte zakresem art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012, który dotyczy *wyłącznej* jurysdykcji w sprawach z zakresu praw rzeczowych na nieruchomościach (część B), to przestaje być konieczne zbadanie kwestii istnienia jurysdykcji *przemiennej*, o której mowa w art. 7 pkt 1 lit. a) tego rozporządzenia (część C).

A. W przedmiocie rozpatrywanego powództwa

19. Sąd odsyłający wyjaśnia, że w prawie austriackim własność lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności („Wohnungseigentum") stanowi prawo rzeczowe [4], które jest chronione nie tylko przed naruszeniami osób trzecich, ale również przed naruszeniami innych współwłaścicieli nieruchomości.

20. Sąd ten wyjaśnia, że przeznaczenie rzeczy objętej reżimem współwłasności – czy to do celów mieszkalnych, czy to do celów zarobkowych – jest określone w umowie prawa prywatnego zawartej przez wszystkich współwłaścicieli i znajduje co do zasady odzwierciedlenie w umowie współwłasności („Wohnungseigentumsvertrag"). Ze względu na fakt zawarcia umowy współwłasności współwłaściciele pozostają w dobrowolnie zawartym stosunku umownym. Przeznaczenie rzeczy objętej reżimem współwłasności oraz poszanowanie tego przeznaczenia stanowią element prawa, które przysługuje każdemu współwłaścicielowi i korzysta z ochrony erga omnes. Pod tym względem korzystanie do celów turystycznych z rzeczy objętej reżimem współwłasności, dla której uzgodniono przeznaczenie do celów mieszkaniowych, stanowi zmianę przeznaczenia tej rzeczy.

21. Z odesłania prejudycjalnego wynika, że w sporze stanowiącym przedmiot postępowania głównego jeden ze współwłaścicieli nieruchomości dąży do położenia kresu korzystaniu z rzeczy w sposób, który w jego opinii narusza jego prawo współwłasności. Sąd odsyłający wyjaśnia bowiem, że jego pytania prejudycjalne dotyczą powództwa na gruncie prawa austriackiego, zmierzającego do spowodowania zaniechania zachowania zarzucanego pozwanemu względnie do usunięcia jego skutków („Eigentumsfreiheitsklage"). Zgodnie z wyjaśnieniami przedstawionymi przez ten sąd każdy właściciel lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności może wytoczyć takie powództwo przeciwko innemu właścicielowi lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie tej nieruchomości objętej reżimem współwłasności, który w sposób samowolny, nie uzyskawszy zgody pozostałych właścicieli lokali mieszkaniowych ani prawomocnego orzeczenia zastępującego taką zgodę, dokonuje zmian w należącej do niego rzeczy objętej reżimem współwłasności, w szczególności w zakresie jej przeznaczenia [5].

4 Zobacz także podobnie: W. Faber, „National Report on the Transfer of Movations in Austria", w: *National Reports on the Transfer of Movations in Europe: Volume 1, Austria, Estonia, Italy, Slovenia*, W. Faber, B. Lurger (Hrsg.), Sellier European Law Publishers, München, 2008, s. 17.

5 Zobacz także: J. Stabentheiner, A. Vonkilch, J. Kersting, w: *European Condominium Law*, C. Van Der Merwe (ed.), Cambridge, Cambridge University Press, 2015, s. 133.

B. W przedmiocie pytania pierwszego, dotyczącego art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012

22. W sprawach, w których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach, art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 przyznaje wyłączną jurysdykcję sądom państwa członkowskiego, w którym nieruchomość jest położona. Przy redagowaniu tego przepisu prawodawca Unii przejął w istocie sformułowania użyte w art. 16 pkt 1 lit. a) konwencji brukselskiej [6] oraz w art. 22 pkt 1 rozporządzenia (WE) nr 44/2001 [7], wobec czego wykładnia dokonana przez Trybunał w orzecznictwie dotyczącym tych dwóch przepisów odnosi się również do art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 [8].

23. Wobec powyższego wyrażenie „w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach" zawarte w art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 należy nadal interpretować w sposób autonomiczny [9].

24. Ponadto dwa zestawy kryteriów, którymi Trybunał posłużył się w celu ograniczenia zakresu stosowania przepisu jurysdykcyjnego znajdującego zastosowanie w dziedzinie praw rzeczowych na nieruchomościach, pozostają aktualne pod rządami rozporządzenia nr 1215/2012. Pierwszy z nich obejmuje kryteria odnoszące się do charakterystyki praw rzeczowych na nieruchomościach i związanych z nimi roszczeń, które podlegają art. 24 pkt 1 tego rozporządzenia. Drugi zestaw obejmuje kryteria odnoszące się do celów przyświecających temu uregulowaniu, pozwalając na ustalenie, które roszczenia powinny być nim objęte, a które powinny zostać wyłączone z zakresu jego stosowania, zważywszy na fakt, że uregulowanie to ustanawia wyjątek i powinno być interpretowane w sposób ścisły. Zatem to w świetle tych dwóch zestawów kryteriów należy ocenić, czy powództwo wytoczone w postępowaniu głównym jest objęte zakresem stosowania art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012.

6 Konwencja z dnia 27 września 1968 r. o jurysdykcji i wykonywaniu orzeczeń sądowych w sprawach cywilnych i handlowych (Dz.U. 1972, L 299, s. 32), zmieniona konwencją z dnia 9 października 1978 r. w sprawie przystąpienia Królestwa Danii, Irlandii i Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej (Dz.U. 1978, L 304, s. 1, i – tekst zmieniony – s. 77), konwencją z dnia 25 października 1982 r. w sprawie przystąpienia Republiki Greckiej (Dz.U. 1982, L 388, s. 1) oraz konwencją z dnia 26 maja 1989 r. w sprawie przystąpienia Królestwa Hiszpanii i Republiki Portugalskiej (Dz.U. 1989, L 285, s. 1) (zwana dalej „konwencją brukselską").

7 Rozporządzenie Rady z dnia 22 grudnia 2000 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych (Dz.U. 2001, L 12, s. 1).

8 Zobacz wyrok z dnia 16 listopada 2016 r., Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, pkt 26). Gwoli ścisłości dodam, że w stosunku do art. 22 rozporządzenia nr 44/2001 w brzmieniu zdania wprowadzającego art. 24 rozporządzenia nr 1215/2012 wprowadzono dwie zmiany. Pierwsza zmiana wprowadza uściślenie, zgodnie z którym art. 24 rozporządzenia nr 1215/2012 dotyczy wyłącznie *sądów państwa członkowskiego*. Uściślenie to nie wpływa na znaczenie tego przepisu w odniesieniu do sprawowania jurysdykcji w sprawach z powództw, które dotyczą nieruchomości położonych na terytorium państw członkowskich, jak ma to miejsce w postępowaniu głównym. Druga zmiana wprowadza termin „strony" (przepis ten stosuje się „[n]iezależnie od miejsca zamieszkania *stron*"), co również nie wydaje się zmieniać znaczenia art. 22 rozporządzenia nr 44/2001, przewidującego, że przepis ten miał zastosowanie „[n]iezależnie od miejsca zamieszkania". Podkreślenia moje. Odnośnie do tej drugiej zmiany zob. B. Hess, „The Brussels I Regulation: Recent case law of the Court of Justice and the Commission's prozed Recast", *Common Market Law Review*, 2012, Vol. 49, s. 1105–1106.

9 Zobacz niedawny wyrok z dnia 14 lutego 2019 r., Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, pkt 97 i przytoczone tam orzecznictwo); a także postanowienie z dnia 15 maja 2019 r., MC (C-827/18, niepublikowane, EU:C:2019:416, pkt 23).

1. W przedmiocie charakterystyki praw rzeczowych na nieruchomościach i związanych z nimi roszczeń

a) Charakterystyka praw rzeczowych na nieruchomościach w świetle orzecznictwa

25. Prawa rzeczowe na nieruchomościach, do których odnosi się brzmienie art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012, zostały w orzecznictwie zdefiniowane poprzez przeciwstawienie ich prawom obligacyjnym. Różnica pomiędzy tymi dwoma rodzajami praw polega na tym, że te pierwsze obciążają rzecz i wywołują skutki erga omnes, podczas gdy na te drugie można powołać się wyłącznie przeciwko dłużnikowi [10].

26. Należy pod tym względem zaznaczyć, że w wyroku Komu i in. [11] Trybunał orzekł, że przepisowi jurysdykcyjnemu zawartemu w art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 podlega wniosek o rozwiązanie stosunku współwłasności nieruchomości, ponieważ wniosek ten, zmierzając do przeniesienia prawa własności rzeczy nieruchomych, dotyczy praw rzeczowych skutecznych erga omnes, a jego złożenie stanowi czynność skierowaną na zapewnienie podmiotom tych praw ochrony związanych z nimi uprawnień. W konsekwencji prawo współwłasności takie jak będące przedmiotem sporu w postępowaniu głównym wydaje się a priori również stanowić prawo rzeczowe na nieruchomości w rozumieniu orzecznictwa odnoszącego się do tego przepisu.

27. Otóż przepis jurysdykcyjny zawarty w art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 znajduje zastosowanie wyłącznie w przypadku „spor[ów], któr[ych] przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomości[ach]” [12]. Aby powództwo wytoczone przed sądem państwa członkowskiego było objęte zakresem stosowania tego przepisu, nie wystarczy, by dotyczyło ono prawa rzeczowego lub miało związek z nieruchomością: trzeba, aby powództwo było na takim prawie oparte [13].

28. W tym kontekście z orzecznictwa wynika, że powództwami, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach, są powództwa zmierzające z jednej strony do określenia granic lub składu nieruchomości, własności, posiadania lub istnienia innych praw rzeczowych na nieruchomości, a z drugiej strony do zapewnienia osobom, którym prawa te przysługują, ochrony związanych z nimi uprawnień [14].

29. Należy zatem ustalić, czy przedmiotem powództwa wytoczonego w postępowaniu głównym jest uprawnienie odnoszące się bezpośrednio do nieruchomości i wywołujące skutki erga omnes [15], co pozwoliłoby uznać to powództwo za *oparte na prawie rzeczowym na nieruchomości* w rozumieniu powyższego orzecznictwa.

10 Zobacz niedawny wyrok z dnia 14 lutego 2019 r., Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, pkt 100). Ponadto, zgodnie z pkt 166 sprawozdania Schlossera dotyczącego Konwencji w sprawie przystąpienia Królestwa Danii, Irlandii i Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej do Konwencji o jurysdykcji i wykonywaniu orzeczeń sądowych w sprawach cywilnych i handlowych, a także protokołu dotyczącego jej wykładni przez Trybunał Sprawiedliwości (Dz.U. 1979, C 59, s. 71), konsekwencją prawną, która charakteryzuje prawo rzeczowe wywołujące skutki erga omnes, jest przysługujące podmiotowi tego prawa uprawnienie do domagania się wydania rzeczy obciążonej tym prawem od każdej osoby, która nie dysponuje prawem rzeczowym wyższej rangi.

11 Wyrok z dnia 17 grudnia 2015 r. (C-605/14, EU:C:2015:833, pkt 29).

12 Zobacz podobnie wyrok z dnia 18 maja 2006 r., ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, pkt 32).

13 Zobacz niedawny wyrok z dnia 10 lipca 2019 r., Reitbauer i in. (C-722/17, EU:C:2019:577, pkt 45 i przytoczone tam orzecznictwo).

14 Zobacz wyroki: z dnia 3 kwietnia 2014 r., Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, pkt 42); z dnia 16 listopada 2016 r., Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, pkt 40).

15 Zobacz wyrok z dnia 17 maja 1994 r., Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, pkt 15); postanowienie z dnia 5 kwietnia 2001 r., Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, pkt 18).

b) Zastosowanie w niniejszej sprawie

1) Uwagi wstępne

30. Prawdą jest, jak podnosi Ellmes Property Services, że w wyroku ČEZ Trybunał orzekł[16], iż powództwo o zaniechanie immisji na nieruchomości, wynikających z działalności elektrowni jądrowej położonej na terytorium państwa sąsiadującego z tym, w którym nieruchomości te są położone, nie stanowi powództwa mającego za przedmiot prawo rzeczowe na nieruchomości. O ile bowiem podstawa takiego powództwa jest związana z naruszeniem prawa rzeczowego na nieruchomości, o tyle charakter rzeczowy tego prawa oraz fakt, że dotyczy ono nieruchomości, mają jednak w tym kontekście jedynie drugorzędne znaczenie. Rzeczowy charakter omawianego prawa i jego związek z nieruchomością nie mają determinującego wpływu na kwestie rozstrzygane w sporze, w ramach którego wytoczono opisane powództwo o zaniechanie, które nie byłyby znacząco odmienne, gdyby domagano się ochrony przed immisjami prawa o innym charakterze, jak na przykład prawa do integralności fizycznej lub prawa do rzeczy ruchomej. Tak samo jak powództwo rozpatrywane w cytowanym wyroku, tego typu powództwa zmierzałyby zasadniczo do zobowiązania podmiotu odpowiedzialnego za rzeczywiste lub potencjalne naruszenia prawa do położenia im kresu.

31. Jednakże w odróżnieniu od powództwa rozpatrywanego w sprawie ČEZ[17] powództwo rozpatrywane w postępowaniu głównym nie opiera się wyłącznie na naruszeniu prawa rzeczowego przysługującego współwłaścicielowi nieruchomości, który wniósł to powództwo, lecz przede wszystkim, jak się wydaje, na nieposzanowaniu przez innego współwłaściciela sposobu korzystania z rzeczy przewidzianego w umowie współwłasności.

32. Można by zatem podnosić, że powództwo rozpatrywane w postępowaniu głównym ma raczej za przedmiot uprawnienia tego współwłaściciela, który nie przestrzega sposobu korzystania z rzeczy, a nie prawo tego współwłaściciela, który powództwo to wnosi. Komisja wydaje się nawiązywać do takiego ujęcia sprawy, wskazując, że w przypadku gdy korzystanie z rzeczy uzgodnione w umowie współwłasności stanowi prawo rzeczowe, mogłoby dojść do ograniczenia praw współwłaściciela do dysponowania swoim udziałem we współwłasności. W podobnym duchu SP podnosi, że w okolicznościach niniejszej sprawy współwłaściciel, który nie przestrzega sposobu korzystania z rzeczy uzgodnionego w umowie współwłasności, po pierwsze, powołuje się na przysługujące mu prawo rzeczowe do wynajęcia rzeczy do celów turystycznych, podczas gdy prawo takie nie istnieje, a po drugie, w każdym wypadku, narusza prawo rzeczowe pozostałych współwłaścicieli nieruchomości.

33. Aby w powyższych warunkach ustalić, czy powództwo rozpatrywane w postępowaniu głównym może zostać objęte zakresem stosowania art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012, należy ustalić, czy uzgodniony w umowie współwłasności sposób korzystania z nieruchomości, a dokładniej lokalu mieszkalnego objętego reżimem współwłasności, wywołuje skutki erga omnes.

34. Tymczasem, jak zauważa Komisja, sąd odsyłający nie przedstawił wszystkich elementów niezbędnych do dokonania precyzyjnej klasyfikacji prawnej uprawnienia, które przysługuje jednemu ze współwłaścicieli, do żądania od innego współwłaściciela, aby zaniechał on korzystania z przedmiotu jego własności w określony sposób.

35. Dla przypomnienia: z wniosku o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym wynika, że własność lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności stanowi na gruncie prawa austriackiego prawo rzeczowe, które jest chronione nie tylko przed naruszeniami ze strony osób trzecich, ale również przed naruszeniami ze strony innych współwłaścicieli nieruchomości. Przeznaczenie rzeczy objętej reżimem współwłasności oraz poszanowanie sposobu

16 Wyrok z dnia 18 maja 2006 r., ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, pkt 34).

17 Wyrok z dnia 18 maja 2006 r. (C-343/04, EU:C:2006:330).

korzystania wynikającego z jej przeznaczenia „[stanowią] element prawa, które przysługuje każdemu współwłaścicielowi i korzysta z ochrony o charakterze bezwzględnym". Przeznaczenie to jest ustalone w umowie prawa prywatnego zawartej przez wszystkich współwłaścicieli, którzy, ze względu na fakt jej zawarcia, znajdują się w dobrowolnie zawartym stosunku umownym. Przeciwko współwłaścicielowi, który nie przestrzega uzgodnionego w tej umowie przeznaczenia rzeczy, inny współwłaściciel może wytoczyć powództwo takie jak to rozpatrywane w postępowaniu głównym.

36. Nie jest jasne, czy uprawnienie współwłaściciela do wymagania, aby uzgodniony w umowie współwłasności sposób korzystania z rzeczy był przestrzegany, wpisuje się, czy też nie, w zakres ochrony o charakterze bezwzględnym, o której sąd odsyłający wspomina we wniosku o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym. W razie udzielenia odpowiedzi twierdzącej należałoby uznać, że fakt ustalenia w umowie współwłasności sposobu korzystania z rzeczy może wywierać skutki również wobec osób trzecich.

37. W tym kontekście Komisja przyznaje, że spór stanowiący przedmiot postępowania głównego należy zbadać w świetle treści umowy o współwłasności, co sprawia, że zastosowanie art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 w tej sprawie może budzić wątpliwości. Wskazuje ona jednak, że niektóre elementy mogą wskazywać na fakt, że sposób korzystania z rzeczy uzgodniony w umowie współwłasności wywiera skutek erga omnes. Zdaniem Komisji objęcie powództwa o zaniechanie korzystania z lokalu mieszkalnego do celów turystycznych zakresem stosowania wspomnianego przepisu rozporządzenia nr 1215/2012 należałoby rozważać jedynie wtedy, gdy elementy te zostaną potwierdzone przez sąd odsyłający.

38. Ściślej rzecz ujmując – Komisja odwołuje się w pierwszej kolejności do faktu, że zgodnie z zebranymi przez nią informacjami umowa współwłasności zawarta między pierwotnymi współwłaścicielami musi zostać zaakceptowana przez każdą osobę, która nabywa lokal mieszkalny w ramach nieruchomości objętej reżimem współwłasności, przy czym umowa ta może zostać zmieniona wyłącznie pod warunkiem uzyskania zgody wszystkich pozostałych współwłaścicieli. W dalszej kolejności Komisja podnosi, że wedle uzyskanych przez nią informacji treść umowy i przewidziany przez nią sposób korzystania z lokali widnieją w księdze wieczystej, a zatem są publicznie dostępne.

39. Z powodów, które przedstawię poniżej, mam wątpliwości co do tego, czy elementy te, które muszą być zweryfikowane przez sąd odsyłający, prowadzą koniecznie do wniosku, że sposób korzystania z lokalu uzgodniony w umowie o współwłasności wywołuje skutki erga omnes.

2) W przedmiocie skuteczności umowy współwłasności względem osób trzecich

40. Prawdą jest, jak orzekł Trybunał w wyroku Weber [18], że zasada jurysdykcji wyłącznej w dziedzinie praw rzeczowych na nieruchomościach znajduje zastosowanie do powództwa zmierzającego do uzyskania stwierdzenia bezskuteczności wykonanego prawa pierwokupu, o którym mowa w tym wyroku. Trybunał wyjaśnił w tym względzie, że prawo to, które obciąża nieruchomość i jest wpisane do księgi wieczystej, wywołuje skutki nie tylko względem dłużnika, ale ponadto gwarantuje uprawnionemu prawo do przeniesienia własności także w odniesieniu do osób trzecich. Zatem w sytuacji gdy umowa sprzedaży została zawarta między osobą trzecią a właścicielem obciążonej nieruchomości, konsekwencją ważnego wykonania prawa pierwokupu jest bezskuteczność sprzedaży względem uprawnionego z tego prawa oraz obowiązek zawarcia takiej umowy między uprawnionym a właścicielem na takich samych warunkach, na jakich została zawarta umowa między właścicielem a osobą trzecią. W opisanej sprawie chodziło zatem o prawo o rzeczowe par excellence.

18 Wyrok z dnia 3 kwietnia 2014 r., Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, pkt 45).

41. Tymczasem sytuację, w której prawo rzeczowe wywiera skutki erga omnes, należy odróżnić od sytuacji, w której prawo obligacyjne wywiera nieprzerwanie skutek w następstwie zmiany podmiotowej w ramach stosunku prawnego stanowiącego podstawę istnienia tego prawa.

42. Wyrok Weber [19] stanowi ilustrację tej pierwszej sytuacji. Prawo pierwokupu, o którym mowa w tym wyroku, było bowiem skuteczne względem osoby trzeciej bez konieczności wykazywania, że osoba ta zastąpiła właściciela obciążonej nieruchomości w ramach stosunku, który łączy go z uprawnionym do pierwokupu, ani że osoba ta przynajmniej zgodziła się na poszanowanie konsekwencji tego stosunku. Nie sądzę natomiast, aby sytuacja ta miała koniecznie odpowiadać takiej, w której, jak wskazuje Komisja, umowa współwłasności zawarta między pierwotnymi współwłaścicielami musi zostać „zaakceptowana" przez każdą osobę, która nabywa lokal mieszkalny znajdujący się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności.

43. Tytułem przykładu: w wyroku Kerr Trybunał orzekł [20], że powództwo o wykonanie zobowiązania do zapłaty wynikającego z uchwały zgromadzenia ogólnego współwłaścicieli nieruchomości jest objęte zakresem stosowania art. 7 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012, który ustanawia jurysdykcję niewyłączną w sprawach dotyczących umowy, mimo że decyzja ta jest wiążąca dla współwłaścicieli, którzy nie uczestniczyli w jej podjęciu. Zresztą w postanowieniu INA i in. [21] Trybunał przyjął taką wykładnię w odniesieniu do zobowiązania do zapłaty wynikającego z ustawy krajowej, którego elementy były określone decyzją podjętą przez właścicieli dysponujących ponad połową udziałów we współwłasności. Trybunał doszedł do tego wniosku w oparciu o okoliczność, że stając się i pozostając współwłaścicielem nieruchomości, każdy współwłaściciel wyraża zgodę na podporządkowanie się całości postanowień zawartych w akcie regulującym daną współwłasność, jak również decyzjom wydanym przez zgromadzenie ogólne współwłaścicieli nieruchomości [22].

44. Co prawda, tak w wyroku Kerr [23], jak i w postanowieniu INA i in. [24], sporne powództwa nie miały bezpośrednio za przedmiot nieruchomości, jednak linia orzecznicza wynikająca z tych dwóch rozstrzygnięć pokazuje, jak sposób korzystania uzgodniony w umowie współwłasności może wywierać skutki wobec każdej osoby, która nabywa lokal mieszkaniowy znajdujący się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności, nie wywierając jednocześnie skutków erga omnes w rozumieniu orzecznictwa dotyczącego jurysdykcji wyłącznej w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach.

45. W tych okolicznościach, aby sposób korzystania uzgodniony w umowie współwłasności wywierał takie skutki, uzgodnienie takie powinno być skuteczne również względem osób, których nie można uznać za takie, które dobrowolnie zaakceptowały umowę współwłasności. Byłoby tak w przypadku, gdyby współwłaściciel mógł wytoczyć powództwo o zaniechanie również przeciwko najemcy, który nie przestrzega sposobu korzystania z rzeczy uzgodnionego w umowie współwłasności [25]. Dokonanie niezbędnych ustaleń w tej kwestii należy jednak do sądu krajowego.

19 Wyrok z dnia 3 kwietnia 2014 r. (C-438/12, EU:C:2014:212).

20 Wyrok z dnia 8 maja 2019 r. (C-25/18, EU:C:2019:376, pkt 29).

21 Postanowienie z dnia 19 listopada 2019 r. (C-200/19, niepublikowane, EU:C:2019:985, pkt 29).

22 Wyrok z dnia 8 maja 2019 r., Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, pkt 29); postanowienie z dnia 19 listopada 2019 r., INA i in. (C-200/19, niepublikowane, EU:C:2019:985, pkt 29).

23 Wyrok z dnia 8 maja 2019 r. (C-25/18, EU:C:2019:376, pkt 29).

24 Postanowienie z dnia 19 listopada 2019 r. (C-200/19, niepublikowane, EU:C:2019:985, pkt 29).

25 A contrario zob. wyroki: z dnia 17 maja 1994 r., Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, pkt 15); z dnia 9 czerwca 1994 r., Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, pkt 15); a także postanowienie z dnia 5 kwietnia 2001 r., Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, pkt 18).

3) W przedmiocie wpisu do księgi wieczystej

46. Jeśli chodzi o możliwość zapoznania się z umową współwłasności w księdze wieczystej, z całą pewnością prawdą jest, że w wielu systemach prawnych zasada jawności należy do zasad wynikających z natury praw rzeczowych. Zasada ta odzwierciedla bowiem w szczególności koncepcję, zgodnie z którą, co do zasady, prawa rzeczowe mogą być przestrzegane jedynie wtedy, gdy informacje z nimi związane są ogólnie dostępne. W przypadku praw rzeczowych na nieruchomościach dostępność ta może być zapewniona za pośrednictwem publicznie dostępnych rejestrów. Wpisanie do księgi wieczystej informacji dotyczących prawa rzeczowego może zatem wskazywać, że prawo to wywiera skutki erga omnes i stanowi w konsekwencji prawo rzeczowe.

47. Niemniej jednak należy uwzględnić okoliczność, po pierwsze, że księgi wieczyste mogą również zawierać informacje, które nie odnoszą się do praw wywołujących skutki erga omnes, a po drugie, jak wynika z ram prawnych przedstawionych przez sąd odsyłający, że sama współwłasność opiera się na umowie współwłasności. Nie można wykluczyć, że powodem, dla którego z umową tą można zapoznać się w księdze wieczystej, jest fakt, że chodzi o czynność, na podstawie której współwłasność została ustanowiona i wpisana do tej księgi.

48. Należy w tym kontekście zauważyć, że powództwo odnoszące się do czynności, na podstawie której prawo rzeczowe wpisane do księgi wieczystej zostało ustanowione, nie jest objęte zakresem stosowania art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012, w wypadku gdy powództwo to opiera się na prawie obligacyjnym.

49. Dla przykładu w wyroku Schmidt [26], dotyczącym powództwa o stwierdzenie nieważności czynności przeniesienia własności, które, jak zauważył Trybunał, opierało się na prawie rzeczowym na spornej nieruchomości, na które powoływała się powódka, Trybunał uznał, że żądanie wykreślenia prawa własności z księgi wieczystej jest objęte zakresem stosowania tego przepisu. Z wyroku tego wynika jednak, że inaczej jest w przypadku żądania skierowanego przeciwko drugiej stronie czynności, na podstawie której własność ta miała zostać przeniesiona, a które zmierza do uzyskania stwierdzenia nieważności tej czynności ze względu na brak zdolności do czynności prawnych drugiej strony. Taki wniosek był zdaniem Trybunału oparty na prawie obligacyjnym [27].

50. Podążając tym tokiem myślenia Trybunał orzekł w wyroku Milivojević [28], że art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 znajduje zastosowanie do wniosku o wykreślenie z księgi wieczystej zapisu hipotecznego. Trybunał uznał, że hipoteka ustanowiona zgodnie z zasadami formalnymi i materialnymi określonymi we właściwych przepisach krajowych jest prawem rzeczowym, które wywiera skutki erga omnes. Wyłączną jurysdykcją sądu państwa członkowskiego, w którym nieruchomość jest położona, nie jest natomiast objęte powództwo o stwierdzenie nieważności aktu notarialnego ustanawiającego hipotekę, opierające się na naruszeniu przepisów krajowych z zakresu ochrony konsumentów. Takie powództwo opiera się bowiem, zdaniem Trybunału, na prawie obligacyjnym, na które można powołać się wyłącznie przeciwko pozwanemu w sporze przed sądami krajowymi [29].

51. W konsekwencji, co do kwestii, czy powództwo rozpatrywane w postępowaniu głównym jest objęte zakresem stosowania art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012, moim zdaniem fakt, że z umową współwłasności można zapoznać się w księdze wieczystej, nie zwalnia sądu krajowego z obowiązku ustalenia, z powodów przedstawionych w pkt 40–45 niniejszej opinii, czy uzgodniony w tej umowie sposób korzystania z rzeczy wywiera skutki erga omnes. Gdyby tak było, powództwo to podlegałoby a priori normie jurysdykcyjnej ustanowionej w tym przepisie. Pozostaje zatem jedynie zbadać, czy cele

26 Wyrok z dnia 16 listopada 2016 r. (C-417/15, EU:C:2016:881, pkt 40).

27 Wyrok z dnia 16 listopada 2016 r., Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, pkt 34 i 43 tiret pierwsze).

28 Wyrok z dnia 14 lutego 2019 r. (C-630/17, EU:C:2019:123, pkt 102).

29 Wyrok z dnia 14 lutego 2019 r., Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, pkt 101).

omawianego przepisu przemawiają za wykładnią, zgodnie z którą powództwo zmierzające do wyegzekwowania poszanowania sposobu korzystania z rzeczy ustalonego w umowie współwłasności jest objęte zakresem stosowania tego przepisu jedynie wówczas, gdy uzgodnienie dotyczące tego sposobu korzystania jest skuteczne erga omnes.

2. W przedmiocie celów normy jurysdykcyjnej ustanowionej w sprawach, w których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach

52. Trybunał wielokrotnie orzekał, że zakresu stosowania art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 nie należy interpretować w sposób rozszerzający, który wykraczałby ponad to, czego wymagają przypisane mu cele [30]. Zidentyfikowanie owych celów ma zatem zasadnicze znaczenie dla określenia zakresu stosowania normy jurysdykcyjnej przewidzianej w tym przepisie.

53. Odnosząc się ogólnie do przepisów przewidujących jurysdykcję wyłączną, Trybunał uznał, że ich ratio legis wynika z istnienia szczególnie ścisłego związku pomiędzy sporem a państwem członkowskim, na rzecz którego jurysdykcja jest ustanowiona [31].

54. Jeśli chodzi jurysdykcję wyłączną w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach, od wydania wyroku Reichert i Kockler przyjmuje się [32], że do rozpoznania powództw w tej dziedzinie najbardziej odpowiednie są sądy państwa członkowskiego, w którym nieruchomość jest położona. W swoim orzecznictwie Trybunał wskazał w szczególności z jednej strony, że takie powództwa należy rozstrzygać zgodnie z przepisami tego państwa członkowskiego, co odpowiada zasadzie lex rei sitae, a z drugiej strony, że wynikające z nich spory wymagają często przeprowadzenia weryfikacji, czynności śledczych i ekspertyz, które muszą być dokonane na miejscu [33]. W konsekwencji przyznanie tym sądom jurysdykcji odpowiada potrzebom prawidłowego administrowania wymiarem sprawiedliwości [34].

55. Można by zatem podnosić, że jednym z celów ustanawiającego jurysdykcję wyłączną przepisu przewidzianego w art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 jest ustanowienie właściwości sądów państwa członkowskiego, z którym spór jest szczególnie ściśle związany, co ma na celu ułatwienie prawidłowego administrowania wymiarem sprawiedliwości. Niemniej jednak uważam, że tak zdefiniowany cel, rozpatrywany samodzielnie, stanowi jedynie jeden z powodów mogących tłumaczyć wybór prawodawcy Unii w odniesieniu do wyłącznego charakteru jurysdykcji ustanowionej na mocy tego przepisu.

a) Argument oparty na rozpatrzeniu przepisów o jurysdykcji niewyłącznej

56. Należy zauważyć, że przepisy o jurysdykcji niewyłącznej również odwołują się do łączników, które pozwalają zapewnić bliskość pomiędzy sporem a sądami właściwymi do jego rozpoznania oraz odpowiadają potrzebom prawidłowego administrowania wymiarem sprawiedliwości, nie pociągając przy tym za sobą następstw typowych dla przepisów o jurysdykcji wyłącznej.

30 Zobacz podobnie niedawne postanowienie z dnia 15 maja 2019 r., MC (C-827/18, niepublikowane, EU:C:2019:416, pkt 20).

31 Bardziej ogólnie w odniesieniu do zasad jurysdykcji wyłącznej przewidzianych w art. 16 konwencji brukselskiej zob. także wyrok z dnia 13 lipca 2000 r., Group Josi (C-412/98, EU:C:2000:399, pkt 46).

32 Wyrok z dnia 10 stycznia 1990 r. (C-115/88, EU:C:1990:3, pkt 9). Trybunał przyjął wcześniej analogiczną wykładnię w odniesieniu do kwestii najmu nieruchomości w wyroku z dnia 14 grudnia 1977 r., Sanders (73/77, EU:C:1977:208, pkt 11, 12).

33 Zobacz wyroki: z dnia 10 stycznia 1990 r., Reichert i Kockler (C-115/88, EU:C:1990:3, pkt 10); z dnia 17 grudnia 2015 r., Komu i in. (C-605/14, EU:C:2015:833, pkt 31); a także z dnia 16 listopada 2016 r., Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, pkt 29).

34 Zobacz podobnie wyroki: z dnia 17 grudnia 2015 r., Komu i in. (C-605/14, EU:C:2015:833, pkt 30); a także z dnia 16 listopada 2016 r., Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, pkt 37).

57. Odnosząc się konkretnie do rozporządzenia nr 1215/2012, motyw 16 rozporządzenia wskazuje, że „[j]urysdykcja oparta na łączniku miejsca zamieszkania powinna zostać uzupełniona jurysdykcją opartą na innych łącznikach, które powinny zostać dopuszczone ze względu na ścisły związek pomiędzy sądem a sporem prawnym lub w interesie prawidłowego sprawowania wymiaru sprawiedliwości". W tym duchu Trybunał wielokrotnie orzekał, że przepisy jurysdykcyjne zawarte w art. 7 pkt 1 i 2 tego rozporządzenia opierają się na istnieniu szczególnie ścisłego związku, który uzasadnia przyznanie jurysdykcji sądom wymienionym w tym przepisie przez wzgląd na prawidłowe administrowanie wymiarem sprawiedliwości oraz sprawną organizację postępowania [35].

58. Oczywiście można by twierdzić, że jeśli chodzi o jurysdykcję wyłączną w sprawach, w których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach – w odróżnieniu od przepisów ustanawiających jurysdykcję niewyłączną – szczególnie ścisły związek występuje jedynie pomiędzy sporem a wyłącznie jednym z państw członkowskich.

59. A priori taka wykładnia pozwoliłaby wyjaśnić powody, dla których Trybunał orzekł w wyroku ČEZ [36], że występujące w prawie austriackim powództwo negatoryjne („Eigentumsfreiheitsklage") wytoczone przez właściciela nieruchomości, mające na celu przerwanie immisji spowodowanej przez działalność elektrowni jądrowej położonej na terytorium państwa sąsiadującego z tym, w którym nieruchomość ta jest położona, nie podlega przepisom o jurysdykcji wyłącznej w dziedzinie praw rzeczowych. Zdaniem Trybunału czynności sprawdzające istotne dla rozpoznania tego powództwa powinny zostać przeprowadzone zarówno w państwie członkowskim, w którym znajduje się ta pierwsza nieruchomość, jak i w tym, w którym znajduje się ta druga. Wydaje mi się, że Trybunał odniósł się do tej okoliczności po to, aby zasugerować, że powództwo podlega raczej przepisom o jurysdykcji w zakresie czynów niedozwolonych, przewidzianej w art. 7 pkt 2 rozporządzenia nr 1215/2012 [37]. Przepis ten dopuszcza co do zasady rozróżnienie pomiędzy miejscem, w którym szkoda zaistniała („Erfolgsort"), a miejscem, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę („Handlungsort") [38].

60. Można tymczasem bronić poglądu, że niektóre powództwa, które mają z jednym z państw członkowskich związek ściślejszy niż z każdym innym, podlegają przepisom o jurysdykcji niewyłącznej. Tytułem przykładu: w odniesieniu do sądów właściwych w sprawach, w których przedmiotem postępowania jest umowa lub roszczenia wynikające z umowy na podstawie art. 5 pkt 1 konwencji brukselskiej, Trybunał orzekł, że należało określać jedynie jedno miejsce wykonania danego zobowiązania umownego [39]. Przepis ten nie ustanawiał jednakże wyłącznej jurysdykcji sądów właściwych dla tego miejsca.

61. Natomiast art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 ustanawia jurysdykcję wyłączną na rzecz sądów jednego państwa członkowskiego. Przepis ten skutkuje wykluczeniem stosowania wszystkich innych przepisów ustanawiających jurysdykcję ogólną lub przemienną przewidzianych w rozporządzeniu nr 1215/2012 oraz pozbawieniem stron możliwości wyboru sądu właściwego, co byłoby w przeciwnym wypadku możliwe na podstawie art. 25 tego rozporządzenia [40]. Ponadto,

35 Odnośnie do jurysdykcji w sprawach dotyczących umowy zob. niedawny wyrok z dnia 4 października 2018 r., Feniks (C-337/17, EU:C:2018:805, pkt 36), a także, w odniesieniu do jurysdykcji w zakresie odpowiedzialności z tytułu czynu niedozwolonego, wyrok z dnia 17 października 2017 r., Bolagsupplysningen i Ilsjan (C-194/16, EU:C:2017:766, pkt 26, 27).

36 Wyrok z dnia 18 maja 2006 r. (C-343/04, EU:C:2006:330).

37 Zobacz wyrok z dnia 18 maja 2006 r., ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, pkt 38).

38 Chociaż w niektórych sytuacjach nie da się rozróżnić pojęć „Handlungsort" i „Erfolgsort" [zob. moja opinia w sprawie Universal Music International Holding (C-12/15, EU:C:2016:161, pkt 38)], to przepis jurysdykcyjny zawarty w art. 7 pkt 2 rozporządzenia nr 1215/2012 dotyczy powództw, które co do zasady pozwalają na dokonanie takiego rozróżnienia.

39 Zobacz podobnie wyrok z dnia 19 lutego 2002 r., Besix (C-256/00, EU:C:2002:99, pkt 29). Nie jest tymczasem oczywiste, że wykładnia ta może znaleźć zastosowanie w ramach dokonywania interpretacji art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012. Zobacz wyrok High Court of Justice (England and Wales) [wysokiego trybunału (Anglia i Walia), Zjednoczone Królestwo] z dnia 27 listopada 2014 r., wydany w sprawie Canon Offshore Ltd przeciwko GDF Suez E Levi Nederland BV [2014] EWHC 3810 (Comm), pkt 49 i nast. Ponadto, jeżeli chodzi o ewolucję orzecznictwa dotyczącego art. 7 pkt 1 lit. b) tego rozporządzenia i mnogości sądów właściwych na podstawie tego przepisu, zob. P. Beaumont, B. Yüksel, „Cross-Border Civil and Commercial Disputes Before the Court of Justice of the European Union", w: *Cross-border Litigation in Europe*, P. Beaumont, M. Danov, K. Trimiemings, B. Yüksel (eds.), Hart Publishing, Oxford/Portland, 2017, s. 514 i nast.

40 Zobacz wyrok z dnia 17 grudnia 2015 r., Komu i in. (C-605/14, EU:C:2015:833, pkt 24).

w drodze odstępstwa od zasady wyrażonej w art. 4 i 7 tego rozporządzenia, zgodnie z którą sądy państw członkowskich są właściwe do rozpoznawania powództw przeciwko osobom mającym miejsce zamieszkania na terytorium państwa członkowskiego, analizowany przepis ustanawiający jurysdykcję wyłączną znajduje zastosowanie niezależnie od miejsca zamieszkania stron. Niemniej jednak, w odróżnieniu od art. 7 pkt 1 i 2 tego rozporządzenia, wspomniana norma jurysdykcyjna nie ogranicza możliwości określenia terytorialnej właściwości sądów, która przysługuje każdemu państwu członkowskiemu [41]. Można by argumentować, że gdyby logika art. 24 pkt 1 tego rozporządzenia opierała się na szczególnie ścisłym związku pomiędzy przedmiotem sporu i właściwością sądu, to związek ten powinien determinować nie tylko jurysdykcję międzynarodową państwa członkowskiego, lecz również podział właściwości sądów wewnątrz kraju [42].

62. Fakt, że, po pierwsze, wyklucza się swobodę stron w wyborze sądu, który uważają za najwłaściwszy do rozstrzygnięcia sporu, a po drugie, jurysdykcję przyznaje się w sposób nieunikniony sądowi państwa członkowskiego, nawet jeśli strony mają miejsce zamieszkania w państwie trzecim, wskazuje na to, że u podstaw rozstrzygnięcia przyjętego przez prawodawcę Unii odnośnie do wyłącznego charakteru jurysdykcji ustanowionej na mocy art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 musi leżeć istotny interes. Ze względu na fakt, że właściwość jednego z państw członkowskich jest zapewniona kosztem elementów, które odnoszą się do jednostek (stron), uważam, że interes ten ma charakter publiczny. Interes publiczny występuje w szczególności wówczas, gdy chodzi o prawa mogące wpłynąć na sytuację prawną każdej jednostki (erga omnes) lub ogółu społeczeństwa [43]. Jeśli powództwo nie nawiązuje do interesu tego typu, to cele art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 nie wymagają, aby powództwo to zostało objęte zakresem stosowania tego przepisu.

b) Argument oparty na pracach przygotowawczych i dorobku doktryny

63. Rozważania przedstawione w pkt 62 niniejszej opinii znajdują potwierdzenie w analizie prac przygotowawczych dotyczących przepisu o jurysdykcji wyłącznej w dziedzinie praw rzeczowych na nieruchomościach oraz doktryny odnoszącej się do tego przepisu.

64. Wyjaśnienia zawarte w sprawozdaniu P. Jenarda w sprawie konwencji brukselskiej [44] ilustrują fakt, że do wprowadzenia przepisu o jurysdykcji wyłącznej w sprawach, w których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach, doprowadziło wiele powodów. Lektura tych wyjaśnień pozwala sądzić, że wprowadzenie tego przepisu wynika przede wszystkim z faktu, iż w niektórych systemach krajowych przepis taki uważa się za bezwzględnie wiążący. Natomiast na fakt, że wprowadzenie tego przepisu – równoważnego art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 – odpowiadało potrzebom prawidłowego administrowania wymiarem sprawiedliwości, w sprawozdaniu tym powołano się jedynie pomocniczo, odnosząc się do jego wprowadzenia.

41 Wyrok z dnia 28 kwietnia 2009 r., Apostolides (C-420/07, EU:C:2009:271, pkt 48, 50).

42 Zobacz także podobnie: M. Lehmann, w: *The Brussels I Regulation Recast*, A. Dickinson, E. Lein (eds.), Oxford University Press, Oxford, 2015, s. 259, pkt 8.10.

43 Gwoli ścisłości pragnę sprecyzować, że art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 obejmuje również najem i dzierżawę nieruchomości. To prawda, że nie są one porównywalne z prawami rzeczowymi na nieruchomościach i że cele leżące u podstaw wyłącznego charakteru jurysdykcji w odniesieniu do najmu i dzierżawy nieruchomości dają się odróżnić od tych, które leżą u podstaw jurysdykcji w sprawach, w których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach. Jednakże zgodnie z moją interpretacją orzecznictwa powód, dla którego najem lub dzierżawa nieruchomości również podlegają jurysdykcji wyłącznej, opiera się na względach gospodarczych, społecznych i politycznych, w zakresie, w jakim uzasadniają one imperatywny charakter legislacji dotyczącej kontroli wysokości czynszów oraz ochrony praw najemców i dzierżawców. Zobacz podobnie wyroki: z dnia 26 lutego 1992 r., Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92, pkt 8); z dnia 6 lipca 1988 r., Scherrens (158/87, EU:C:1988:370, pkt 9); a także postanowienie z dnia 15 maja 2019 r., MC (C-827/18, niepublikowane, EU:C:2019:416, pkt 27).

44 Sprawozdanie w sprawie Konwencji z dnia 27 września 1968 r. o jurysdykcji i wykonywaniu orzeczeń sądowych w sprawach cywilnych i handlowych (Dz.U. 1979, C 59, s. 1).

65. Podążając w podobnym kierunku, przedstawiciele doktryny uważają z kolei, że przy badaniu celów art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012, które mogą ograniczać zakres stosowania tego przepisu, nie należy ograniczać się do celu związanego z bliskością lub prawidłowym administrowaniem wymiarem sprawiedliwości. W tym względzie część doktryny uważa, że dziedzina, której dotyczy art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012, ma dla państwa członkowskiego takie znaczenie, że pragnie ono w odniesieniu do tej dziedziny zapewnić swoją jurysdykcję wyłączną [45], oraz że wyłączna jurysdykcja w tej dziedzinie chroni interesy tego państwa członkowskiego [46].

c) Zastosowanie w niniejszej sprawie

66. W świetle całości powyższych rozważań należy zbadać, czy cele art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 wymagają, aby rozpatrywane w postępowaniu głównym powództwo było objęte zakresem stosowania tego przepisu.

67. W tym względzie należy zauważyć, że w uwagach pisemnych poświęconych drugiemu pytaniu SP wskazuje, że umowa, na podstawie której nabył on własność lokalu mieszkalnego w nieruchomości będącej przedmiotem postępowania głównego, przewiduje, że zakupiona nieruchomość znajduje się poza obszarem przeznaczonym dla budownictwa rekreacyjnego, a w konsekwencji istnieje w stosunku do niej zakaz najmu do celów turystycznych. Z uwag tych nie wynika jasno, czy zakaz ten widnieje wyłącznie w umowie, czy też również w przepisach prawa urbanistycznego. W każdym razie uwagi te zostały sformułowane w odniesieniu do jurysdykcji w sprawach dotyczących umowy. Ellmes Property Services wskazuje zresztą, w sposób mniej dwuznaczny, że o ile prawo austriackie nie narzuca żadnego przeznaczenia rzeczy objętej reżimem współwłasności, o tyle może ono jednak zostać określone w umowie współwłasności.

68. W tych okolicznościach nie wydaje mi się, aby cele art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 wymagały, by powództwo rozpatrywane w postępowaniu głównym było objęte zakresem stosowania tego przepisu, w przypadku gdy sposób korzystania z rzeczy uzgodniony w umowie współwłasności wywiera skutek jedynie wobec osób, które wyraziły zgodę na związanie tą umową. Nie sądzę bowiem, aby dla państwa członkowskiego, na terenie którego rzecz ta się znajduje, znaczenie poszanowania umów zawartych między współwłaścicielami w odniesieniu do przeznaczenia nieruchomości było tak istotne, aby państwo to musiało zapewnić swoją wyłączną jurysdykcję w tej dziedzinie. Byłoby jednak inaczej, gdyby umowy te wywierały skutki, które mogłyby godzić w interes inny niż czysto prywatny interes stron umowy.

69. Fakt, że dla rozpoznania powództwa takiego jak rozpatrywane w postępowaniu głównym należy dokonać pewnych czynności sprawdzających w miejscu położenia nieruchomości objętej współwłasnością, nie podważa tego stwierdzenia. Stwierdziwszy bowiem w wyroku Lieber [47], że roszczenie odszkodowawcze z tytułu korzystania z nieruchomości dotyczy nie prawa rzeczowego, które wywołuje skutki erga omnes, lecz prawa obligacyjnego, Trybunał nie stwierdził decydującego znaczenia okoliczności, że sąd umawiającego się państwa członkowskiego, w którym znajdowała się nieruchomość, mógł łatwo określić kwotę należnego odszkodowania. Przeciwnie, Trybunał wskazał, że w celu ustalenia tej kwoty sąd państwa członkowskiego innego niż to, w którym nieruchomość jest położona, ma możliwość zwrócenia się do biegłego w celu uzyskania niezbędnych informacji [48].

45 Zobacz podobnie M. Lehmann, op.cit., s. 259, pkt 8.11.

46 Zobacz podobnie G. Van Calster, *European Private International Law*, Hart Publishing, Oxford–Portland, 2016, s. 73.

47 Wyrok z dnia 9 czerwca 1994 r. (C-292/93, EU:C:1994:241, pkt 15).

48 Wyrok z dnia 9 czerwca 1994 r., Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, pkt 21).

3. Wniosek w odniesieniu do pierwszego pytania prejudycjalnego

70. Mając na względzie powyższe, proponuję, aby na pytanie pierwsze zadane przez sąd odsyłający odpowiedzieć, że art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 należy interpretować w ten sposób, że powództwo współwłaściciela nieruchomości o zaniechanie przez innego współwłaściciela nieruchomości korzystania z lokalu mieszkalnego do celów turystycznych, ze względu na to, że taki sposób korzystania nie odpowiada temu, który ustalono w umowie współwłasności, jest objęte zakresem stosowania tego przepisu jedynie wtedy, gdy ustalony sposób korzystania z rzeczy wywiera skutki również wobec wszystkich osób niebędących stroną umowy (erga omnes). Ostateczne zweryfikowanie tej kwestii należy do sądu krajowego.

71. Przez wzgląd na odpowiedź, jakiej proponuję udzielić na pytanie pierwsze, należy rozpatrzyć pytanie drugie.

C. W przedmiocie drugiego pytania prejudycjalnego, dotyczącego art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012

72. W swoim drugim pytaniu sąd odsyłający zmierza do ustalenia, czy powództwo współwłaściciela zmierzające do spowodowania zaniechania przez innego współwłaściciela korzystania z lokalu mieszkalnego do celów turystycznych, ze względu na to, że taki sposób korzystania nie odpowiada temu, który ustalono w umowie współwłasności, należy do zakresu stosowania art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012. Jeżeli tak jest, sąd ten pragnie zidentyfikować zobowiązanie, na którym opiera się to powództwo w rozumieniu rzeczonego przepisu. Zastanawia się on również nad kwestią, czy miejsce wykonania zobowiązania odpowiada miejscu, w którym znajduje się lokal mieszkalny.

1. Uwagi wstępne

73. Zanim przystąpię do analizy drugiego pytania, pragnę sformułować poniższe uwagi.

74. Przede wszystkim należy zauważyć, że pytanie to dotyczy wyraźnie wykładni art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012. Sąd odsyłający uważa zatem, że art. 7 pkt 1 lit. b) tego rozporządzenia, który dotyczy wyłącznie sprzedaży rzeczy ruchomych i świadczenia usług, nie znajduje zastosowania w sporze rozpatrywanym w postępowaniu głównym. Nic nie wskazuje bowiem na fakt, aby sprzedaż rzeczy ruchomych lub świadczenie usług miały być przedmiotem sporu w postępowaniu głównym [49]. Rozróżnienie pomiędzy tymi dwoma przepisami nie pozostaje bez wpływu na określenie sądów właściwych w sprawach dotyczących umowy. Artykuł 7 pkt 1 lit. b) rozporządzenia nr 1215/2012 definiuje w sposób niezależny kryteria zastosowania dla umów obejmujących sprzedaż rzeczy ruchomych i świadczenie usług. Natomiast, zgodnie z zasadą wynikającej z wyroku Industrie Tessili Italiana Como [50], art. 7 pkt 1 lit. a) tego rozporządzenia przewiduje, po pierwsze, że powództwo może zostać wytoczone przed sąd miejsca wykonania zobowiązania, na którym powództwo to się opiera, a po drugie, że miejsce to należy określić zgodnie z prawem, któremu sporne zobowiązanie umowne podlega na mocy reguł kolizyjnych właściwych dla sądu rozpoznającego sprawę [51].

49 Wydaje mi się oczywiste, że spór w postępowaniu głównym w żaden sposób nie dotyczy sprzedaży towarów. Spór ten nie dotyczy też świadczenia usług, które zgodnie z utrwalonym orzecznictwem wymaga, aby strona, która świadczy usługę, wykonała określone działanie odpłatnie (zob. wyrok z dnia 8 maja 2019 r., Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, pkt 39 i przytoczone tam orzecznictwo): w przytoczonej sprawie przesłanka związana z wynagrodzeniem nie została spełniona.

50 Wyrok z dnia 6 października 1976 r. (12/76, EU:C:1976:133).

51 W odniesieniu do art. 5 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 44/2001, którego brzmienie odpowiada brzmieniu art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012, zob. wyrok z dnia 23 kwietnia 2009 r., Falco Privatstiftung i Rabitsch (C-533/07, EU:C:2009:257, pkt 46–57).

75. Następnie pragnę zauważyć, że według SP współwłaściciele uzgodnili, że niezależnie od ich miejsca zamieszkania rzeczowo i miejscowo właściwe będą sądy austriackie. Sąd krajowy nie wydaje się jednak przywiązywać wagi do tego uzgodnienia, a w każdym razie nie zwraca się do Trybunału o wyjaśnienie ewentualnego wpływu tego uzgodnienia na ustalenie sądu właściwego.

76. Istnieje wreszcie pewna sprzeczność pomiędzy brzmieniem pytania drugiego a uzasadnieniem wniosku o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym. Brzmienie tego pytania może bowiem sugerować, że sąd odsyłający wychodzi z założenia, zgodnie z którym powództwo to jest objęte zakresem stosowania art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012, i zastanawia się nad określeniem zobowiązania, na którym powództwo to opiera się w rozumieniu tego ostatniego przepisu. Natomiast uzasadnienie wniosku o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym zdaje się sugerować, że sąd odsyłający ma wątpliwości co do tego, czy powództwo rozpatrywane w postępowaniu głównym może podlegać temu przepisowi. A zatem, by wobec niedającej się usunąć niejednoznaczności udzielić sądowi odsyłającemu użytecznej odpowiedzi, proponuję, aby pytanie drugie rozumieć w brzmieniu widniejącym w pkt 72 niniejszej opinii.

2. Ocena

77. Aby art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012 mógł znaleźć zastosowanie do powództwa rozpatrywanego w postępowaniu głównym, spór ten trzeba by uznać za wchodzący w zakres pojęcia „sprawy dotyczącej umowy" w rozumieniu tego przepisu. Chodzi o autonomiczne pojęcie prawa Unii [52], które Trybunał interpretował początkowo w sposób negatywny, w tym sensie, że pojęcia tego nie można rozumieć jako obejmującego sytuację, w której nie istnieje żadne zobowiązanie jednej ze stron dobrowolnie powzięte wobec drugiej strony [53].

78. W zakresie, w jakim sądy austriackie rozpatrujące sprawę w postępowaniu głównym nie miały nigdy z taką sytuacją do czynienia, rozpatrywane powództwo może być objęte zakresem stosowania tego przepisu. Sąd odsyłający wskazuje bowiem, że ze względu na umowę współwłasności współwłaściciele znajdują się w dobrowolnie zawartym stosunku umownym. Ponadto w świetle orzecznictwa wspomnianego w pkt 44 niniejszej opinii fakt, że w stosunek ten wstępuje również współwłaściciel, który nie był stroną pierwotnie zawartej umowy współwłasności, nie ma wpływu na stosowanie art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012 [54].

79. Jeśli chodzi o zidentyfikowanie „danego zobowiązania [stanowiącego podstawę powództwa]" w rozumieniu tego przepisu, sąd odsyłający wydaje się uważać, cytując sformułowanie użyte przez niego w uzasadnieniu wniosku o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym, że fakt korzystania z rzeczy objętej reżimem współwłasności w sposób uzgodniony wchodzi w zakres zobowiązań umownych współwłaścicieli. Utrzymane w tym duchu stanowisko formułuje SP: chodzi o „obowiązek czynienia", to znaczy, w tym wypadku, korzystania z rzeczy zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w umowie o współwłasności, która jej dotyczy. Ellmes Property Services podnosi natomiast, że chodzi o „obowiązek zaniechania", a mianowicie o zobowiązanie do powstrzymania się od wynajmowania do celów turystycznych rzeczy objętej reżimem współwłasności, które nie podlega żadnym ograniczeniom geograficznym i charakteryzuje się wielością miejsc, w których zostało lub miało ono zostać wykonane. W konsekwencji, w świetle wyroku Besix [55], art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012 nie znajdowałby zastosowania w postępowaniu głównym.

52 Zobacz niedawny wyrok z dnia 26 marca 2020 r., Primera Air Scandinavia (C-215/18, EU:C:2020:235, pkt 41).

53 Wyrok z dnia 17 czerwca 1992 r., Handte (C-26/91, EU:C:1992:268, pkt 15).

54 Zobacz wyrok z dnia 8 maja 2019 r., Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, pkt 29). Zobacz także postanowienie z dnia 19 listopada 2019 r., INA i in. (C-200/19, niepublikowane, EU:C:2019:985, pkt 29).

55 Wyrok z dnia 19 lutego 2002 r. (C-256/00, EU:C:2002:99).

80. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem pojęcie „zobowiązania” widniejące w art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012 odsyła do zobowiązania, które odpowiada prawu wynikającemu w umowy, którego niewykonanie przywołuje się jako uzasadnienie do wniesienia powództwa do sądu [56]. W zakresie, w jakim w niniejszej sprawie chodzi o powództwo o zaniechanie, uważam, że sporne zobowiązanie umowne polega na zobowiązaniu do powstrzymania się od działania, a dokładniej do powstrzymania się od zmiany przeznaczenia rzeczy w sposób niezgodny z umową współwłasności w miejscu, w którym rzecz ta się znajduje. Wniosek ten znajduje potwierdzenie w fakcie, że współwłaściciel nie może wymagać od innego współwłaściciela, aby korzystał ze swojej rzeczy, w sytuacji gdy ten tego nie czyni.

81. Nie przekonuje mnie jednak stanowisko Ellmes Property Services, zgodnie z którym wykonanie spornego zobowiązania umownego, które polega na zobowiązaniu do zaniechania, miałoby nie podlegać żadnym ograniczeniom geograficznym, w związku z czym stosowanie art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012 byłoby wykluczone.

82. Okoliczności niniejszej sprawy nie są bowiem porównywalne z okolicznościami, które dały podstawę do wydania wyroku Besix [57]. W tamtej sprawie, jak wynika z brzmienia pytania przedłożonego Trybunałowi, sporne zobowiązanie umowne polegało na zobowiązaniu do współdziałania wyłącznie wspólnie z kontrahentem w celu złożenia wspólnej oferty w ramach przetargu oraz do niewiązania się z innym partnerem gospodarczym. We wspomnianej sprawie sąd odsyłający określił najpierw miejsce wykonania rozpatrywanego zobowiązania stosując zasadę wynikającą z wyroku Industrie Tessili Italiana Como [58], zgodnie z którą miejsce to jest określone przez prawo właściwe na mocy norm kolizyjnych państwa, przed którego sądem toczy się postępowanie (lex fori). Następnie sąd ten ustalił, na podstawie prawa właściwego dla tego zobowiązania, że miało ono być wykonane w dowolnym miejscu na świecie [59]. Natomiast w niniejszej sprawie sąd odsyłający nie wskazał w sposób ostateczny zobowiązania, na którym opiera się powództwo SP, ani tym bardziej miejsca, w którym zobowiązanie to powinno być wykonane.

83. Zresztą twierdzenie Ellmes Property Services, jakoby zobowiązanie do zaniechania, takie jak to występujące w rozpatrywanej sprawie, nie miało szczególnego miejsca wykonania, nie wydaje się uwzględniać zasady wynikającej z wyroku Industrie Tessili Italiana Como [60]. Twierdzenie to nie odnosi się bowiem w żaden sposób do rozwiązań przyjętych w prawie austriackim, które spółka ta wydaje się uważać za właściwe dla spornego zobowiązania umownego. Nie można jednak wykluczyć, że prawo właściwe dla tego zobowiązania pozwalałoby na określenie miejsca wykonania rzeczonego zobowiązania i że miejsce to odpowiadałoby temu, w którym jest położony lokal mieszkalny znajdujący się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności [61]. Do sądu odsyłającego należy dokonanie ustaleń w tym zakresie, z poszanowaniem zasady wynikającej z tego wyroku.

56 Zobacz podobnie wyroki: z dnia 6 października 1976 r., De Bloos, 14/76, EU:C:1976:134, pkt 13); a także z dnia 23 kwietnia 2009 r., Falco Privatstiftung i Rabitsch (C-533/07, EU:C:2009:257, pkt 47).

57 Wyrok z dnia 19 lutego 2002 r. (C-256/00, EU:C:2002:99).

58 Wyrok z dnia 6 października 1976 r. (12/76, EU:C:1976:133).

59 Wyrok z dnia 19 lutego 2002 r., Besix (C-256/00, EU:C:2002:99, pkt 16–20).

60 Wyrok z dnia 6 października 1976 r. (12/76, EU:C:1976:133).

61 Liczne argumenty każą mi bowiem sądzić, że prawo właściwe powinno uznawać znaczenie położenia rzeczy, której przeznaczenie nie może być zmieniane. Rozwiązanie takie byłoby zresztą uzasadnione przez wzgląd na bliskość pomiędzy sporem a sądem właściwym, a także ze względu na zapobieganie nadużywaniu jurysdykcji sądu właściwego dla miejsca zamieszkania powoda. Z uwagi jednak na naturę odniesienia do prawa materialnego, na którym opiera się art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012, nie da się wykluczyć, że prawo właściwe określałoby miejsce wykonania spornego zobowiązania umownego w oparciu o miejsce zamieszkania dłużnika lub wierzyciela. Zobacz podobnie P. Mankowski, „Article 7”, w: *Brussels I bis Regulation*, U. Magnus, P. Mankowski (Hrsg.), Otto Schmidt, Köln, 2016, s. 253, pkt 208.

84. Wreszcie, gwoli całościowego rozpatrzenia sprawy, pragnę dodać, że moim zdaniem Trybunał nie dysponuje elementami stanu faktycznego i prawnego niezbędnymi do udzielenia dodatkowych wyjaśnień odnośnie stosowania tej zasady w okolicznościach niniejszej sprawy. Jedna ze stron w postępowaniu głównym podnosi bowiem, że umowa współwłasności została zawarta w 1978 r. Jest zatem mało prawdopodobne, aby prawo właściwe dla spornego zobowiązania umownego było określone przez normy kolizyjne, które Trybunał mógłby interpretować.

VI. Wnioski

85. Mając na względzie powyższe rozważania, proponuję, aby na pytania prejudycjalne przedłożone mu przez Oberster Gerichtshof (sąd najwyższy, Austria) Trybunał udzielił następującej odpowiedzi:

1) Artykuł 24 pkt 1 rozporządzenia (UE) nr 1215/2012 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych należy interpretować w ten sposób, że powództwo współwłaściciela nieruchomości o zaniechanie przez innego współwłaściciela nieruchomości korzystania z lokalu mieszkalnego do celów turystycznych, ze względu na to, że taki sposób korzystania nie odpowiada temu, który ustalono w umowie współwłasności, jest objęte zakresem stosowania tego przepisu jedynie wtedy, gdy ustalony sposób korzystania z rzeczy wywiera skutki również wobec wszystkich osób niebędących stroną umowy (erga omnes). Ostateczne zweryfikowanie tej kwestii należy do sądu krajowego.

2) Artykuł 7 pkt 1 lit. a) tego rozporządzenia należy interpretować w ten sposób, że w przypadku gdy sposób korzystania uzgodniony w umowie współwłasności nie jest skuteczny erga omnes, powództwo takie jak wytoczone w postępowaniu głównym jest objęte zakresem pojęcia „spraw dotyczących umowy" w rozumieniu tego przepisu. W tych warunkach sporne zobowiązanie umowne polega na zobowiązaniu do nieczynienia, a dokładniej do niedokonywania zmian, w sposób niezgodny z umową współwłasności, w przeznaczeniu rzeczy, w miejscu, w którym rzecz się znajduje. W celu ustalenia, czy miejsce wykonania tego zobowiązania odpowiada miejscu, w którym położony jest lokal mieszkalny znajdujący się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności, sąd krajowy winien ustalić miejsca wykonania zobowiązania w zgodzie z prawem właściwym dla tego zobowiązania na mocy norm kolizyjnych, które obowiązują w państwie, przed którego sądem toczy się postępowanie (lex fori).