



Сборник съдебна практика

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ГЕНЕРАЛНИЯ АДВОКАТ
М. SZPUNAR
представено на 18 юни 2020 година¹

Дело C-433/19

Elmes Property Services Limited
срещу
SP

(Преюдициално запитване, отправено от Oberster Gerichtshof (Върховен съд, Австрия))

„Преюдициално запитване — Съдебна компетентност — Регламент (ЕС) № 1215/2012 — Понятие „вещни права върху недвижим имот“ — Иск за преустановяване на нарушение срещу собственик на жилище — Използване за туристически цели на жилище в режим на етажна собственост в противоречие с предназначението за жилищни нужди, както е определено в договора за етажна собственост“

I. Въведение

1. Настоящото преюдициално запитване е повод Съдът да се произнесе по компетентността за разглеждане на иск по австрийското право на собственик на жилище, който по същество изисква от друг собственик на жилище да преустанови използването за туристически цели на своето жилище в режим на етажна собственост, поради това че това използване не е разрешено в договора за етажната собственост. Всъщност запитващата юрисдикция посочва, че този иск може да попада в обхвата на две правила за компетентност в Регламент (ЕС) № 1215/2012²: правилото, което урежда изключителната компетентност по дела с предмет вещни права върху недвижим имот в полза на съдилищата на държавата членка, в която е разположен имотът, и правилото, което урежда алтернативната компетентност по дела, свързани с договор, в полза на съдилищата по мястото на изпълнение на задължението. Поради това разглеждането на отправените преюдициални въпроси предоставя на Съда възможност да се произнесе и относно естеството на договора за етажна собственост по австрийското право от гледна точка на този регламент.

¹ Език на оригиналния текст: френски.

² Регламент на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2012 година относно компетентността, признаването и изпълнението на съдебни решения по граждански и търговски дела (ОВ L 351, 2012 г., стр. 1).

II. Правна уредба

A. Правото на Съюза

2. Член 4, параграф 1 от Регламент № 1215/2012 гласи:

„При условията на настоящия регламент, искове срещу лица, които имат местоживеене в държава членка, независимо от тяхното гражданство, се предявяват пред съдилищата на тази държава членка“.

3. Член 7, точка 1, буква а) от този регламент предвижда:

„Срещу лице, ко[е]то има местоживеене в държава членка, могат да бъдат предявявани искове в друга държава членка:

1) а) по дела, свързани с договор — в съдилищата по мястото на изпълнение на въпросното задължение;

[...]“.

4. Член 24 от посочения регламент гласи следното:

„Следните съдилища на държава членка притежават изключителна компетентност независимо от местоживеенето на страните:

1) по дела, които имат за предмет вещни права върху недвижим имот или договор за наем на недвижим имот — съдилищата на държавата членка, в която е разположен имотът.

[...]“.

Б. Австрийското право

5. Член 2 от Wohnungseigentumsgesetz (Закон за етажната собственост)³ в редакцията му, приложима към спора в главното производство (наричан по-нататък „Законът за етажната собственост“), гласи:

„(1) Собствеността върху жилище в режим на етажна собственост е предоставено на съсобствениците на недвижим имот или на отделно жилище вещно право на изключително ползване на обекта в режим на етажна собственост и самостоятелно разпореждане с него. [...]

(2) Обекти в режим на етажна собственост са жилища, други самостоятелни помещения и места за паркиране на моторни превозни средства (обекти, които могат да са в режим на етажна собственост), върху които е учредено право на собственост. Жилището представлява напълно завършена, самостоятелна съгласно търговската практика част от сграда, която с оглед на нейното естество и размер е подходяща за задоволяване на индивидуални жилищни нужди на хората. Друго самостоятелно помещение е напълно завършена, самостоятелна съгласно търговската практика част от сграда, която с оглед на нейното естество и размер има съществено икономическо значение, например самостоятелно търговско помещение или гараж. [...]

³ BGBl. I, 70/2002.

[...]

(5) Собственикът на обект в режим на етажна собственост е съсобственик на имота, в който се намира жилището.

[...]“.

6. Член 3 от този закон предвижда:

„(1) Собственост върху жилище в режим на етажна собственост може да се учреди с:

1. писмено споразумение между всички етажни собственици (договор за етажна собственост)
[...]

[...]“.

7. Член 16 от посочения закон предвижда:

„(1) Собственикът на жилище в режим на етажна собственост има право на ползване.

(2) Собственикът на жилище в режим на етажна собственост има право да извършва промени (включително да променя предназначението) в своя обект в режим на етажна собственост за своя сметка, като се спазват следните изисквания:

1. Промените не трябва да причиняват вреди на сградата или да нарушават подлежащите на защита интереси на другите собственици [...].

2. Ако за такава промяна се използват и общи части на имота, промяната трябва освен това да съответства на обичайното ползване или да обслужва важен интерес на етажните собственици.
[...]“.

III. Фактите в главното производство

8. Ellmes Property Services и SP са собственици на жилища в сграда в режим на етажна собственост, разположена в Цел ам Зее (Австрия). Дружеството е установено в Обединеното кралство, докато адресът, на който живее SP, съответства на адреса на жилището, на което той е собственик.

9. Жилището, което е собственост на Ellmes Property Services и което е предназначено за жилищни нужди, се използва от това дружество за туристически цели и се дава редовно под наем на ваканционни гости.

10. С иск за преустановяване на нарушение, предявен пред Bezirksgericht Zell am See (Районен съд Цел ам Зее, Австрия), SP иска да се преустанови самоволното „използване за туристически цели“, тъй като е в противоречие с предназначението на имота, липсва съгласие на другите етажни собственици и следователно нарушава правото му на собственост. Що се отнася до международната компетентност на австрийските съдилища, SP се позовава на член 24, точка 1, първа алинея от Регламент № 1215/2012, който по дела с предмет вещни права върху недвижим имот урежда изключителната компетентност на съдилищата на държавата членка, в която е разположен имотът.

11. Сезираният като първа инстанция съд приема, че не е компетентен, тъй като делото е свързано с частноправно споразумение за ползване и не засяга пряко правното положение на страните по това споразумение с оглед на вещните им права.

12. От друга страна обаче, Landesgericht Salzburg (Областен съд Залцбург, Австрия), сезиран като въззивна инстанция от SP, приема, че австрийските съдилища са компетентни да разгледат спора съгласно член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012. Според този съд предназначението на жилищен имот в режим на етажна собственост се основава на частноправно споразумение на етажните собственици, уредено по принцип чрез договор за етажна собственост. Предназначението за конкретно използване на такъв жилищен имот и спазването на така определеното използване спадат към защитените по абсолютен начин вещни права на собственика на жилище.

13. Ellmes Property Services подава ревизионна жалба до запитващата юрисдикция.

IV. Преюдициалните въпроси и производството пред Съда

14. При тези обстоятелства с акт от 21 май 2019 г., постъпил в секретариата на Съда на 6 юни 2019 г., Oberster Gerichtshof (Върховен съд, Австрия) решава да спре производството и да отправи до Съда следните преюдициални въпроси:

„1) Трябва ли член 24, точка 1, първа алинея, първа алтернатива от Регламент [№ 1215/2012] да се тълкува в смисъл, че предметът на иски от собственик на жилище, които целят да забранят на друг собственик на жилище да променя самоволно и без съгласието на останалите етажни собственици обект в режим на етажна собственост, по-специално неговото предназначение, е предявяването на вещни права?

2) При отрицателен отговор на първия въпрос:

Трябва ли член 7, точка 1, буква а) от Регламент [№ 1215/2012] да се тълкува в смисъл, че предметът на посочените [в първия въпрос] иски са права въз основа на договор, които следва да се изпълнят по местонахождението на имота?“.

15. В образуваното производство писмени становища представят страните в главното производство и Европейската комисия. Съдът решава да не провежда съдебно заседание, като счита, че разполага с достатъчно данни, за да се произнесе.

V. Анализ

16. С първия си въпрос запитващата юрисдикция иска да установи дали член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 трябва да се тълкува в смисъл, че предметът на иска на собственик на жилище, който цели да се забрани на друг собственик на жилище да променя самоволно и без съгласието на останалите етажни собственици обект в режим на етажна собственост, по-специално неговото предназначение, попада в приложното поле на тази разпоредба. С втория си въпрос тази юрисдикция иска от Съда да даде тълкуване на член 7, точка 1, буква а) от същия регламент с оглед особеностите на този иск.

17. От формулировката на преюдициалните въпроси става ясно, че запитващата юрисдикция изхожда от предпоставката, че независимо от отговора, който ще бъде даден, посоченият в тези въпроси иск по австрийското право попада в обхвата на понятието „граждански и търговски дела“ по смисъла на член 1, параграф 1 от Регламент № 1215/2012 и в приложното поле на

същия регламент. Няма никакво основание да се поставя под въпрос тази предпоставка. Всъщност спорът в главното производство, в рамките на който е предявен този иск, напълно попада в обхвата на това понятие и не е сред изключенията, предвидени в член 1, параграф 2 от този регламент.

18. В настоящото заключение най-напред ще изложи няколко общи бележки относно иска по австрийското право, с оглед на който са поставени преюдициалните въпроси (раздел А). След това ще разгледам преюдициалните въпроси в предпоставките от запитващата юрисдикция ред. Всъщност, както правилно посочва тази юрисдикция, вторият въпрос се поставя само в случай на отрицателен отговор на първия въпрос. Ако съответният иск попада в приложното поле на член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012, който се отнася до *изключителната* компетентност по дела с предмет вещни права върху недвижим имот (раздел Б), повече не е необходимо да се разглежда въпросът за наличието на *алтернативен* съд като предвидения в член 7, точка 1, буква а) от този регламент (раздел В).

А. По разглеждания иск

19. Запитващата юрисдикция пояснява, че в австрийското право собствеността върху жилище (*Wohnungseigentum*) е вещно право⁴, което е защитено не само от намеса на трети лица, но също така и от другите собственици на жилища.

20. Тази юрисдикция уточнява, че предназначението на обект в режим на етажна собственост като жилище или търговско помещение се основава на частноправно споразумение между всички етажни собственици, което по принцип се урежда в договора за етажна собственост (*Wohnungseigentumsvertrag*). Въз основа на договор за етажна собственост собствениците на жилища се намират в доброволно поето договорно отношение. Предназначението на обект в режим на етажна собственост и спазването на така определеното ползване спадат към защитеното по абсолютен начин право на всеки собственик на жилище. В това отношение използването за туристически цели на обект в режим на етажна собственост, предназначен за жилище, представлява промяна на предназначението.

21. От преюдициалното запитване следва, че в главното производство със своя иск един от собствениците на жилище предявява искане за преустановяване на използването, което нарушава правото му на собственост. Всъщност запитващата юрисдикция пояснява, че преюдициалните въпроси се основават на иск по австрийското право за преустановяване на нарушение и/или за въздържане (*Eigentumsfreiheitsklage*) от поведение, в което се упреква ответникът. Съгласно разясненията, предоставени от тази юрисдикция, всеки собственик на жилище има право да предяви такъв иск срещу друг собственик на жилище, който самоволно, без съгласието на останалите етажни собственици или без да има влязло в сила съдебно решение, заместващо липсата на съгласие, предприеме промени, включително промяна на предназначението, в своето жилище в режим на етажна собственост⁵.

4 В този смисъл вж. също *Faber*, W. National Report on the Transfer of Movables in Austria, под ръководството на *Faber*, W., *Lurger*, B. — National Reports on the Transfer of Movables in Europe, Vol. 1, Austria, Estonia, Italy, Slovenia. Sellier European Law Publishers, Munich, 2008, p. 17.

5 Вж. също *Stabentheiner*, J., *Vonkilch*, A., *Kersting*, J., под ръководството на *Van Der Merwe*, C. — European Condominium Law. Cambridge University Press, Cambridge, 2015, p. 133.

Б. По първия въпрос относно член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012

22. Член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 предоставя изключителна компетентност по дела с предмет вещни права върху недвижим имот, на съдилищата на държавата членка, в която е разположен имотът. При формулирането на тази разпоредба законодателят на Съюза възпроизвежда по същество формулировката, използвана в член 16, точка 1, буква а) от Брюкселската конвенция⁶ и в член 22, точка 1 от Регламент (ЕО) № 44/2001⁷, така че направеното от Съда тълкуване в практиката му, що се отнася до тези две разпоредби, важи и за член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012⁸.

23. От това следва, че изразът „по дела, които имат за предмет вещни права върху недвижим имот“ в член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 трябва да продължи да се тълкува самостоятелно⁹.

24. Освен това две групи от критерии, използвани от Съда, за да очертае приложното поле на правилото за компетентност по дела с предмет вещни права върху недвижим имот, остават валидни при действието на Регламент № 1215/2012. Първата група се отнася до критериите относно характеристиките на вещните права върху недвижим имот и свързаните с тях искове, които попадат в приложното поле на член 24, точка 1 от този регламент. Втората група се отнася до критериите, свързани с целите в основата на тази разпоредба, които позволяват да се определят исковете, които трябва да попадат в приложното ѝ поле, и исковете, които — предвид обстоятелството, че посочената разпоредба представлява разпоредба, въвеждаща изключение, която трябва да се тълкува стриктно — са изключени от приложното ѝ поле. Именно с оглед на тези две групи критерии следва да се провери дали разглежданият в главното производство иск попада в приложното поле на член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012.

6 Конвенция от 27 септември 1968 година относно компетентността и изпълнението на съдебните решения по граждански и търговски дела (ОВ L 299, 1972 г., стр. 32; Специално издание на български език, 2007 г., глава 19, том 10, стр. 3), изменена с Конвенцията от 9 октомври 1978 година за присъединяването на Кралство Дания, Ирландия и Обединеното кралство Великобритания и Северна Ирландия (ОВ L 304, 1978 г., стр. 1 и — текст с изменения — стр. 77; Специално издание на български език, 2007 г., глава 19, том 10, стр. 16), с Конвенцията от 25 октомври 1982 година за присъединяването на Република Гърция (ОВ L 388, 1982 г., стр. 1; Специално издание на български език, 2007 г., глава 19, том 10, стр. 118) и с Конвенцията от 26 май 1989 година за присъединяването на Кралство Испания и Португалската република (ОВ L 285, 1989 г., стр. 1; Специално издание на български език, 2007 г., глава 19, том 11, стр. 3, наричана по-нататък „Брюкселската конвенция“).

7 Регламент на Съвета от 22 декември 2000 година относно компетентността, признаването и изпълнението на съдебни решения по граждански и търговски дела (ОВ L 12, 2001 г., стр. 1; Специално издание на български език, 2007 г., глава 19, том 3, стр. 74).

8 Вж. решение от 16 ноември 2016 г., Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, т. 26). За да бъде изчерпателен, отбелязвам, че в текста на уводното изречение на член 24 от Регламент № 1215/2012 са внесени две изменения спрямо текста на член 22 от Регламент № 44/2001. Първото се отнася до добавянето на уточнението, че член 24 от Регламент № 1215/2012 се прилага само за *съдилищата на държава членка*. Това уточнение не изменя смисъла на разпоредбата, що се отнася до упражняването на компетентност за разглеждане на искове, отнасящи се до недвижими имоти, които, както в случая в главното производство, се намират на територията на държавите членки. Второто се отнася до добавянето на думите „на страните“ (тази разпоредба се прилага „независимо от местоживеенето на страните“), което също не изглежда да изменя смисъла на член 22 от Регламент № 44/2001, който предвижда, че тази разпоредба се прилага „независимо от местоживеенето“. Курсивът е мой. Относно второто изменение вж. 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, Vol. 49, 1105—1106.

9 Вж. постановеното неотдавна решение от 14 февруари 2019 г., Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, т. 97 и цитираната съдебна практика) и определение от 15 май 2019 г., MC (C-827/18, непубликувано, EU:C:2019:416, т. 23).

1. По характеристиките на вещните права върху недвижими имоти и на исковете с предмет права от този вид

a) Характеристиките на вещните права върху недвижими имоти с оглед на съдебната практика

25. В съдебната практика вещните права върху недвижим имот, посочени в текста на член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012, се определят чрез противопоставяне на облигационните права. Разликата между двата вида права се състои в това, че първите, чийто обект са вещи, имат действие по отношение на всички, докато вторите може да бъдат предявени само срещу задълженото лице¹⁰.

26. В това отношение нека отбележа, че в решение Коту и др.¹¹ Съдът постановява, че молба за прекратяване на съсобственост върху недвижими имоти попада в обхвата на установеното в член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 правило за компетентност, тъй като тази молба, предназначена да доведе до прехвърляне на правото на собственост върху недвижими имоти, засяга вещни права, които имат действие по отношение на всички, и представлява иск, който цели да осигури защита на носителите на тези права за произтичащите от правото им правомощия. Следователно правото на собственост като разглежданото в главното производство a priori, изглежда, също представлява вещно право върху недвижим имот по смисъла на свързаната с тази разпоредба съдебна практика.

27. Установеното в член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 правило за компетентност обаче се прилага само при „спорове, които имат за предмет вещни права върху недвижим имот“¹². За да може иск, предявен пред съд на държава членка, да попада в приложното поле на тази разпоредба, не е достатъчно искът да се отнася до вещно право върху недвижим имот или да има връзка с такъв имот: искът трябва да се основава на такова право¹³.

28. В този контекст от съдебната практика следва, че исковете с предмет вещни права върху недвижим имот са тези, които са насочени, от една страна, към определяне на площта, състоянието, собствеността и владението на недвижим имот или към установяване на наличието на други вещни права върху тези имоти и от друга страна, към осигуряване на защита на носителите на тези права за произтичащите от правото им правомощия¹⁴.

29. Ето защо следва да се изясни дали разглежданият в главното производство иск има за предмет правомощия, които пряко се отнасят до недвижимия имот и имат действие по отношение на всички¹⁵, така че този иск да може да се счита за *иск относно вещно право върху недвижим имот* по смисъла на посочената по-горе съдебна практика.

10 Вж. постановеното неотдавна решение от 14 февруари 2019 г., Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, т. 100). Освен това съгласно точка 166 от доклада „Schlosser“ относно Конвенцията за присъединяване на Кралство Дания, на Ирландия и на Обединеното кралство Великобритания и Северна Ирландия към Конвенцията относно компетентността и изпълнението на съдебни решения по граждански и търговски дела, както и към Протокола относно нейното тълкуване от Съда (ОВ С 59, 1979 г., стр. 71) правната последица от вещно право, което има действие erga omnes, е, че носителят на вещните права може да предяви самостоятелно право върху обременения с вещни права имот спрямо всяко лице, което не притежава по-ранни вещни права.

11 Решение от 17 декември 2015 г. (C-605/14, EU:C:2015:833, т. 29).

12 Вж. в този смисъл решение от 18 май 2006 г., ĆEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, т. 32).

13 Вж. постановеното неотдавна решение от 10 юли 2019 г., Reitbauer и др. (C-722/17, EU:C:2019:577, т. 45 и цитираната съдебна практика).

14 Вж. решения от 3 април 2014 г., Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, т. 42) и от 16 ноември 2016 г., Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, т. 40).

15 Вж. решение от 17 май 1994 г., Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, т. 15) и определение от 5 април 2001 г., Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, т. 18).

б) Прилагане в конкретния случай

1) Предварителни бележки

30. Вярно е, както изтъква Ellmes Property Services, че в решение *ЏЕЗ*¹⁶ Съдът постановява, че иск за преустановяване на вредни въздействия, причинени на поземлени имоти от дейността на ядрена електроцентрала на територията на държава, съседна на тази, в която се намират тези имоти, не представлява спор, който има за предмет вещно право върху недвижим имот. Всъщност, макар основанието на подобен иск да е нарушаването на вещно право върху недвижим имот, в този контекст вещният и недвижимият характер на това право има обаче само акцесорно значение. Този вещен и недвижим характер на съответното право няма решаващо влияние върху спор, в рамките на който е предявен такъв иск за преустановяване на вредни въздействия, който не би възникнал при различаващи се съществено условия, ако правата, чиято защита се цели срещу твърдените вредни въздействия, са от различно естество, например правото на физическа неприкосновеност или право на собственост върху движими вещи. Подобно на разглеждания в това решение иск, такива искове по същество целят да се разпореди на извършителя, който е причината за такова действително или възможно нарушаване на права, да преустанови нарушението.

31. Разглежданият в главното производство иск обаче, за разлика от разглеждания в решение *ЏЕЗ*¹⁷, не представлява само нарушаване на вещно право върху недвижим имот на собственика на жилище, който е предявил иска, но както изглежда, най-вече неспазване от друг собственик на жилище на използването съгласно уговорения в договора за етажната собственост начин.

32. Ето защо би могло да се изтъкне, че предмет на разглеждания в главното производство иск е по-скоро правото на собственика на жилище, който не се съобразява с това използване, отколкото правото на собственика на жилище, който предявява иска. Комисията, изглежда, споделя тази гледна точка, тъй като посочва, че когато уговореното в договора за етажна собственост използване представлява вещно право, би могло да има ограничаване на правата на собственик на жилище да се разпорежда с частта от правото си на собственост. В този ред на мисли *SP* изтъква, че при обстоятелствата по случая собственикът на жилище, който не се съобразява с уговореното в договора за етажната собственост използване, от една страна, твърди, че притежава вещно право, а именно да отдава под наем имот за туристически цели, въпреки че това право не съществува, и от друга страна, при всички положения нарушавал вещните права на другите собственици.

33. При тези условия, за да се определи дали разглежданият в главното производство иск може да попада в приложното поле на член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012, следва да се установи дали използването на недвижим имот, а именно на жилище в режим на етажна собственост, което е уговорено в договора за етажната собственост, има действие по отношение на всички.

34. Както обаче отбелязва Комисията, запитващата юрисдикция не предоставя цялата необходима информация, за да се направи точна преценка на правната класификация на правото на един от собствениците на жилища да изисква от друг собственик на жилище да преустанови конкретното използване на своя имот.

¹⁶ Решение от 18 май 2006 г., *ЏЕЗ* (C-343/04, EU:C:2006:330, т. 34).

¹⁷ Решение от 18 май 2006 г. (C-343/04, EU:C:2006:330).

35. Следва да се припомни, че видно от акта за преюдициално запитване, в австрийското право собствеността върху жилище в режим на етажна собственост е вещно право, което е защитено от намеса на трети лица, но също така и от другите собственици на жилища. Предназначението на обект в режим на етажна собственост и спазването на така определеното ползване „спадат към защитеното по абсолютен начин право на всеки собственик на жилище“. Това предназначение се урежда в частноправно споразумение между всички собственици на жилища, които въз основа на договор за етажна собственост се намират в доброволно поето договорно отношение. Собственик на жилище може да предяви иск като разглеждания в главното производство срещу друг собственик на жилище, който не се съобразява с уговореното в този договор използване.

36. Не е ясно дали правото на собственик на жилище да изисква съобразяване с уговореното в договора за етажна собственост използване, е част от защитеното по абсолютен начин право, за което споменава запитващата юрисдикция в преюдициалното запитване. При утвърдителен отговор трябва да се приеме, че предвиждането на съответно използване в договора за етажна собственост може да произведе действие и по отношение на трети лица.

37. В този контекст Комисията приема, че спорът в главното производство следва да се разгледа от гледна точка на съдържанието на договора за етажната собственост, поради което прилагането на член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 към този спор може да породи съмнения. Тя обаче посочва, че някои аспекти могат да представляват индиция за това, че уговореното в договора за етажната собственост използване поражда действие erga omnes. Според Комисията следва да се прецени дали иск за преустановяване на използването на жилище за туристически цели попада в приложното поле на тази разпоредба от Регламент № 1215/2012 само ако тези аспекти са потвърдени от запитващата юрисдикция.

38. По-конкретно Комисията се позовава, на първо място, на обстоятелството, че съгласно събраната от нея информация договорът за етажна собственост, сключен между първоначалните собственици на жилища, трябва да бъде приет от всяко лице, което придобива обект в режим на етажна собственост, и че този договор може да бъде изменен само ако всички други етажни собственици дадат съгласие. На второ място, Комисията изтъква, че съгласно информацията, с която разполага, този договор и предвиденото в него използване са достъпни за справки в имотния регистър и че следователно съществува публичен достъп до тази информация.

39. Поради причините, които ще изложа по-долу, имам съмнения дали тези аспекти, които трябва да бъдат проверени от запитващата юрисдикция, непременно ще доведат до извода, че уговореното в договора за етажната собственост използване има действие по отношение на всички.

2) По противопоставимостта на договора за етажна собственост

40. Наистина е вярно, че в решение Weber¹⁸ Съдът приема, че иск, чиято цел е да се установи недействителността на упражняването на право на изкупуване като разглежданото в посоченото решение, попада в обхвата на правилото за изключителна компетентност по дела с предмет вещни права върху недвижим имот. По-специално, Съдът обяснява, че това право, което има за обект вещ и е вписано в имотния регистър, има действие не само по отношение на задълженото лице, но гарантира и правото на неговия притежател да му бъде прехвърлена собствеността по отношение на трети лица, така че ако между трето лице и собственика на съответната вещ бъде

¹⁸ Решение от 3 април 2014 г., Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, т. 45).

сключен договор за продажба, надлежното упражняване на правото на изкупуване води до това, че продажбата няма действие за притежателя на това право на изкупуване и се счита за сключена между този притежател и собственика при същите условия като договорените между последния и третото лице. В този смисъл става дума за типично вещно право.

41. Следва обаче да се разграничи положението, при което вещното право поражда действие по отношение на всички, от положението, при което облигационното право продължава да поражда действие след промяна в субекта на правоотношението, което е в основата на облигационното право.

42. Решение Weber¹⁹ е пример за първото положение. Всъщност разглежданото в това решение право на изкупуване е противопоставимо на трето лице, без да е необходимо да се установява, че същото лице е заместило собственика на обременения с това право недвижим имот в рамките на договорното отношение между последния и притежателя на правото на изкупуване или че съответното лице най-малкото е дало съгласие да се съобразява с последиците на договорното отношение. Не считам обаче, че това положение непременно е същото като положението, при което, както посочва Комисията, договорът за етажна собственост, сключен между първоначалните собственици на жилища, трябва да бъде „приет“ от всяко лице, което придобива обект в режим на етажна собственост.

43. За да илюстрирам казаното от мен, ще посоча, че в решение Кер²⁰ Съдът постановява, че иск относно парично задължение, произтичащо от решение на общото събрание на собствениците на сграда в режим на етажна собственост, попада в приложното поле на член 7, точка 1 от Регламент № 1215/2012, който урежда неизключителната компетентност по дела, свързани с договор, въпреки че това решение обвързва собствениците, които не са участвали в неговото приемане. Освен това в определение INA и др.²¹ Съдът е възприел това тълкуване в контекста на финансови задължения, произтичащи от национален закон, чиито условия се определят със съгласие на собствениците, притежаващи повече от половината дялове от съсобствеността върху сградата. Съдът стига до този извод, като се позовава на обстоятелството, че придобивайки качеството на етажен собственик на сграда и оставайки такъв, всеки етажен собственик се съгласява да изпълнява всички разпоредби на акта, регулиращ съответната етажна собственост, и решенията, приемани от общото събрание на собствениците на сградата в режим на етажна собственост²².

44. Наистина е вярно, че в решение Кер²³ и в определение INA и др.²⁴ предметът на разглежданите иски не се отнася пряко до недвижимия имот. Установената с тези две решения съдебна практика все пак илюстрира как уговореното в договора за етажна собственост използване може да поражда действие по отношение на всяко лице, което придобива обект в режим на етажна собственост, без това използване да има действие erga omnes по смисъла на съдебната практика относно изключителната компетентност по дела, които имат за предмет вещни права върху недвижим имот.

19 Решение от 3 април 2014 г. (C-438/12, EU:C:2014:212).

20 Решение от 8 май 2019 г. (C-25/18, EU:C:2019:376, т. 29).

21 Определение от 19 ноември 2019 г. (C-200/19, непубликувано, EU:C:2019:985, т. 29).

22 Решение от 8 май 2019 г., Кер (C-25/18, EU:C:2019:376, т. 29) и определение от 19 ноември 2019 г., INA и др. (C-200/19, непубликувано, EU:C:2019:985, т. 29).

23 Решение от 8 май 2019 г. (C-25/18, EU:C:2019:376, т. 29).

24 Определение от 19 ноември 2019 г. (C-200/19, непубликувано, EU:C:2019:985, т. 29).

45. При тези обстоятелства, за да може уговорено в договора за етажна собственост използване да има такова действие, би трябвало това използване да е противопоставимо и на лицата, които не могат да се считат за лица, които доброволно са приели договора за етажна собственост. Такъв би бил случаят, ако собственик на жилище може да предяви иска за преустановяване на нарушение и срещу наемател, който не се съобразява с уговореното в договора за етажна собственост използване²⁵. Запитващата юрисдикция обаче трябва да извърши необходимите проверки в това отношение.

3) По вписването в имотния регистър

46. Що се отнася до възможността да се направи справка с договора за етажна собственост в имотния регистър, несъмнено е вярно, че в много правни системи принципът на публичност е включен сред принципите, изведени от естеството на вещните права. Всъщност този принцип отразява в частност идеята, че като общо правило вещните права могат да се признават само ако свързаната с тях информация е достъпна за обществеността като цяло. Що се отнася до вещните права върху недвижим имот, тази достъпност може да се гарантира по-специално чрез регистри, които са общодостъпни за извършването на справки. В този смисъл вписването в имотния регистър на информация относно право върху материална вещь може да указва, че това право е противопоставимо на всяко лице и следователно представлява вещно право.

47. При все това следва да се вземе предвид обстоятелството, че от една страна, имотните регистри могат също така да съдържат информация, която не е свързана с правата, които имат действие *erga omnes*, и че от друга страна, видно от правната уредба, както личи от обясненията на запитващата юрисдикция, самата съсобственост се основава на договор за етажна собственост. Не е изключено причината, поради която може да се направи справка с този договор в имотния регистър, да се дължи на обстоятелството, че става дума за акт, въз основа на който съсобствеността е учредена и вписана в имотния регистър.

48. В този контекст нека отбележа, че иск, който се отнася до акт, с който е учредено вписаното в имотния регистър вещно право, не попада в приложното поле на член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012, когато искът се основава на облигационно право.

49. За да илюстрирам казаното от мен, ще посоча, че в решение *Schmidt*²⁶, в което се разглежда искане, основано на унищожаемостта на прехвърлянето на собственост, което, както отбелязва Съдът, се основава на вещно право, на което се позовава ищецът по отношение на съответния недвижим имот, Съдът приема, че искането за заличаване на правото на собственост в имотния регистър попада в приложното поле на тази разпоредба. От това решение обаче следва, че положението е различно, що се отнася до иск относно унищожаемост на договор, въз основа на който собствеността е трябвало да бъде прехвърлена, предявен срещу друга страна по договор поради недееспособност. Според Съда такъв иск се основава на облигационно право²⁷.

50. В този ред на мисли, в решение *Milivojević*²⁸ Съдът постановява, че искане за заличаване от имотния регистър на вписана ипотека попада в приложното поле на член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012. Съдът приема, че веднъж след като е надлежно учредена съгласно материалноправните и процесуалноправните правила, предвидени от националната правна уредба в тази материя, ипотека е вещно право, което има действие *erga omnes*. За разлика от това, искане за обявяване на нищожността на нотариалния акт относно учредяването на тази ипотека не попада в обхвата на изключителната компетентност на съда на държавата членка, в

²⁵ Вж. а contrario решения от 17 май 1994 г., *Webb* (C-294/92, EU:C:1994:193, т. 15), от 9 юни 1994 г., *Lieber* (C-292/93, EU:C:1994:241, т. 15) и определение от 5 април 2001 г., *Gaillard* (C-518/99, EU:C:2001:209, т. 18).

²⁶ Решение от 16 ноември 2016 г. (C-417/15, EU:C:2016:881, т. 40).

²⁷ Решение от 16 ноември 2016 г., *Schmidt* (C-417/15, EU:C:2016:881, т. 34 и 43, първо тире).

²⁸ Решение от 14 февруари 2019 г. (C-630/17, EU:C:2019:123, т. 102).

която е разположен недвижимият имот, поради нарушаване на националните правила в областта на защитата на потребителите. Всъщност според Съда такова искане се основава на облигационно право, което може да бъде предявено само на ответника по делото пред националните съдилища²⁹.

51. Следователно, що се отнася до въпроса дали разглежданият в главното производство иск попада в приложното поле на член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012, поради изложените в точки 40—45 от настоящото заключение съображения считам, че обстоятелството, че в имотния регистър може да се направи справка с договора за етажната собственост, не освобождава запитващата юрисдикция от задължението да провери дали уговореното в този договор използване е противопоставимо на всяко лице. Ако това е така, този иск а priori би попаднал в обхвата на правилото за компетентност по тази разпоредба. Така остава само да се провери дали целите на посочената разпоредба подкрепят тълкуването, че иск, целящ съобразяване с определеното в договора за етажната собственост използване, попада в приложното поле на същата разпоредба само ако това използване е противопоставимо на всички.

2. По целите на правилото за компетентност по дела с предмет вещни права върху недвижим имот

52. Съдът многократно е отбелязвал, че приложното поле на член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 не трябва да бъде тълкувано в по-широк смисъл, отколкото изискват целите му³⁰. В този смисъл определянето на тези цели е от основно значение, за да се очертае приложното поле на правилото за компетентност, предвидено в тази разпоредба.

53. Що се отнася най-общо до правилата за изключителна компетентност, Съдът приема, че основанието за съществуването на тези правила е наличието на особено тясна връзка между правния спор и държава членка, в полза на съдилищата на която е установена компетентност³¹.

54. По отношение на изключителната компетентност по дела с предмет вещни права върху недвижим имот след решение Reichert и Kockler³² се установява, че съдилищата на държавата членка, в която се намира недвижимият имот, са най-подходящи да разглеждат иски в тази материя. В практиката си Съдът по-специално е приел, от една страна, че такива иски трябва да се разглеждат съгласно разпоредбите на тази държава членка, което е отражение на принципа *lex rei sitae*, и от друга страна, че противоречията, които те пораждаат, често налагат проверки, проучвания и експертизи, които трябва да бъдат извършени на място³³. Следователно в интерес на доброто правораздаване е да се предостави компетентност на тези съдилища³⁴.

29 Решение от 14 февруари 2019 г., Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, т. 101).

30 Вж. в този смисъл постановеното неотдавна определение от 15 май 2019 г., MC (C-827/18, непубликувано, EU:C:2019:416, т. 20).

31 Общо за правилата за изключителна компетентност, предвидени в член 16 от Брюкселската конвенция, вж. също решение от 13 юли 2000 г., Group Josi (C-412/98, EU:C:2000:399, т. 46).

32 Решение от 10 януари 1990 г. (C-115/88, EU:C:1990:3, т. 9). Съдът досега е възприемал аналогично тълкуване по отношение на иски по дела, които имат за предмет договор за наем на недвижим имот, в решение от 14 декември 1977 г., Sanders (73/77, EU:C:1977:208, т. 11 и 12).

33 Вж. решения от 10 януари 1990 г., Reichert и Kockler (C-115/88, EU:C:1990:3, т. 10), от 17 декември 2015 г., Кому и др. (C-605/14, EU:C:2015:833, т. 31) и от 16 ноември 2016 г., Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, т. 29).

34 Вж. в този смисъл решения от 17 декември 2015 г., Кому и др. (C-605/14, EU:C:2015:833, т. 30) и от 16 ноември 2016 г., Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, т. 37).

55. Ето защо би могъл да се изложи доводът, че една от целите на правилото за изключителна компетентност по член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 е да се установи компетентност в полза на съдилищата на държавата членка, с която е налице особено тясна връзка по отношение на спора, за да се улесни доброто правораздаване. Според мен обаче сама по себе си така определената цел може да се приеме за една от причините, които обясняват избора на законодателя на Съюза по отношение на изключителния характер на компетентността, установена по силата на това правило.

a) Доводът относно разглеждането на правилата за неизключителна компетентност

56. Следва да се отбележи, че правилата за неизключителна компетентност използват също критерии за привързване, които гарантират близостта между правен спор и съдилищата, компетентни да го разглеждат, и са в интерес на доброто правораздаване, без да водят до характерните последици от правилата за изключителна компетентност.

57. Що се отнася по-конкретно до правната рамка на Регламент № 1215/2012, в съображение 16 от този регламент се посочва, че „[н]аред с местоживеенето на ответника следва да съществуват алтернативни основания за компетентност, които са основани на тясна връзка между съда и [правния спор] или с оглед да се улесни доброто правораздаване“. В този ред на мисли Съдът многократно е постановявал, че правилата за компетентност по член 7, точки 1 и 2 от посочения регламент се основават на наличието на особено тясна връзка, която обосновава предоставянето на компетентност на посочените в тази разпоредба съдилища за целите на доброто правораздаване и надлежната организация на процеса³⁵.

58. Наистина би могло да се твърди, че за разлика от правилата за неизключителна компетентност, що се отнася до правилото за изключителна компетентност по дела с предмет вещни права върху недвижим имот, особено тясната връзка е налице само между правния спор и една-единствена държава членка.

59. А priori това тълкуване позволява да се обяснят причините, поради които в решение *ČEZ*³⁶ Съдът е постановил, че отрицателен установителен иск по австрийското право (*Eigentumsfreiheitsklage*), предявен от собственика на недвижим имот с цел да се преустановят вредни въздействия, причинени на този имот от дейността на ядрена електроцентрала на територията на държава, съседна на тази, в която се намира имотът, не попада в обхвата на правилото за изключителна компетентност по дела с предмет вещни права върху недвижими имоти. Според Съда най-важните проверки, за да се разгледа искът, трябва да се извършват както в държавата членка, в която е разположен първият недвижим имот, така и в държавата членка, в която се намира вторият недвижим имот. Впрочем струва ми се, че Съдът посочва това обстоятелство, за да подсказва, че този иск попада по-скоро в обхвата на предвиденото в член 7, точка 2 от Регламент № 1215/2012 правило за компетентност по дела относно непозволено увреждане³⁷. С това правило за компетентност по принцип се признава разграничението между мястото на настъпване на увреждането (*Erfolgsort*) и мястото на причинилото го събитие (*Handlungsort*)³⁸.

35 Относно компетентността по дела, свързани с договор, вж. постановеното неотдавна решение от 4 октомври 2018 г., *Feniks* (C-337/17, EU:C:2018:805, т. 36), а относно компетентността в областта на деликтната отговорност — решение от 17 октомври 2017 г., *Bolagsupplysningen и Ilsjan* (C-194/16, EU:C:2017:766, т. 26 и 27).

36 Решение от 18 май 2006 г. (C-343/04, EU:C:2006:330).

37 Вж. решение от 18 май 2006 г., *ČEZ* (C-343/04, EU:C:2006:330, т. 38).

38 Макар в някои случаи да не може да се направи разлика между понятията „*Handlungsort*“ и „*Erfolgsort*“ (вж. заключението ми по дело *Universal Music International Holding* (C-12/15, EU:C:2016:161, т. 38), правилото за компетентност по член 7, точка 2 от Регламент № 1215/2012 се отнася до искове, при които по принцип може да се направи такова разграничение.

60. На това обаче може да се противопостави аргументът, че някои искове, които са в по-тясна връзка с една-единствена държава членка, отколкото с всяка друга държава, попадат в обхвата на правилата за неизключителна компетентност. Например, що се отнася до компетентните съдилища по дела, свързани с договор съгласно член 5, точка 1 от Брюкселската конвенция, Съдът постановява, че следва да се определи само едно място на изпълнение на съответното договорно задължение³⁹. Тази разпоредба обаче не установява изключителна компетентност в полза на съдилищата по това място.

61. За разлика от това член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 установява в полза на съдилищата на една-единствена държава членка изключителна компетентност. Тази разпоредба води до изключване на всяко друго правило за обща или алтернативна компетентност по Регламент № 1215/2012 и до лишаване на страните от възможността да изберат съда, пред който иначе биха били призовани на основание член 25 от този регламент⁴⁰. Освен това в отклонение от принципа, прогласен в членове 4 и 7 от посочения регламент, съгласно който съдилищата на държавите членки са компетентни да разглеждат искове срещу лица, които имат местоживеене в държава членка, това правило за изключителна компетентност се прилага независимо от местоживеенето на страните. Въпреки това, за разлика от член 7, точки 1 и 2 от същия регламент, посоченото правило за компетентност не ограничава правото на всяка държава членка да разпределя правомощията на съдилищата на своята територия⁴¹. Може да се възрази, че макар логиката на член 24, точка 1 от същия регламент да се основава на особено тясната връзка между предмета на правен спор и съда, тази връзка би трябвало да определя не само международната компетентност на съда на държава членка, но и вътрешната ѝ съдебна компетентност⁴².

62. Обстоятелството, че от една страна, се изключва автономията на страните относно избора на съда, който те считат за най-подходящ за решаването на спора, и от друга страна, че компетентността неизбежно се предоставя на съд на държава членка, дори страните да имат местоживеене в трета държава, показва съществения интерес, който е в основата на избора на законодателя на Съюза относно изключителния характер на компетентността, установена по силата на член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012. Предвид обстоятелството, че се гарантира компетентността на съдилищата на една от държавите членки в ущърб на аспектите, отнасящи се до физическите лица (страните), считам, че този интерес е обществен. Обществен интерес е налице по-специално когато става дума за права, които могат да накърнят правното положение на всяко лице (*erga omnes*) или на обществеността като цяло⁴³. Ако такъв интерес не е намесен с иска, целите на член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 не предполагат искът да попада в приложното поле на тази разпоредба.

39 Вж. в този смисъл решение от 19 февруари 2002 г., *Besix* (C-256/00, EU:C:2002:99, т. 29). Не е очевидно обаче, че това тълкуване е приложимо към член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012. Вж. решение от 27 ноември 2014 г. на High Court of Justice (England and Wales) (Висш съд (Англия и Уелс), Обединено кралство) по дело *Canon Offshore Ltd v GDF Suez E&P Nederland BV* (2014) EWHC 3810 (Comm), т. 49 и сл.). Освен това, що се отнася до развитието на съдебната практика относно член 7, точка 1, буква б) от този регламент и до умножаването на компетентните съгласно тази разпоредба съдилища, вж. *Beaumont, P., Yiksel, B. Cross-Border Civil and Commercial Disputes Before the Court of Justice of the European Union*, под ръководството на *Beaumont, P., Danov, M., Trimmings, K., Yiksel, B. Cross-border Litigation in Europe*. Hart Publishing, Oxford/ Portland, 2017, p. 514 sq.

40 Вж. решение от 17 декември 2015 г., *Komu* и др. (C-605/14, EU:C:2015:833, т. 24).

41 Решение от 28 април 2009 г., *Apostolides* (C-420/07, EU:C:2009:271, т. 48 и 50).

42 В този смисъл вж. също *Lehmann, M. The Brussels I Regulation Recast*. *Dickinson, A., Lein, E.* (eds). Oxford University Press, Oxford, 2015, p. 259, pt. 8.10.

43 От съображения за изчерпателност уточнявам, че член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 обхваща и договори за наем на недвижим имот. Вярно е, че те не са сравними с вещните права върху недвижим имот и че целите, които са в основата на изключителния характер на компетентността по отношение на договор за наем, могат да бъдат разграничени от тези в основата на компетентността по дела с предмет вещни права върху недвижим имот. Съгласно прочита ми на съдебната практика обаче причината, поради която договорите за наем на недвижим имот също попадат в обхвата на правило за изключителна компетентност, се основава на икономически, социални и политически съображения, доколкото на тях се базира императивният характер на законодателствата относно контрола на равнището на наемите и относно защитата на правата на наемателите и арендаторите. Вж. в този смисъл решения от 26 февруари 1992 г., *Hacker* (C-280/90, EU:C:1992:92, т. 8), от 6 юли 1988 г., *Scherrens* (158/87, EU:C:1988:370, т. 9) и определение от 15 май 2019 г., *MC* (C-827/18, непубликувано, EU:C:2019:416, т. 27).

б) Доводът относно подготвителната работа и доктрината

63. Съображението, изложено в точка 62 от настоящото заключение, намира потвърждение в анализа на подготвителните документи във връзка с правилото за изключителна компетентност по дела с предмет вещни права върху недвижим имот и в доктрината, посветена на това правило.

64. Поясненията в доклада на г-н Р. Jenard относно Брюкселската конвенция⁴⁴ показват, че редица съображения са довели до въвеждането на правилото за изключителна компетентност по дела с предмет вещни права върху недвижим имот. Прочитът на тези пояснения навежда на мисълта, че въвеждането на това правило се дължи не на последно място на обстоятелството, че в някои национални системи се смята, че такова правило е от обществен ред. За разлика от това обстоятелството, че въвеждането на посоченото правило — подобно на това в член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 — е в интерес на доброто правораздаване, е посочено в този доклад само при условията на евентуалност, що се отнася до въвеждането му.

65. В този ред на мисли доктрината от своя страна счита, че анализът на целите на член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012, които могат да очертаят приложното поле на тази разпоредба, не трябва да се ограничава до целта за близост или за добро правораздаване. В това отношение в част от правната доктрина се приема, че за съответната държава членка материалноправната област, до която се отнася член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012, е от такова значение, че тази държава членка иска да гарантира изключителната компетентност на съдилищата си по отношение на тази материя⁴⁵ и че изключителната компетентност във въпросната материя защитава интересите на съответната държава членка⁴⁶.

в) Прилагане в конкретния случай

66. Именно с оглед на всички гореизложени съображения следва да се провери дали целите на член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 предполагат разглежданият в главното производство иск да попада в приложното поле на тази разпоредба.

67. В това отношение нека отбележа, че в частта от писменото си становище, свързана с втория въпрос, SP посочва, че договорът, въз основа на който е придобил собствеността върху обект в разглеждания в главното производство недвижим имот, предвижда, че закупеният имот се намира извън зона, отредена за втори жилища, и че следователно има забрана за отдаване под наем за туристически цели. От писменото становище не става ясно дали тази забрана се съдържа само в договор, или и в градоустройствен правилник. Във всеки случай тези възражения са изложени с оглед на компетентността по дела, свързани с договор. От друга страна, Ellmes Property Services по-недвусмислено посочва, че макар в австрийското право да няма задължение за каквото и да е предназначение на обект в режим на етажна собственост, все пак такова предназначение може да бъде определено в договора за етажна собственост.

68. При тези обстоятелства не ми се струва, че целите на член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 предполагат разглежданият в главното производство иск да попада в приложното поле на тази разпоредба, когато уговореното в договора за етажната собственост използване е противопоставимо само на лицата, които са се съгласили да изпълняват този договор. Всъщност не смятам, че за държавата членка, в която се намира този имот, спазването на договорни споразумения между собственици на жилища относно предназначението на

⁴⁴ Доклад по Конвенцията от 27 септември 1968 година относно компетентността и изпълнението на съдебни решения по граждански и търговски дела (ОВ С 59, 1979 г., стр. 1, по-специално стр. 1).

⁴⁵ Вж. в този смисъл *Lehmann*, М., *op. cit.*, р. 259, pt. 8.11.

⁴⁶ Вж. в този смисъл *Van Calster*, G. *European Private International Law*. Hart Publishing. Oxford/Portland, 2016, p. 73.

недвижим имот е от такова значение, че тази държава членка трябва да гарантира изключителната компетентност на съдилищата си в тази материя. Случаят обаче би бил различен, ако тези споразумения пораждат действие, което може да доведе до намесване на интерес, различен от изцяло частния интерес на страните по тези договорни споразумения.

69. Обстоятелството, че за да се разглежда иск като този в главното производство, някои проверки трябва да се извършат по местонахождението на имота в режим на етажна собственост, не може да обори тази констатация. Всъщност, след като е приел в решение Lieber⁴⁷, че иск за обезщетение на ползване на недвижим имот не се отнася до вещно право, което има действие erga omnes, а до облигационно право, Съдът не придава решаващо значение на обстоятелството, че съдът на договарящата държава членка, в която се намира имотът, лесно може да определи размера на дължимото обезщетение. Напротив, Съдът посочва, че с цел определяне на този размер съдът на държава членка, различна от тази, в която се намира имотът, има възможност да привлече вещо лице, за да получи необходимата информация⁴⁸.

3. Заключение по първия преюдициален въпрос

70. С оглед на гореизложеното предлагам на първия въпрос на запитващата юрисдикция да се отговори, че член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 трябва да се тълкува в смисъл, че иск на собственик на жилище да се преустанови използването на жилище за туристически цели от друг собственик, поради това че използването не е в съответствие с уговореното в договора за етажна собственост, попада в приложното поле на тази разпоредба само ако използването е противопоставимо и на всяко лице, което не е страна по договора. Задължение на националния съд е да извърши окончателните проверки в това отношение.

71. Предвид отговора, който предлагам да се даде на първия въпрос, следва да се пристъпи към анализа на втория въпрос.

В. По втория преюдициален въпрос относно член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012

72. С втория си въпрос запитващата юрисдикция иска да установи дали искът на собственик на жилище да се преустанови използването на жилище за туристически цели от друг собственик, поради това че използването не е в съответствие с уговореното в договора за етажната собственост, попада в приложното поле на член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012. Ако това е така, тази юрисдикция иска да установи кое е задължението, на което се основава искът по смисъла на посочената разпоредба. Тя иска също така да установи дали мястото на изпълнение на задължението съответства на местонахождението на жилището.

1. Предварителни бележки

73. Преди да пристъпя към разглеждане на втория въпрос, бих искал да направя следните уточнения.

74. Най-напред нека отбележа, че този въпрос е свързан конкретно с тълкуването на член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012. Така запитващата юрисдикция счита, че член 7, точка 1, буква б) от този регламент, който се отнася само до продажба на стоки и предоставяне на услуги, не следва да се приложи към спора в главното производство. Всъщност нищо не

⁴⁷ Решение от 9 юни 1994 г. (C-292/93, EU:C:1994:241, т. 15).

⁴⁸ Решение от 9 юни 1994 г., Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, т. 21).

показва, че предмет на главното производство е продажбата на стоки или предоставянето на услуги⁴⁹. Разграничението между тези две разпоредби не е без значение за определяне на съдилищата, компетентни по дела, свързани с договор. Член 7, точка 1, буква б) от Регламент № 1215/2012 определя по автономен начин критериите за привързване при договорите за продажба на стоки и за предоставяне на услуги. За разлика от това, като утвърждава принципа, установен в решение *Industrie Tessili Italiana Como*⁵⁰, член 7, точка 1, буква а) от този регламент предвижда, от една страна, че иск може да бъде предявен пред съда по мястото на изпълнение на задължението, на което се основава искът, и от друга страна, че това място трябва да се определи съгласно закона, уреждащ спорното договорно задължение в съответствие със съдебноправните правила на сезирания съд⁵¹.

75. По-нататък ще отбележа, че SP твърди, че собствениците на жилища са се договорили, че австрийски съд е материално и териториално компетентен независимо от местоживеенето им. Запитващата юрисдикция обаче, изглежда, не придава значение на това споразумение и във всеки случай не иска от Съда да поясни евентуалното значение на посоченото споразумение за избор на компетентен съд.

76. Накрая, налице е известно противоречие между формулировката на втория въпрос и изложението на мотивите на преюдициалното запитване. Всъщност формулировката на този въпрос може да наведе на мисълта, че запитващата юрисдикция изхожда от предпоставката, че искът задължително попада в приложното поле на член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012, и иска да установи как следва да се определи задължението, на което се основава искът по смисъла на последната разпоредба. Изложението на мотивите на преюдициалното запитване, изглежда, обаче внушава, че запитващата юрисдикция изпитва съмнения по въпроса дали разглежданият в главното производство иск може да попада в приложното поле на посочената разпоредба. За да се даде обаче полезен отговор на запитващата юрисдикция и поради невъзможност да се отстрани тази двусмисленост, предлагам вторият въпрос да се разбира в съответствие с формулировката, дадена в точка 72 от настоящото заключение.

1. Анализ

77. За да може член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012 да се приложи към разглеждания в главното производство иск, спорът следва да се счита за попадащ в обхвата на понятието „дела, свързани с договор“ по смисъла на тази разпоредба. Става дума за самостоятелно понятие на правото на Съюза⁵², което първоначално Съдът е тълкувал негативно, а именно че това понятие не може да се схваща като отнасящо се за хипотеза, в която не съществува никакъв ангажимент, поет доброволно от една страна към друга⁵³.

78. Доколкото австрийските съдилища, разглеждали делото на национално равнище, никога не са се произнасяли по такъв случай, въпросният иск може да попада в приложното поле на тази разпоредба. Всъщност запитващата юрисдикция посочва, че въз основа на договора за етажната собственост собствениците на жилища се намират в доброволно поето договорно отношение. Освен това с оглед на посочената в точка 44 от настоящото заключение съдебна практика

49 Според мен е ясно, че спорът в главното производство не се отнася по никакъв начин до продажба на стоки. Той не се отнася и до услуги, които съгласно постоянната съдебна практика предполагат, че предоставящата услугите страна извършва определена дейност срещу възнаграждение (вж. решение от 8 май 2019 г., *Ker*, C-25/18, EU:C:2019:376, т. 39 и цитираната съдебна практика): в случая не е налице аспектът, свързан с възнаграждението.

50 Решение от 6 октомври 1976 г. (12/76, EU:C:1976:133).

51 Относно член 5, точка 1, буква а) от Регламент № 44/2001, чието съдържание съответства на това на член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012, вж. решение от 23 април 2009 г., *Falco Privatstiftung и Rabitsch* (C-533/07, EU:C:2009:257, т. 46—57).

52 Вж. постановеното неотдавна решение от 26 март 2020 г., *Primera Air Scandinavia* (C-215/18, EU:C:2020:235, т. 41).

53 Решение от 17 юни 1992 г., *Handte* (C-26/91, EU:C:1992:268, т. 15).

обстоятелството, че е налице договорно отношение и със собственик на жилище, който не е страна по договора за етажната собственост, сключен от първоначалните собственици на жилища, е без значение за прилагането на член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012⁵⁴.

79. Що се отнася до определянето на „въпросното задължение“ по смисъла на тази разпоредба, ако трябва да цитирам използваната от запитващата юрисдикция формулировка в изложението на мотивите на преюдициалното запитване, тя, изглежда, счита, че използването на обект в режим на етажна собственост съгласно уговорения начин спада към задълженията въз основа на договор на собственик на жилище. В този ред на мисли според SP става дума за „задължение за действие“, тоест в случая да се използва обектът в съответствие с предназначението му, както е предвидено в договора за етажната собственост относно този обект. Обратно, Ellmes Property Services твърди, че става дума за „задължение за въздържане от действие“, а именно за задължение за въздържане от отдаване под наем на обект в режим на етажна собственост за туристически цели, което не съдържа никакво географско ограничение и се характеризира с множество места, в които е или е трябвало да бъде изпълнено. Поради това с оглед на решение *Besix*⁵⁵ член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012 не следва да се прилага към спора в главното производство.

80. Съгласно постоянната съдебна практика понятието „задължение“, което се съдържа в член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012, препраща към задължението, което съответства на правото въз основа на договор, на което се прави позоваване, за да се обоснове искът⁵⁶. Тъй като в случая става дума за иск за преустановяване на нарушение, считам, че спорното договорно задължение се изразява в задължение за въздържане от действие, и по-конкретно в задължение да не се променя предназначението на обект на мястото, където се намира, по начин, който не е в съответствие с договора за етажната собственост. Тази констатация се потвърждава от обстоятелството, че собственик на жилище не може да изисква от друг собственик на жилище да използва своя имот, когато самият той се въздържа от това.

81. Не намирам обаче за убедителен довода на Ellmes Property Services, че спорното договорно задължение, което се изразява в задължение за въздържане от действие, трябвало да бъде изпълнено без никакво географско ограничение, поради което прилагането на член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012 е изключено.

82. Всъщност обстоятелствата по настоящото дело не са сравними с обстоятелствата по делото, по което е постановено решение *Besix*⁵⁷. По това дело, както е видно от формулировката на поставения на Съда въпрос, спорното договорно задължение се изразява в задължение за действие изключително и само с един съдоговорител във връзка с подаването на съвместна оферта в рамките на обществена поръчка и за непоемане на задължения към друг партньор. Запитващата юрисдикция по посоченото дело най-напред определя мястото на изпълнение на съответното задължение в съответствие с принципа, установен в решение *Industrie Tessili Italiana Como*⁵⁸, съгласно който това място на изпълнение се определя по приложимия закон за съответното правоотношение, определен съгласно приложимото стълкновително право на държавата на съда. След това на основание на закона, определен за приложим към това

54 Вж. решение от 8 май 2019 г., *Ker* (C-25/18, EU:C:2019:376, т. 29). Вж. също определение от 19 ноември 2019 г., *INA* и др. (C-200/19, непубликувано, EU:C:2019:985, т. 29).

55 Решение от 19 февруари 2002 г. (C-256/00, EU:C:2002:99).

56 Вж. в този смисъл решения от 6 октомври 1976 г., *De Bloos* (14/76, EU:C:1976:134, т. 13) и от 23 април 2009 г., *Falco Privatstiftung* и *Rabitsch* (C-533/07, EU:C:2009:257, т. 47).

57 Решение от 19 февруари 2002 г. (C-256/00, EU:C:2002:99).

58 Решение от 6 октомври 1976 г. (12/76, EU:C:1976:133).

задължение, тя установява, че задължението е трябвало да бъде изпълнено на независимо кое място по света⁵⁹. В случая по настоящото дело обаче запитващата юрисдикция не е определила окончателно задължението, на което се основава искът на SP, нито a fortiori мястото, където трябва да бъде изпълнено това задължение.

83. Освен това в довода на Ellmes Property Services, че задължение за въздържане от действие като в настоящия случай няма специфично място на изпълнение, изглежда, не се държи сметка за принципа, установен в решение *Tessili Italiana Como*⁶⁰. Всъщност в този довод въобще не се споменават възприетите в австрийското право решения, които това дружество, изглежда, счита за приложими към спорното договорно задължение. Не може обаче да се изключи, че приложимият към това задължение закон позволява да се определи мястото на изпълнение на посоченото задължение и че това място съответства на местонахождението на обекта в режим на етажна собственост⁶¹. Запитващата юрисдикция трябва да извърши проверки в това отношение, като същевременно съблюдава установения в посоченото решение принцип.

84. Накрая, от съображения за изчерпателност искам да добавя, че според мен Съдът не разполага с необходимите данни от фактическа и правна страна, за да даде допълнителни разяснения относно прилагането на този принцип при обстоятелствата по случая. Всъщност една от страните в главното производство изтъква, че договорът за етажната собственост датира от 1978 г. При това положение е малко вероятно приложимият закон към спорното договорно задължение да се определя чрез стълкновителни правила, които Съдът би могъл да тълкува.

VI. Заключение

85. Поради тези съображения предлагам на Съда да даде следния отговор на преюдициалните въпроси на Oberster Gerichtshof (Върховен съд, Австрия):

- „1) Член 24, точка 1 от Регламент (ЕС) № 1215/2012 на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2012 година относно компетентността, признаването и изпълнението на съдебни решения по граждански и търговски дела трябва да се тълкува в смисъл, че иск на собственик на жилище да се преустанови използването на жилище за туристически цели от друг собственик, поради това че използването не е в съответствие с уговореното в договора за етажна собственост, попада в приложното поле на тази разпоредба само ако използването е противопоставимо на всички. Задължение на националния съд е да извърши окончателните проверки в това отношение.
- 2) Член 7, точка 1, буква а) от този регламент трябва да се тълкува в смисъл, че когато уговореното в договора за етажна собственост използване не е противопоставимо на всички, такъв иск попада в обхвата на понятието „граждански и търговски дела“ по смисъла на тази разпоредба. При тези условия спорното договорно задължение се изразява в задължение за въздържане от действие, и по-конкретно в задължение да не се променя предназначението на обект на мястото, където се намира, по начин, който не е в съответствие с договора за етажна собственост. За да провери дали мястото на изпълнение

⁵⁹ Решение от 19 февруари 2002 г., *Besix* (C-256/00, EU:C:2002:99, т. 16—20).

⁶⁰ Решение от 6 октомври 1976 г. (12/76, EU:C:1976:133).

⁶¹ Всъщност редица доводи ме навеждат на мисълта, че приложимият закон следва да признава релевантността на situs на имот, чието предназначение не може да бъде променяно. Това решение впрочем е обосновано от съображения, свързани с близостта между правния спор и компетентния съд, както и с тези, целящи да се предотврати прекомерното прилагане на компетентността на forum actoris. Като се има обаче предвид естеството на препращането към материално право, на което се основава член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012, не може да се изключи, че приложимият закон определя мястото на изпълнение на спорното договорно задължение с оглед на местоживеенето на длъжника или кредитора. Вж. в този смисъл *Mankowski*, P. Article 7, под ръководството на *Magnus, U., Mankowski*, P. Brussels I bis Regulation, Otto Schmidt, Cologne, 2016, p. 253, pt. 208.

на задължението съответства на местонахождението на обекта в режим на етажна собственост, националният съд следва да определи мястото на изпълнение съгласно закона, уреждащ договорното задължение в съответствие със стълкновителните правила на сезирания съд“.