



Συλλογή της Νομολογίας

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ
MACIEJ SZPUNAR
της 18ης Ιουνίου 2020¹

Υπόθεση C-433/19

Elmes Property Services Limited
κατά
SP

[αίτηση του Oberster Gerichtshof
(Ανωτάτου Δικαστηρίου, Αυστρία)
για την έκδοση προδικαστικής απόφασης]

«Προδικαστική παραπομπή – Διεθνής δικαιοδοσία – Κανονισμός (ΕΕ) 1215/2012 – Έννοια των “εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων” – Αγωγή παραλείψεως κατά κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας – Χρήση ακινήτου επί του οποίου έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία ως τουριστικού καταλύματος, αντιθέτως προς την οριζόμενη στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας χρήση του»

I. Εισαγωγή

1. Η υπό κρίση αίτηση προδικαστικής απόφασης παρέχει στο Δικαστήριο τη δυνατότητα να αποφανθεί επί του ζητήματος της διεθνούς δικαιοδοσίας προς εκδίκαση αγωγής του αυστριακού δικαίου, με την οποία κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας ζητεί, κατ' ουσίαν, από άλλον κύριο οριζόντιας ιδιοκτησίας να παύσει να χρησιμοποιεί ως τουριστικό κατάλυμα το διαμέρισμά του που έχει υπαχθεί στο καθεστώς οριζόντιας ιδιοκτησίας, επειδή η χρήση αυτή δεν επιτρέπεται βάσει της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Συγκεκριμένα, το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει ότι η αγωγή αυτή θα μπορούσε να εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής δύο κανόνων διεθνούς δικαιοδοσίας που περιλαμβάνονται στον κανονισμό (ΕΕ) 1215/2012²: του κανόνα που ορίζει ότι τα δικαστήρια του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου έχουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και του κανόνα που ορίζει ότι τα δικαστήρια του τόπου εκπλήρωσης της παροχής έχουν συντρέχουσα διεθνή δικαιοδοσία σε διαφορές εκ συμβάσεως. Συνεπώς, η εξέταση των υποβληθέντων προδικαστικών ερωτημάτων παρέχει επίσης στο Δικαστήριο τη δυνατότητα να εκτιμήσει τη φύση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας βάσει του αυστριακού δικαίου υπό το πρίσμα του κανονισμού αυτού.

¹ Γλώσσα του πρωτοτύπου: η γαλλική.

² Κανονισμός του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2012, για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (ΕΕ 2012, L 351, σ. 1).

II. Το νομικό πλαίσιο

A. Το δίκαιο της Ένωσης

2. Το άρθρο 4, παράγραφος 1, του κανονισμού 1215/2012 ορίζει τα εξής:

«Με την επιφύλαξη των διατάξεων του παρόντος κανονισμού, τα πρόσωπα που έχουν την κατοικία τους στο έδαφος κράτους μέλους ενάγονται ενώπιον των δικαστηρίων αυτού του κράτους μέλους, ανεξάρτητα από την ιθαγένειά τους.»

3. Το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού αυτού προβλέπει τα εξής:

«Πρόσωπο που έχει την κατοικία του σε κράτος μέλος μπορεί να εναχθεί σε άλλο κράτος μέλος:

1) α) ως προς διαφορές εκ συμβάσεως, ενώπιον του δικαστηρίου του τόπου όπου εκπληρώθηκε ή οφείλει να εκπληρωθεί η παροχή·

[...]».

4. Το άρθρο 24 του εν λόγω κανονισμού έχει ως εξής:

«Τα ακόλουθα δικαστήρια κράτους μέλους έχουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία των διαδίκων:

1) σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων, τα δικαστήρια του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου.

[...]»

B. Το αυστριακό δίκαιο

5. Το άρθρο 2 του Wohnungseigentumsgesetz (νόμου περί οριζόντιας ιδιοκτησίας)³, ως είχε κατά τον χρόνο των πραγματικών περιστατικών της κύριας δίκης (στο εξής: νόμος περί οριζόντιας ιδιοκτησίας), ορίζει τα εξής:

«(1) Οριζόντια ιδιοκτησία είναι το εμπράγματο δικαίωμα που παρέχεται σε συνιδιοκτήτη ή σε κοινωνία συνιδιοκτητών ακινήτου και συνίσταται στην αποκλειστική χρήση του αντικειμένου επί του οποίου έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία και στην αυτοτελή διάθεσή του. [...]

(2) Αντικείμενα οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι τα διαμερίσματα, άλλοι ανεξάρτητοι χώροι και οι χώροι στάθμευσης για μηχανοκίνητα οχήματα (χώροι δυνάμενοι να αποτελέσουν αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας) επί των οποίων έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία. Διαμέρισμα είναι ένα κατασκευαστικά περικλειστο και, κατά την αντίληψη των συναλλασσομένων, αυτοτελές τμήμα κτιρίου, το οποίο, ως εκ της φύσεως και του μεγέθους του, δύναται να ικανοποιήσει την ατομική ανάγκη στέγασης των ανθρώπων. Ως άλλος ανεξάρτητος χώρος νοείται ένα κατασκευαστικά περικλειστο και, κατά την αντίληψη των συναλλασσομένων, αυτοτελές τμήμα κτιρίου, το οποίο, ως εκ της φύσεως και του μεγέθους του, έχει μεγάλη οικονομική σημασία, όπως για παράδειγμα ένας αυτοτελής επαγγελματικός χώρος ή ένας χώρος στάθμευσης. [...]

[...]

³ BGBl. I, 70/2002.

(5) Κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι ο συνιδιοκτήτης του ακινήτου επί του οποίου βρίσκεται η [αυτοτελής] οριζόντια ιδιοκτησία της οποίας είναι κύριος.

[...]»

6. Το άρθρο 3 του νόμου αυτού ορίζει τα εξής:

«(1) Η οριζόντια ιδιοκτησία μπορεί να συσταθεί με

1. έγγραφη συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών (πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας) [...]

[...]».

7. Το άρθρο 16 του εν λόγω νόμου προβλέπει τα εξής:

«(1) Η χρήση του αντικειμένου της οριζόντιας ιδιοκτησίας ανήκει στον κύριο της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

(2) Ο κύριος της οριζόντιας ιδιοκτησίας δικαιούται να επιφέρει, με δικές του δαπάνες, μεταβολές στο αντικείμενο της οριζόντιας ιδιοκτησίας του (συμπεριλαμβανομένων των μεταβολών στη χρήση για την οποία προορίζεται) υπό τους ακόλουθους όρους:

1. Η μεταβολή δεν πρέπει να προκαλεί ζημία στο κτίριο ούτε να βλάπτει τα έννομα συμφέροντα των λοιπών συνιδιοκτητών [...]

2. Αν η μεταβολή επηρεάζει και τους κοινόχρηστους χώρους του ακινήτου, πρέπει επιπλέον να ανταποκρίνεται στη συνήθη πρακτική ή να εξυπηρετεί σημαντικό συμφέρον του κυρίου της οριζόντιας ιδιοκτησίας. [...]»

III. Τα πραγματικά περιστατικά της κύριας δίκης

8. Η Ellmes Property Services και ο SP είναι κύριοι οριζοντίων ιδιοκτησιών σε πολυκατοικία που βρίσκεται στο Zell am See (Αυστρία). Η εταιρία αυτή έχει την έδρα της στο Ηνωμένο Βασίλειο, ενώ η διεύθυνση κατοικίας του SP αντιστοιχεί στη διεύθυνση του διαμερίσματος του οποίου είναι κύριος.

9. Το διαμέρισμα ιδιοκτησίας της Ellmes Property Services, που προορίζεται για κατοικία, χρησιμοποιείται από την εν λόγω εταιρία ως τουριστικό κατάλυμα και εκμισθώνεται τακτικά σε παραθεριστές.

10. Με αγωγή παραλείψεως η οποία ασκήθηκε ενώπιον του Bezirksgericht Zell am See (ειρηνοδικείου του Zell am See, Αυστρία), ο SP ζήτησε την παύση της εν λόγω «χρήσης ως τουριστικού καταλύματος», επειδή είναι αντίθετη προς τη χρήση για την οποία προορίζεται το συγκεκριμένο ακίνητο και μονομερής, ελλείπει συναίνεσης των λοιπών συνιδιοκτητών, με αποτέλεσμα να προσβάλλει το δικαίωμα οριζόντιας ιδιοκτησίας του. Όσον αφορά τη διεθνή δικαιοδοσία των αυστριακών δικαστηρίων, ο SP επικαλέστηκε το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012, το οποίο ορίζει ότι, σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία έχουν τα δικαστήρια του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου.

11. Το πρωτοβάθμιο δικαστήριο αποφάνθηκε ότι στερείται διεθνούς δικαιοδοσίας, κρίνοντας ότι η διαφορά αφορά ιδιωτικού δικαίου συμφωνία χρήσης και δεν επηρεάζει άμεσα τη νομική κατάσταση των συμβαλλομένων της συμφωνίας αυτής σε σχέση με εμπράγματο δικαίωμα.

12. Αντιθέτως, το Landesgericht Salzburg (περιφερειακό δικαστήριο του Σάλτσμπουργκ, Αυστρία), ενώπιον του οποίου άσκησε έφεση ο SP, έκρινε ότι τα αυστριακά δικαστήρια έχουν διεθνή δικαιοδοσία να εκδικάσουν τη διαφορά αυτή βάσει του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012. Κατά το δικαστήριο αυτό, η χρήση ενός αντικειμένου οριζόντιας ιδιοκτησίας στηρίζεται σε ιδιωτικού δικαίου συμφωνία των συνιδιοκτητών, η οποία περιλαμβάνεται κατ' αρχήν στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Ο καθορισμός συγκεκριμένης χρήσης για το εν λόγω αντικείμενο και η τήρηση της ούτως ορισθείσας χρήσης αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των εμπραγμάτων δικαιωμάτων των συνιδιοκτητών/κυρίων οριζόντιας ιδιοκτησίας, τα οποία τυγχάνουν απόλυτης προστασίας.

13. Η Ellmes Property Services άσκησε αναίρεση ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου.

IV. Τα προδικαστικά ερωτήματα και η διαδικασία ενώπιον του Δικαστηρίου

14. Υπό τις περιστάσεις αυτές, το Oberster Gerichtshof (Ανώτατο Δικαστήριο, Αυστρία), με απόφαση της 21ης Μαΐου 2019, η οποία περιήλθε στη Γραμματεία του Δικαστηρίου στις 6 Ιουνίου 2019, αποφάσισε να αναστείλει την ενώπιόν του διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά ερωτήματα:

«1) Έχει το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, πρώτη περίπτωση, του κανονισμού [1215/2012] την έννοια ότι οι αγωγές που ασκούνται από κύριο οριζόντιας ιδιοκτησίας, με αίτημα να απαγορευθεί σε άλλον κύριο οριζόντιας ιδιοκτησίας να μεταβάλει, μονομερώς και χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, το αντικείμενο της οριζόντιας ιδιοκτησίας του, και ειδικότερα τη χρήση αυτού, έχουν ως αντικείμενο την επίκληση εμπράγματος δικαιώματος;

2) Σε περίπτωση αρνητικής απαντήσεως στο ερώτημα αυτό:

Έχει το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού [1215/2012] την έννοια ότι οι αγωγές περί των οποίων γίνεται λόγος [στο πρώτο ερώτημα] έχουν ως αντικείμενο παροχές εκ συμβάσεως οι οποίες πρέπει να εκπληρωθούν στην τοποθεσία του ακινήτου;»

15. Στο πλαίσιο της ως άνω διαδικασίας, οι διάδικοι της κύριας δίκης και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατέθεσαν γραπτές παρατηρήσεις. Το Δικαστήριο αποφάσισε να μη διεξαχθεί επ' ακροατηρίου συζήτηση, εκτιμώντας ότι έχει διαφωτισθεί επαρκώς για να αποφανθεί επί της υποθέσεως.

V. Ανάλυση

16. Με το πρώτο προδικαστικό ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο ζητεί να διευκρινιστεί εάν το άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 έχει την έννοια ότι στο πεδίο εφαρμογής της εν λόγω διάταξης εμπίπτει η αγωγή κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας, με αίτημα να απαγορευθεί σε άλλον κύριο οριζόντιας ιδιοκτησίας να μεταβάλει, μονομερώς και χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, το αντικείμενο της οριζόντιας ιδιοκτησίας του, και ειδικότερα τη χρήση αυτού. Με το δεύτερο προδικαστικό ερώτημά του, το αιτούν δικαστήριο ζητεί από το Δικαστήριο να ερμηνεύσει το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού αυτού λαμβανομένων υπόψη των ιδιαιτεροτήτων της εν λόγω αγωγής.

17. Από τη διατύπωση των προδικαστικών ερωτημάτων προκύπτει ότι το αιτούν δικαστήριο εκκινεί από την παραδοχή ότι, ανεξαρτήτως της απάντησης που θα δοθεί, η αγωγή του αυστριακού δικαίου για την οποία γίνεται λόγος στα ερωτήματα αυτά υπάγεται στις «αστικές και εμπορικές υποθέσεις», κατά την έννοια του άρθρου 1, παράγραφος 1, του κανονισμού 1215/2012 και εμπίπτει στο πεδίο

εφαρμογής του κανονισμού αυτού. Κανένα στοιχείο δεν μπορεί να κλονίσει την παραδοχή αυτή. Συγκεκριμένα, η διαφορά της κύριας δίκης, στο πλαίσιο της οποίας ασκήθηκε η ως άνω αγωγή, εντάσσεται πλήρως στην έννοια αυτή και δεν εμπίπτει στις εξαιρέσεις του άρθρου 1, παράγραφος 2, του κανονισμού αυτού.

18. Ως εκ τούτου, στις παρούσες προτάσεις μου, θα διατυπώσω, πρώτον, ορισμένες γενικές παρατηρήσεις όσον αφορά την αγωγή του αυστριακού δικαίου για την οποία υποβλήθηκαν τα προδικαστικά ερωτήματα (τίτλος Α). Στη συνέχεια, θα εξετάσω τα προδικαστικά ερωτήματα με τη σειρά που επέλεξε το αιτούν δικαστήριο. Συγκεκριμένα, όπως ορθώς επισημαίνει το εν λόγω δικαστήριο, το δεύτερο ερώτημα τίθεται μόνο σε περίπτωση που δοθεί αρνητική απάντηση στο πρώτο ερώτημα. Όταν μια αγωγή εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012, το οποίο αφορά την *αποκλειστική* διεθνή δικαιοδοσία σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων (τίτλος Β), παρέλκει η εξέταση του ζητήματος εάν τυχόν υφίσταται *συντρέχουσα* δικαιοδοσία, όπως η προβλεπόμενη στο άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού αυτού (τίτλος Γ).

Α. Επί της επίμαχης αγωγής

19. Το αιτούν δικαστήριο εξηγεί ότι, στο αυστριακό δίκαιο, η οριζόντια ιδιοκτησία («Wohnungseigentum») συνιστά εμπράγματο δικαίωμα⁴ το οποίο προστατεύεται έναντι προσβολών όχι μόνον εκ μέρους τρίτων αλλά και εκ μέρους των λοιπών συνιδιοκτητών.

20. Το δικαστήριο αυτό διευκρινίζει ότι η χρήση ενός αντικειμένου οριζόντιας ιδιοκτησίας ως κατοικία ή για εμπορικούς σκοπούς καθορίζεται με τη συμφωνία ιδιωτικού δικαίου που συνάπτεται μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών και περιλαμβάνεται, κατά κανόνα, στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας («Wohnungseigentumsvertrag»). Οι συνιδιοκτήτες συνδέονται μεταξύ τους με συμβατική σχέση την οποία συνήψαν ελεύθερα με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Ο καθορισμός της χρήσης ενός αντικειμένου οριζόντιας ιδιοκτησίας και η τήρηση της χρήσης αυτής αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του δικαιώματος του κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας, το οποίο τυγχάνει απόλυτης προστασίας. Συναφώς, η χρήση ως τουριστικού καταλύματος ενός αντικειμένου οριζόντιας ιδιοκτησίας το οποίο προορίζεται να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία συνιστά μεταβολή της δηλωθείσας χρήσης του εν λόγω αντικειμένου.

21. Από την απόφαση περί παραπομπής συνάγεται ότι, στο πλαίσιο της διαφοράς της κύριας δίκης, ένας από τους συνιδιοκτήτες επιδιώκει, με την αγωγή του, την παύση χρήσης η οποία θίγει το δικαίωμά του ως κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας. Συγκεκριμένα, το αιτούν δικαστήριο εξηγεί ότι τα υποβληθέντα προδικαστικά ερωτήματα στηρίζονται σε αγωγή του αυστριακού δικαίου με την οποία ζητείται η παράλειψη ή η άρση («Eigentumsfreiheitsklage») πράξης που προσάπτεται στον εναγόμενο. Βάσει των στοιχείων που παρέσχε το αιτούν δικαστήριο, κάθε κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί να ασκήσει την αγωγή αυτή κατά κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας ο οποίος μονομερώς, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών ή χωρίς τελεσίδικη δικαστική απόφαση που υποκαθιστά την εν λόγω συναίνεση, μεταβάλλει το αντικείμενο της οριζόντιας ιδιοκτησίας του, ιδίως όσον αφορά τη χρήση για την οποία αυτό προορίζεται⁵.

⁴ Πρβλ., επίσης, Faber, W., «National Report on the Transfer of Movables in Austria», υπό τη διεύθυνση των Faber, W., Luger, B., *National Reports on the Transfer of Movables in Europe*, τόμος 1, Austria, Estonia, Italy, Slovenia, Sellier, European Law Publishers, Μόναχο, 2008, σ. 17.

⁵ Βλ., επίσης, Stabentheiner, J., Vonkilch, A., Kersting, J., υπό τη διεύθυνση του Van Der Merwe, C., *European Condominium Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 2015, σ. 133.

B. Επί του πρώτου προδικαστικού ερωτήματος που αφορά το άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012

22. Το άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 ορίζει ότι τα δικαστήρια του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου έχουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων. Διατυπώνοντας τη διάταξη αυτή, ο νομοθέτης της Ένωσης επανέλαβε, κατ' ουσίαν, το γράμμα του άρθρου 16, σημείο 1, στοιχείο α', της Σύμβασης των Βρυξελλών⁶ και του άρθρου 22, σημείο 1, του κανονισμού (ΕΚ) 44/2001⁷, με αποτέλεσμα η ερμηνεία των δύο αυτών διατάξεων από τη νομολογία του Δικαστηρίου να ισχύει και για το άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012⁸.

23. Επομένως, η φράση «σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων» του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 πρέπει να εξακολουθήσει να αποτελεί αντικείμενο αυτοτελούς ερμηνείας⁹.

24. Εξάλλου, οι δύο κατηγορίες κριτηρίων που χρησιμοποίησε το Δικαστήριο για να οριοθετήσει το πεδίο εφαρμογής του κανόνα διεθνούς δικαιοδοσίας σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων εξακολουθούν να ισχύουν και υπό το καθεστώς του κανονισμού 1215/2012. Η πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει τα κριτήρια που αφορούν τα χαρακτηριστικά των εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και των σχετικών αγωγών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού αυτού. Η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει τα κριτήρια που αφορούν τους σκοπούς που επιδιώκει η διάταξη αυτή, βάσει των οποίων είναι δυνατό να προσδιορισθούν οι αγωγές που πρέπει να εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της και εκείνες οι οποίες, δεδομένου ότι η εν λόγω διάταξη εισάγει εξαίρεση και πρέπει να ερμηνεύεται συσταλτικά, αποκλείονται από το πεδίο εφαρμογής της. Επομένως πρέπει να εξεταστεί, υπό το πρίσμα αυτών των δύο κατηγοριών κριτηρίων, εάν η αγωγή της κύριας δίκης εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012.

6 Σύμβαση της 27ης Σεπτεμβρίου 1968, για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (ΕΕ 1982, L 388, σ. 7), όπως τροποποιήθηκε με τη Σύμβαση της 9ης Οκτωβρίου 1978 για την προσχώρηση του Βασιλείου της Δανίας, της Ιρλανδίας και του Ηνωμένου Βασιλείου της Μεγάλης Βρετανίας και της Βόρειας Ιρλανδίας (ΕΕ 1982, L 388, σ. 24), με τη Σύμβαση της 25ης Οκτωβρίου 1982 για την προσχώρηση της Ελληνικής Δημοκρατίας (ΕΕ 1982, L 388, σ. 1), και με τη Σύμβαση της 26ης Μαΐου 1989 για την προσχώρηση του Βασιλείου της Ισπανίας και της Πορτογαλικής Δημοκρατίας (ΕΕ 1989, L 285, σ. 1, στο εξής: Σύμβαση των Βρυξελλών).

7 Κανονισμός του Συμβουλίου, της 22ας Δεκεμβρίου 2000, για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (ΕΕ 2001, L 12, σ. 1).

8 Βλ. απόφαση της 16ης Νοεμβρίου 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, σκέψη 26). Για λόγους πληρότητας, επισημαίνεται ότι επήλθαν δύο τροποποιήσεις στη διατύπωση της εισαγωγικής φράσης του άρθρου 24 του κανονισμού 1215/2012 σε σχέση με το γράμμα του άρθρου 22 του κανονισμού 44/2001. Η πρώτη τροποποίηση συνίσταται στην προσθήκη της διευκρίνισης ότι το άρθρο 24 του κανονισμού 1215/2012 αφορά *μόνον τα δικαστήρια κράτους μέλους*. Η διευκρίνιση αυτή δεν επηρεάζει τη σημασία της διάταξης αυτής ως προς την άσκηση διεθνούς δικαιοδοσίας προς εκδίκαση αγωγών που αφορούν ακίνητα ευρισκόμενα, όπως εν προκειμένω, στο έδαφος των κρατών μελών. Η δεύτερη τροποποίηση αφορά την προσθήκη του όρου «των διαδίκων» (η διάταξη αυτή εφαρμόζεται «χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία των διαδίκων»), η οποία κατά τη γνώμη μου, επίσης, δεν μεταβάλλει τη σημασία του άρθρου 22 του κανονισμού 44/2001, το οποίο προέβλεπε ότι η εν λόγω διάταξη εφαρμόζοταν «χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία». Η υπογράμμιση δική μου. Βλ., όσον αφορά τη δεύτερη τροποποίηση, 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, τόμος 49, σ. 1105 έως 1106.

9 Βλ., προσφάτως, απόφαση της 14ης Φεβρουαρίου 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, σκέψη 97 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία), και διάταξη της 15ης Μαΐου 2019, MC (C-827/18, μη δημοσιευθείσα, EU:C:2019:416, σκέψη 23).

1. Επί των χαρακτηριστικών των εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και των σχετικών με τα δικαιώματα αυτά αγωγών

α) Τα χαρακτηριστικά των εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων υπό το πρίσμα της νομολογίας

25. Τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, για τα οποία γίνεται λόγος στο άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012, ορίζονται στη νομολογία κατ' αντιδιαστολή προς τα ενοχικά δικαιώματα. Η διαφορά μεταξύ των εν λόγω δύο ειδών δικαιωμάτων έγκειται στο γεγονός ότι τα πρώτα, τα οποία βαρύνουν ένα ενσώματο αντικείμενο, παράγουν τα αποτελέσματά τους έναντι πάντων, ενώ τα δεύτερα μπορούν να προβληθούν μόνον κατά του οφειλέτη¹⁰.

26. Συναφώς, πρέπει να επισημάνω ότι, στην απόφαση Komu κ.λπ.¹¹, το Δικαστήριο αποφάνθηκε ότι στο πεδίο εφαρμογής του κανόνα διεθνούς δικαιοδοσίας του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 εμπίπτει η αίτηση λύσεως της συγκυριότητας επί ακινήτων, διότι η αίτηση αυτή, που προορίζεται να οδηγήσει σε μεταβίβαση του δικαιώματος κυριότητας επί ακινήτων, αφορά εμπράγματα δικαιώματα που παράγουν αποτελέσματα έναντι πάντων και αποτελεί αγωγή προς εξασφάλιση στους δικαιούχους της προστασίας των προνομίων που συνδέονται με το δικαίωμά τους. Συνεπώς, ένα δικαίωμα οριζόντιας ιδιοκτησίας, όπως το επίμαχο στην υπόθεση της κύριας δίκης, φαίνεται εκ πρώτης όψεως ότι συνιστά επίσης εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου κατά την έννοια της σχετικής με τη διάταξη αυτή νομολογίας.

27. Πάντως, ο κανόνας διεθνούς δικαιοδοσίας του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 έχει εφαρμογή μόνον όταν πρόκειται για «αμφισβητήσεις με αντικείμενο εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων»¹². Για να εμπίπτει μια αγωγή που ασκείται ενώπιον δικαστηρίου κράτους μέλους στο πεδίο εφαρμογής της διάταξης αυτής, δεν αρκεί η αγωγή αυτή να αφορά, απλώς, εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου ή να έχει σχέση με ακίνητο: η αγωγή πρέπει να στηρίζεται στο δικαίωμα αυτό¹³.

28. Στο πλαίσιο αυτό, από τη νομολογία προκύπτει ότι οι αγωγές που έχουν ως αντικείμενο εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων είναι εκείνες με τις οποίες επιδιώκεται, αφενός, ο καθορισμός της εκτάσεως, του είδους, της κυριότητας και της νομής ή της κατοχής ενός ακινήτου ή της υπάρξεως άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί των ακινήτων αυτών και, αφετέρου, η εξασφάλιση στους δικαιούχους της προστασίας των προνομίων που συνδέονται με το δικαίωμά τους¹⁴.

29. Συνεπώς, επιβάλλεται να διερευνηθεί αν η αγωγή της κύριας δίκης έχει ως αντικείμενο προνόμιο το οποίο συνδέεται άμεσα με το ακίνητο και παράγει αποτελέσματα έναντι πάντων¹⁵, ώστε να μπορεί να θεωρηθεί ως αγωγή στηριζόμενη σε εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου κατά την έννοια της ως άνω νομολογίας.

10 Βλ., προσφάτως, απόφαση της 14ης Φεβρουαρίου 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, σκέψη 100). Περαιτέρω, κατά το σημείο 166 της έκθεσης Schlosser σχετικά με τη Σύμβαση Προσχωρήσεως του Βασιλείου της Δανίας, της Ιρλανδίας και του Ηνωμένου Βασιλείου της Μεγάλης Βρετανίας και της Βόρειας Ιρλανδίας στη Σύμβαση για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, καθώς και στο Πρωτόκολλο για την ερμηνεία της από το Δικαστήριο (ΕΕ 1986, C 298, σ. 99), η έννομη συνέπεια που απορρέει από εμπράγματο δικαίωμα, το οποίο παράγει αποτελέσματα erga omnes, συνίσταται στη δυνατότητα του δικαιούχου να διεκδικήσει το αντικείμενο επί του οποίου υφίσταται το δικαίωμα αυτό από κάθε πρόσωπο το οποίο δεν έχει υπέρτερο εμπράγματο δικαίωμα.

11 Απόφαση της 17ης Δεκεμβρίου 2015 (C-605/14, EU:C:2015:833, σκέψη 29).

12 Πρβλ. απόφαση της 18ης Μαΐου 2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, σκέψη 32).

13 Βλ., προσφάτως, απόφαση της 10ης Ιουλίου 2019, Reitbauer κ.λπ. (C-722/17, EU:C:2019:577, σκέψη 45 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

14 Βλ. αποφάσεις της 3ης Απριλίου 2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, σκέψη 42), και της 16ης Νοεμβρίου 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, σκέψη 40).

15 Βλ. απόφαση της 17ης Μαΐου 1994, Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, σκέψη 15), και διάταξη της 5ης Απριλίου 2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, σκέψη 18).

β) Εφαρμογή στην προκειμένη περίπτωση

1) Προκαταρκτικές παρατηρήσεις

30. Είναι ακριβές ότι, όπως υποστηρίζει η Ellmes Property Services, το Δικαστήριο έκρινε, στην απόφαση *ČEZ*¹⁶, ότι μια αγωγή με αίτημα την παύση εκπομπών σε βάρος ακινήτων, λόγω της δραστηριότητας πυρηνικού σταθμού ευρισκόμενου στο έδαφος κράτους που γειτνιάζει με εκείνο στο οποίο βρίσκονται τα ακίνητα αυτά, δεν αποτελεί αμφισβήτηση η οποία έχει ως αντικείμενο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου. Πράγματι, μολονότι βάση της αγωγής αυτής είναι η προσβολή εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, εντούτοις, στο πλαίσιο αυτό, ο εμπράγματος χαρακτήρας του εν λόγω δικαιώματος επί ακινήτου έχει δευτερεύουσα σημασία. Ο εμπράγματος χαρακτήρας του επίμαχου δικαιώματος επί ακινήτου δεν ασκεί καθοριστική επιρροή στη διαμόρφωση διαφοράς, στο πλαίσιο της οποίας ασκείται η εν λόγω αγωγή με αίτημα την παύση εκπομπών, η οποία δεν θα ήταν ουδόλως διαφορετική αν το δικαίωμα του οποίου ζητείται η προστασία κατά των επίμαχων εκπομπών ήταν διαφορετικής φύσεως, όπως, για παράδειγμα, το δικαίωμα στη σωματική ακεραιότητα ή ένα δικαίωμα επί κινητών. Όπως και η αγωγή που αποτέλεσε το αντικείμενο της ως άνω απόφασης, τέτοιου είδους αγωγές έχουν, κατ' ουσίαν, ως σκοπό να υποχρεωθεί ο προσβάλλων, πραγματικά ή δυνητικά, ένα δικαίωμα να παύσει τις βλαπτικές ενέργειές του.

31. Ωστόσο, σε αντίθεση προς την αγωγή που αποτέλεσε το αντικείμενο της απόφασης *ČEZ*¹⁷, η αγωγή της κύριας δίκης δεν στηρίζεται αποκλειστικά και μόνο στην προσβολή του εμπράγματος δικαιώματος του κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας ο οποίος άσκησε την αγωγή αυτή, αλλά κυρίως, όπως φαίνεται, στη μη τήρηση εκ μέρους άλλου κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας της συμφωνηθείσας με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας χρήσης.

32. Θα μπορούσε συνεπώς να προβληθεί το επιχείρημα ότι η αγωγή της κύριας δίκης δεν έχει ως αντικείμενο το δικαίωμα του εν λόγω κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας ο οποίος ασκεί την αγωγή, αλλά αντιθέτως το δικαίωμα του κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας ο οποίος δεν τηρεί την ως άνω χρήση. Η Επιτροπή φαίνεται να υιοθετεί την άποψη αυτή, στο μέτρο που επισημαίνει ότι, εάν γινόταν δεκτό ότι η συμφωνηθείσα με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας χρήση συνιστά εμπράγματο δικαίωμα, θα περιοριζόταν το δικαίωμα του κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας να διαθέτει ελεύθερα το αντικείμενο της οριζόντιας ιδιοκτησίας του. Στο πλαίσιο αυτό, ο SP υποστηρίζει ότι, υπό τις περιστάσεις της συγκεκριμένης υποθέσεως, ο κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας που δεν τηρεί τη συμφωνηθείσα με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας χρήση, αφενός, θεωρεί ότι απολαύει εμπράγματος δικαιώματος, δηλαδή του δικαιώματος εκμίσθωσης του ακινήτου του ως τουριστικού καταλύματος, μολονότι το δικαίωμα αυτό δεν υφίσταται, και, αφετέρου, εν πάση περιπτώσει, προσβάλλει το εμπράγματο δικαίωμα των λοιπών συνιδιοκτητών.

33. Υπό τις συνθήκες αυτές, προκειμένου να καθοριστεί εάν η αγωγή της κύριας δίκης μπορεί να υπαχθεί στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012, πρέπει να διαπιστωθεί εάν η χρήση ακινήτου, και δη του διαμερίσματος που έχει υπαχθεί στο καθεστώς οριζόντιας ιδιοκτησίας, η οποία συμφωνήθηκε με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, παράγει αποτελέσματα έναντι πάντων.

34. Πάντως, όπως παρατηρεί η Επιτροπή, το αιτούν δικαστήριο δεν παρέχει όλα τα αναγκαία στοιχεία για τον σχηματισμό ακριβούς κρίσης ως προς τον νομικό χαρακτηρισμό της δυνατότητας ενός κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας να απαιτήσει από άλλον κύριο οριζόντιας ιδιοκτησίας να παύσει συγκεκριμένη χρήση της ιδιοκτησίας του.

¹⁶ Απόφαση της 18ης Μαΐου 2006, *ČEZ* (C-343/04, EU:C:2006:330, σκέψη 34).

¹⁷ Απόφαση της 18ης Μαΐου 2006 (C-343/04, EU:C:2006:330).

35. Υπενθυμίζεται ότι, όπως συνάγεται από την αίτηση προδικαστικής αποφάσεως, στο αυστριακό δίκαιο, η οριζόντια ιδιοκτησία συνιστά εμπράγματο δικαίωμα το οποίο προστατεύεται έναντι προσβολών όχι μόνον εκ μέρους τρίτων αλλά και εκ μέρους των λοιπών συνιδιοκτητών. Ο καθορισμός της χρήσης ενός αντικειμένου οριζόντιας ιδιοκτησίας και η τήρηση της χρήσης αυτής «αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του δικαιώματος κάθε κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας το οποίο τυγχάνει απόλυτης προστασίας». Η εν λόγω χρήση καθορίζεται με τη συμφωνία ιδιωτικού δικαίου που συνάπτεται μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών, οι οποίοι συνδέονται μεταξύ τους με συμβατική σχέση την οποία συνήψαν ελεύθερα με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Ο κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί να ασκήσει, κατά κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας ο οποίος δεν τηρεί τη συμφωνηθείσα με την εν λόγω πράξη χρήση, αγωγή όπως η επίμαχη στην κύρια δίκη.

36. Δεν είναι σαφές εάν η δυνατότητα κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας να απαιτεί την τήρηση της συμφωνηθείσας με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας χρήσης εντάσσεται στο πλαίσιο της απόλυτης προστασίας για την οποία κάνει λόγο το αιτούν δικαστήριο στην αίτηση προδικαστικής αποφάσεως. Σε περίπτωση καταφατικής απάντησης, πρέπει να γίνει δεκτό ότι ο καθορισμός της χρήσης με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί να παράγει αποτελέσματα και έναντι τρίτων.

37. Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή παραδέχεται ότι η διαφορά της κύριας δίκης πρέπει να εξεταστεί λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και ότι, επομένως, είναι δυνατό να εγερθούν αμφιβολίες ως προς την εφαρμογή του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 στην εν λόγω διαφορά. Ωστόσο, επισημαίνει ότι ορισμένα στοιχεία ενδέχεται να αποτελούν ενδείξεις ότι η συμφωνηθείσα με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας χρήση παράγει αποτελέσματα *erga omnes*. Κατά την άποψη της Επιτροπής, η αγωγή με αίτημα την παύση της χρήσης ενός διαμερίσματος ως τουριστικού καταλύματος θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της διάταξης αυτής του κανονισμού 1215/2012 μόνον εάν τα στοιχεία αυτά επιβεβαιωθούν από το αιτούν δικαστήριο.

38. Ειδικότερα, η Επιτροπή αναφέρει, πρώτον, ότι, βάσει των στοιχείων που συνέλεξε, κάθε πρόσωπο το οποίο αποκτά διαμέρισμα που έχει υπαχθεί στο καθεστώς οριζόντιας ιδιοκτησίας πρέπει να αποδεχθεί την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας που έχει συναφθεί μεταξύ των αρχικών συνιδιοκτητών και ότι η πράξη αυτή μπορεί να τροποποιηθεί μόνον κατόπιν συμφωνίας όλων των λοιπών συνιδιοκτητών. Δεύτερον, η Επιτροπή προβάλλει ότι, όπως προκύπτει από τα στοιχεία αυτά, η εν λόγω πράξη και η προβλεπόμενη με αυτή χρήση μπορούν να ελεγχθούν στο κτηματολόγιο και ότι, επομένως, παρέχεται δημόσια πρόσβαση στα στοιχεία αυτά που μπορούν, με τον τρόπο αυτό, να καταστούν γνωστά σε όλους.

39. Για τους λόγους που θα παραθέσω κατωτέρω, διατηρώ αμφιβολίες εάν τα στοιχεία αυτά, τα οποία πρέπει να επαληθευθούν από το αιτούν δικαστήριο, οδηγούν άνευ ετέρου στο συμπέρασμα ότι η συμφωνηθείσα με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας χρήση παράγει αποτελέσματα έναντι πάντων.

2) Επί της δυνατότητας προβολής της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας έναντι τρίτων

40. Είναι, βεβαίως, αληθές ότι, με την απόφαση Weber¹⁸, το Δικαστήριο έκρινε ότι στον κανόνα αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων εμπίπτει αγωγή με την οποία ζητείται να αναγνωριστεί ότι είναι ανίσχυρη η άσκηση δικαιώματος προαίρεσης, όπως το επίμαχο στην υπόθεση επί της οποίας εκδόθηκε η απόφαση αυτή. Συναφώς, το Δικαστήριο διευκρίνισε ότι το δικαίωμα αυτό, το οποίο βαρύνει ένα ακίνητο και καταχωρείται στο κτηματολόγιο, όχι μόνον παράγει αποτελέσματα έναντι του οφειλέτη, αλλά εγγυάται επίσης έναντι των τρίτων ότι ο κάτοχος του δικαιώματος αυτού έχει το δικαίωμα να μεταβιβάσει την κυριότητα του ακινήτου, οπότε,

¹⁸ Απόφαση της 3ης Απριλίου 2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, σκέψη 45).

αν συναφθεί σύμβαση πώλησης μεταξύ ενός τρίτου και του κυρίου του βαρυνόμενου ακινήτου, η έγκυρη άσκηση του δικαιώματος προαίρεσης έχει ως αποτέλεσμα να είναι η πώληση ανίσχυρη έναντι του κατόχου του δικαιώματος αυτού και να τεκμαίρεται ότι η πώληση έχει συναφθεί μεταξύ του κατόχου του δικαιώματος αυτού και του κυρίου του ακινήτου υπό τους όρους που έχουν συμφωνηθεί μεταξύ του κυρίου και του τρίτου. Ως εκ τούτου, πρόκειται για κατ' εξοχήν εμπράγματο δικαίωμα.

41. Πάντως, η περίπτωση κατά την οποία ένα εμπράγματο δικαίωμα παράγει αποτελέσματα έναντι πάντων πρέπει να διακριθεί από την περίπτωση κατά την οποία ένα ενοχικό δικαίωμα εξακολουθεί να παράγει αποτελέσματα κατόπιν μεταβολής των υποκειμένων της έννομης σχέσης από την οποία απορρέει.

42. Η απόφαση Weber¹⁹ αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα της εν λόγω πρώτης περίπτωσης. Πράγματι, το δικαίωμα προαίρεσης στην υπόθεση επί της οποίας εκδόθηκε η απόφαση αυτή μπορούσε να προβληθεί έναντι τρίτου, χωρίς να είναι αναγκαίο να αποδειχθεί ότι ο τρίτος είχε υπεισέλθει στη θέση του κυρίου του βαρυνόμενου ακινήτου στο πλαίσιο της σχέσης μεταξύ αυτού και του κατόχου του δικαιώματος προαίρεσης ή ότι ο εν λόγω τρίτος είχε, τουλάχιστον, συμφωνήσει να αποδεχθεί τις έννομες συνέπειες της σχέσης αυτής. Εντούτοις φρονώ ότι η περίπτωση αυτή δεν είναι απαραίτητα πανομοιότυπη με εκείνη κατά την οποία, όπως επισημαίνει η Επιτροπή, η συναφθείσα μεταξύ των συνιδιοκτητών πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας πρέπει να γίνει «αποδεκτή» από κάθε πρόσωπο που αποκτά διαμέρισμα το οποίο έχει υπαχθεί στο καθεστώς οριζόντιας ιδιοκτησίας.

43. Προς αποσαφήνιση της θέσης μου, επισημαίνω ότι, στην απόφαση Kerr²⁰, το Δικαστήριο αποφάνθηκε ότι αγωγή η οποία αφορά υποχρέωση πληρωμής απορρέουσα από απόφαση γενικής συνέλευσης συνιδιοκτητών πολυκατοικίας εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 7, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012, το οποίο θεμελιώνει συντρέχουσα διεθνή δικαιοδοσία σε διαφορές εκ συμβάσεως, μολοντί η απόφαση αυτή δεσμεύει τους συνιδιοκτήτες που δεν μετείχαν στη λήψη της. Εξάλλου, με τη διάταξη INA κ.λπ.²¹, το Δικαστήριο προέκρινε την ερμηνεία αυτή στο πλαίσιο υποχρέωσης πληρωμής απορρέουσας από την εθνική νομοθεσία, της οποίας οι λεπτομέρειες είχαν καθοριστεί με συμφωνία των συνιδιοκτητών που κατείχαν πάνω από το ήμισυ των ποσοστών συνιδιοκτησίας. Το Δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα αυτό επί τη βάσει ότι κάθε συνιδιοκτήτης, αποκτώντας και διατηρώντας την ιδιότητα αυτή, συμφωνεί να υπόκειται στο σύνολο των διατάξεων της πράξεως που ρυθμίζει τη συγκεκριμένη συνιδιοκτησία και στις αποφάσεις που λαμβάνονται από τη γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας αυτής²².

44. Είναι, βεβαίως, αληθές ότι, στο πλαίσιο της απόφασης Kerr²³ και της διάταξης INA κ.λπ.²⁴, το αντικείμενο των επίμαχων αγωγών δεν αφορούσε ευθέως την πολυκατοικία. Εντούτοις, η νομολογία που προέκυψε από τις δύο αυτές αποφάσεις καταδεικνύει τον τρόπο με τον οποίο η συμφωνηθείσα με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας χρήση μπορεί να παραγάγει αποτελέσματα έναντι κάθε προσώπου το οποίο αποκτά διαμέρισμα που έχει υπαχθεί στο καθεστώς οριζόντιας ιδιοκτησίας, χωρίς η εν λόγω χρήση να παραγάγει αποτελέσματα erga omnes κατά την έννοια της νομολογίας που αφορά την αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων.

45. Υπό τις περιστάσεις αυτές, προκειμένου μια συμφωνηθείσα με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας χρήση να παραγάγει τέτοιου είδους αποτελέσματα, πρέπει η υποχρέωση τήρησης της χρήσης αυτής να μπορεί να προβληθεί και έναντι προσώπων τα οποία δεν μπορούν να θεωρηθούν ως οικειοθελώς αποδεχόμενα τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την πράξη σύστασης οριζόντιας

19 Απόφαση της 3ης Απριλίου 2014 (C-438/12, EU:C:2014:212).

20 Απόφαση της 8ης Μαΐου 2019 (C-25/18, EU:C:2019:376, σκέψη 29).

21 Διάταξη της 19ης Νοεμβρίου 2019 (C-200/19, μη δημοσιευθείσα, EU:C:2019:985, σκέψη 29).

22 Απόφαση της 8ης Μαΐου 2019, Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, σκέψη 29), και διάταξη της 19ης Νοεμβρίου 2019, INA κ.λπ. (C-200/19, μη δημοσιευθείσα, EU:C:2019:985, σκέψη 29).

23 Απόφαση της 8ης Μαΐου 2019 (C-25/18, EU:C:2019:376, σκέψη 29).

24 Διάταξη της 19ης Νοεμβρίου 2019 (C-200/19, μη δημοσιευθείσα, EU:C:2019:985, σκέψη 29).

ιδιοκτησίας. Μια τέτοια περίπτωση θα υφίστατο εάν ο κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας θα μπορούσε να ασκήσει την αγωγή παραλείψεως και κατά μισθωτή ο οποίος δεν τηρεί τη συμφωνηθείσα με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας χρήση²⁵. Εντούτοις, στο αιτούν δικαστήριο εναπόκειται να προβεί στις αναγκαίες συναφώς επαληθεύσεις.

3) Επί της εγγραφής στο κτηματολόγιο

46. Όσον αφορά τη δυνατότητα ελέγχου της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας στο κτηματολόγιο, είναι, βεβαίως, αληθές ότι, σε πολλά δικαιοκίνητα συστήματα, η αρχή της δημοσιότητας συγκαταλέγεται στις αρχές που απορρέουν από τη φύση των εμπράγματων δικαιωμάτων. Συγκεκριμένα, η αρχή αυτή απηχεί την αντίληψη ότι, κατά κανόνα, ο σεβασμός των εμπράγματων δικαιωμάτων είναι δυνατός μόνον όταν οι πληροφορίες που τα αφορούν είναι διαθέσιμες στο κοινό εν γένει. Όσον αφορά τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, η εν λόγω δυνατότητα πρόσβασης μπορεί να διασφαλιστεί, ιδίως, μέσω των αρχείων που είναι διαθέσιμα στο κοινό για έρευνα. Ως εκ τούτου, η εγγραφή στο κτηματολόγιο στοιχείων τα οποία αφορούν δικαίωμα επί ενσώματου αντικειμένου μπορεί να σημαίνει ότι το δικαίωμα αυτό δύναται να προβληθεί έναντι πάντων και συνιστά, επομένως, εμπράγματο δικαίωμα.

47. Ωστόσο πρέπει να ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι, αφενός, τα αρχεία των κτηματολογίων ενδέχεται να περιέχουν και στοιχεία τα οποία δεν αφορούν δικαιώματα που παράγουν αποτελέσματα *erga omnes* και ότι, αφετέρου, από το νομικό πλαίσιο, όπως αυτό περιγράφεται από το αιτούν δικαστήριο, προκύπτει ότι η οριζόντια ιδιοκτησία αυτή καθαυτή στηρίζεται στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Δεν μπορεί να αποκλεισθεί το ενδεχόμενο ο λόγος για τον οποίο η πράξη αυτή μπορεί να ελεγχθεί στα αρχεία του κτηματολογίου να έγκειται στο γεγονός ότι αποτελεί πράξη βάσει της οποίας συστάθηκε και καταχωρίστηκε στα αρχεία αυτά η οριζόντια ιδιοκτησία.

48. Πρέπει να επισημάνω, στο πλαίσιο αυτό, ότι αγωγή η οποία αφορά τη συστατική πράξη εμπράγματου δικαιώματος εγγεγραμμένου στο κτηματολόγιο δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012, εάν η πράξη αυτή στηρίζεται σε ενοχικό δικαίωμα.

49. Προκειμένου να καταστεί σαφέστερη η άποψή μου, θα ήθελα να επισημάνω ότι, στην απόφαση Schmidt²⁶ που αφορούσε αγωγή η οποία στηριζόταν στην ακυρότητα της μεταβίβασης κυριότητας και είχε, όπως επισήμανε το Δικαστήριο, ως βάση εμπράγματο δικαίωμα επί του συγκεκριμένου ακινήτου το οποίο επικαλείτο ο ενάγων, το Δικαστήριο έκρινε ότι το αίτημα διαγραφής του δικαιώματος κυριότητας από το κτηματολόγιο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της διάταξης αυτής. Εντούτοις, από την απόφαση αυτή συνάγεται ότι τούτο δεν ισχύει στην περίπτωση αγωγής ασκηθείσας κατά του αντισυμβαλλομένου σε πράξη βάσει της οποίας έπρεπε να μεταβιβαστεί το ακίνητο αυτό, με αίτημα την αναγνώριση της ακυρότητας της πράξης αυτής λόγω ελλείψεως δικαιοπρακτικής ικανότητας του αντισυμβαλλομένου. Η αγωγή αυτή στηριζόταν, κατά την άποψη του Δικαστηρίου, σε ενοχικό δικαίωμα²⁷.

50. Στο πλαίσιο αυτό, το Δικαστήριο έκρινε, με την απόφαση Milivojević²⁸, ότι στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 εμπίπτει αίτημα περί εξαλείψεως από το κτηματολόγιο της εγγραφείσας υποθήκης. Το Δικαστήριο εκτίμησε ότι άπαξ η υποθήκη έχει συσταθεί δεόντως, βάσει των τυπικών και ουσιαστικών κανόνων της οικείας εθνικής νομοθεσίας, αποτελεί εμπράγματο δικαίωμα που παράγει αποτελέσματα *erga omnes*. Αντιθέτως, δεν εμπίπτει στην αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου αγωγή

²⁵ Βλ., κατ' αντιδιαστολή, αποφάσεις της 17ης Μαΐου 1994, Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, σκέψη 15), και της 9ης Ιουνίου 1994, Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, σκέψη 15), καθώς και διάταξη της 5ης Απριλίου 2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, σκέψη 18).

²⁶ Απόφαση της 16ης Νοεμβρίου 2016 (C-417/15, EU:C:2016:881, σκέψη 40).

²⁷ Απόφαση της 16ης Νοεμβρίου 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, σκέψεις 34 και 43, πρώτη περίπτωση).

²⁸ Απόφαση της 14ης Φεβρουαρίου 2019 (C-630/17, EU:C:2019:123, σκέψη 102).

με αίτημα την ακύρωση της συμβολαιογραφικής πράξης σύστασης της υποθήκης, λόγω παράβασης εθνικών κανόνων για την προστασία των καταναλωτών. Πράγματι, η αγωγή αυτή στηρίζεται, κατά το Δικαστήριο, σε ενοχικό δικαίωμα το οποίο μπορεί να προβληθεί μόνον έναντι του εναγομένου στο πλαίσιο της διαφοράς ενώπιον των εθνικών δικαστηρίων²⁹.

51. Συνεπώς, όσον αφορά το ζήτημα αν η αγωγή της κύριας δίκης εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012, είμαι της γνώμης ότι το γεγονός ότι η πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί να ελεγχθεί στο κτηματολόγιο δεν απαλλάσσει το αιτούν δικαστήριο από την υποχρέωση να εξετάσει, για τους λόγους που εκτέθηκαν στα σημεία 40 έως 45 των παρουσών προτάσεων, αν η συμφωνηθείσα με την πράξη αυτή χρήση μπορεί να προβληθεί έναντι πάντων. Σε μια τέτοια περίπτωση, η αγωγή αυτή θα ενέπιπτε a priori στον κανόνα διεθνούς δικαιοδοσίας που θεσπίζει η διάταξη αυτή. Απομένει, επομένως, να διαπιστωθεί εάν οι επιδιωκόμενοι με την εν λόγω διάταξη σκοποί συνηγορούν υπέρ της ερμηνείας ότι αγωγή με την οποία ζητείται η τήρηση της ορισθείσας με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας χρήσης εμπίπτει στη διάταξη αυτή μόνον εάν η χρήση αυτή μπορεί να προβληθεί έναντι πάντων.

2. Επί των σκοπών του κανόνα διεθνούς δικαιοδοσίας σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων

52. Το Δικαστήριο έχει αποφανθεί επανειλημμένως ότι το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 δεν μπορεί να διευρυνθεί κατά τρόπο που να ερμηνεύεται ευρύτερα απ' όσο απαιτούν οι σκοποί του³⁰. Συνεπώς, ο προσδιορισμός των σκοπών αυτών είναι αναγκαίος για να οριοθετηθεί το πεδίο εφαρμογής του κανόνα διεθνούς δικαιοδοσίας που προβλέπει η διάταξη αυτή.

53. Όσον αφορά, εν γένει, τους κανόνες αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας, το Δικαστήριο έχει κρίνει ότι η ratio των κανόνων αυτών είναι η ύπαρξη ιδιαιτέρως στενού συνδέσμου μεταξύ της διαφοράς και του κράτους μέλους υπέρ του οποίου καθιερώνεται η διεθνής δικαιοδοσία³¹.

54. Για την αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων γίνεται δεκτό, αρχής γενομένης με την απόφαση Reichert και Kockler³², ότι τα δικαστήρια του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου είναι τα πλέον κατάλληλα να επιληφθούν των αγωγών στις υποθέσεις αυτές. Με τη νομολογία του, το Δικαστήριο επισήμανε ειδικότερα, αφενός, ότι οι αγωγές αυτές πρέπει να εκδικάζονται σύμφωνα με τους κανόνες αυτού του κράτους μέλους, πράγμα το οποίο παραπέμπει στην αρχή του *lex rei sitae*, και, αφετέρου, ότι οι ανακύπτουσες συναφώς αμφισβητήσεις απαιτούν συχνά εξακριβώσεις, έρευνες και πραγματογνωμοσύνες οι οποίες πρέπει να πραγματοποιούνται επί τόπου³³. Συνεπώς, η απονομή διεθνούς δικαιοδοσίας στα δικαστήρια αυτά εξυπηρετεί το συμφέρον της ορθής απονομής της δικαιοσύνης³⁴.

55. Θα μπορούσε, συνεπώς, να προβληθεί το επιχείρημα ότι ένας από τους σκοπούς του κανόνα αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 είναι η απονομή διεθνούς δικαιοδοσίας στα δικαστήρια του κράτους μέλους με το οποίο υφίσταται ιδιαίτερα στενός δεσμός σε σχέση με τη διαφορά προκειμένου να διευκολυνθεί η ορθή απονομή της

29 Απόφαση της 14ης Φεβρουαρίου 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, σκέψη 101).

30 Πρβλ., προσφάτως, διάταξη της 15ης Μαΐου 2019, MC (C-827/18, μη δημοσιευθείσα, EU:C:2019:416, σκέψη 20).

31 Βλ. επίσης, γενικά, όσον αφορά τους κανόνες αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας του άρθρου 16 της Σύμβασης των Βρυξελλών, απόφαση της 13ης Ιουλίου 2000, Group Josi (C-412/98, EU:C:2000:399, σκέψη 46).

32 Απόφαση της 10ης Ιανουαρίου 1990 (C-115/88, EU:C:1990:3, σκέψη 9). Το Δικαστήριο είχε προβεί στο παρελθόν σε ανάλογη ερμηνεία σε σχέση με αγωγές που αφορούσαν τη μίσθωση ακινήτων με την απόφαση της 14ης Δεκεμβρίου 1977, Sanders (73/77, EU:C:1977:208, σκέψεις 11 και 12).

33 Βλ. αποφάσεις της 10ης Ιανουαρίου 1990, Reichert και Kockler (C-115/88, EU:C:1990:3, σκέψη 10), της 17ης Δεκεμβρίου 2015, Komu κ.λπ. (C-605/14, EU:C:2015:833, σκέψη 31), και της 16ης Νοεμβρίου 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, σκέψη 29).

34 Πρβλ. αποφάσεις της 17ης Δεκεμβρίου 2015, Komu κ.λπ. (C-605/14, EU:C:2015:833, σκέψη 30), και της 16ης Νοεμβρίου 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, σκέψη 37).

δικαιοσύνης. Ωστόσο, είμαι της γνώμης ότι ο σκοπός αυτός όπως ορίζεται ανωτέρω, εξεταζόμενος μεμονωμένα, συνιστά απλώς έναν από τους λόγους που μπορούν να εξηγήσουν την επιλογή του νομοθέτη της Ένωσης όσον αφορά τον αποκλειστικό χαρακτήρα της διεθνούς δικαιοδοσίας που καθιερώνεται με τον κανόνα αυτό.

α) Το επιχείρημα που αντλείται από την εξέταση των κανόνων συντρέχουσας διεθνούς δικαιοδοσίας

56. Παρατηρείται ότι και οι κανόνες συντρέχουσας διεθνούς δικαιοδοσίας χρησιμοποιούν στοιχεία σύνδεσης τα οποία διασφαλίζουν την εγγύτητα μιας διαφοράς με τα δικαστήρια που έχουν διεθνή δικαιοδοσία προς εκδίκασή της και εξυπηρετούν το συμφέρον της ορθής απονομής της δικαιοσύνης, χωρίς να συνεπάγονται τις χαρακτηριστικές συνέπειες των κανόνων αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας.

57. Όσον αφορά, ειδικότερα, το πλαίσιο του κανονισμού 1215/2012, η αιτιολογική σκέψη 16 του κανονισμού αυτού ορίζει ότι «[η] δωσιδικία της κατοικίας του εναγομένου πρέπει να συμπληρωθεί από εναλλακτικές δωσιδικίες που θα ισχύουν λόγω του στενού συνδέσμου μεταξύ του δικαστηρίου και της διαφοράς ή για την ορθή απονομή της δικαιοσύνης». Στο πλαίσιο αυτό, το Δικαστήριο έχει επανειλημμένως κρίνει ότι οι κανόνες διεθνούς δικαιοδοσίας του άρθρου 7, σημεία 1 και 2, του εν λόγω κανονισμού στηρίζονται στην ύπαρξη ιδιαίτερος στενού συνδέσμου, ο οποίος δικαιολογεί την απονομή διεθνούς δικαιοδοσίας στα δικαστήρια που ορίζει η διάταξη αυτή για λόγους εύρυθμης λειτουργίας της δικαιοσύνης και αποτελεσματικής οργάνωσης της δίκης³⁵.

58. Βεβαίως, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι, σε αντίθεση προς τους κανόνες συντρέχουσας διεθνούς δικαιοδοσίας, στην περίπτωση του κανόνα αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, ο ιδιαίτερος στενός σύνδεσμος υφίσταται αποκλειστικά μεταξύ της διαφοράς και ενός και μόνον κράτους μέλους.

59. Καταρχάς, μια τέτοια ερμηνεία θα εξηγούσε τους λόγους για τους οποίους το Δικαστήριο έκρινε, στην απόφαση *ČEZ*³⁶, ότι αρνητική αγωγή του αυστριακού δικαίου («Eigentumsfreiheitsklage»), ασκηθείσα από κύριο ακινήτου με σκοπό την παύση των εκπομπών εις βάρος του ακινήτου του λόγω της δραστηριότητας πυρηνικού σταθμού ευρισκόμενου στο έδαφος κράτους το οποίο γειτνιάζει με το κράτος της τοποθεσίας του εν λόγω ακινήτου, δεν εμπίπτει στον κανόνα αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων. Κατά το Δικαστήριο, οι αναγκαίες για την εκδίκαση της αγωγής αυτής εξακριβώσεις έπρεπε να πραγματοποιηθούν τόσο στο κράτος μέλος της τοποθεσίας του πρώτου ακινήτου όσο και στο κράτος μέλος της τοποθεσίας του δεύτερου ακινήτου. Έχω την εντύπωση ότι το Δικαστήριο στήριξε και στην περίπτωση αυτή την εκτίμησή του ότι η εν λόγω αγωγή εμπίπτει, αντιθέτως, στον κανόνα διεθνούς δικαιοδοσίας που αφορά τις ενοχές εξ αδικοπραξίας, του άρθρου 7, σημείο 2, του κανονισμού 1215/2012³⁷. Ο εν λόγω κανόνας διεθνούς δικαιοδοσίας αναγνωρίζει, κατ' αρχήν, τη διάκριση μεταξύ του τόπου όπου επήλθε η ζημία («Erfolgsort») και του τόπου του γενεσιουργού της ζημίας γεγονότος («Handlungsort»)³⁸.

35 Βλ. προσφάτως, όσον αφορά τη διεθνή δικαιοδοσία για τις διαφορές εκ συμβάσεως, απόφαση της 4ης Οκτωβρίου 2018, *Feniks* (C-337/17, EU:C:2018:805, σκέψη 36), και, όσον αφορά τη διεθνή δικαιοδοσία για τις ενοχές εξ αδικοπραξίας, απόφαση της 17ης Οκτωβρίου 2017, *Bolagsupplysningen* και *Ilsjan* (C-194/16, EU:C:2017:766, σκέψεις 26 και 27).

36 Απόφαση της 18ης Μαΐου 2006 (C-343/04, EU:C:2006:330).

37 Βλ. απόφαση της 18ης Μαΐου 2006, *ČEZ* (C-343/04, EU:C:2006:330, σκέψη 38).

38 Μολονότι, σε ορισμένες περιπτώσεις, δεν είναι δυνατή η διάκριση μεταξύ «Handlungsort» και «Erfolgsort» (βλ. προτάσεις μου στην υπόθεση *Universal Music International Holding*, C-12/15, EU:C:2016:161, σημείο 38), ο κανόνας διεθνούς δικαιοδοσίας του άρθρου 7, σημείο 2, του κανονισμού 1215/2012 αφορά αγωγές στο πλαίσιο των οποίων είναι, κατ' αρχήν, δυνατή η διάκριση αυτή.

60. Θα μπορούσε, πάντως, να υποστηριχθεί ότι ορισμένες αγωγές που συνδέονται στενότερα με ένα μόνον κράτος μέλος, αντί για οποιοδήποτε άλλο κράτος μέλος, εμπίπτουν στους κανόνες συντρέχουσας διεθνούς δικαιοδοσίας. Για παράδειγμα, όσον αφορά τα δικαστήρια που έχουν διεθνή δικαιοδοσία σε διαφορές εκ συμβάσεως βάσει του άρθρου 5, σημείο 1, της Σύμβασης των Βρυξελλών, το Δικαστήριο έχει κρίνει ότι πρέπει να καθορισθεί ένας μόνον τύπος εκπληρώσεως της [επίμαχης] παροχής³⁹. Ωστόσο, η διάταξη αυτή δεν καθιερώνει αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων του τόπου αυτού.

61. Αντιθέτως, το άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 καθιερώνει αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων ενός και μόνον κράτους μέλους. Η διάταξη αυτή έχει ως αποτέλεσμα να αποκλείεται κάθε άλλος γενικός ή εναλλακτικός κανόνας διεθνούς δικαιοδοσίας προβλεπόμενος από τον κανονισμό 1215/2012 και να στερούνται οι διάδικοι τη δυνατότητα επιλογής δικαστηρίου, την οποία θα είχαν διαφορετικά βάσει του άρθρου 25 του κανονισμού αυτού⁴⁰. Περαιτέρω, κατά παρέκκλιση από την αρχή που διατυπώνεται στα άρθρα 4 και 7 του εν λόγω κανονισμού, κατά την οποία τα δικαστήρια των κρατών μελών έχουν διεθνή δικαιοδοσία να εκδικάζουν αγωγές οι οποίες ασκούνται κατά προσώπων που έχουν την κατοικία τους στο έδαφος κράτους μέλους, ο εν λόγω κανόνας διεθνούς δικαιοδοσίας εφαρμόζεται ανεξαρτήτως της κατοικίας των διαδίκων. Ως εκ τούτου, αντιθέτως προς το άρθρο 7, σημεία 1 και 2, του ίδιου κανονισμού, ο εν λόγω κανόνας διεθνούς δικαιοδοσίας δεν περιορίζει την ευχέρεια των κρατών μελών να κατανέμουν τις δικαστικές αρμοδιότητες εντός της επικράτειάς τους⁴¹. Θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι, εάν η δικαιολογητική βάση του άρθρου 24, σημείο 1, του ίδιου κανονισμού έγκειται στον ιδιαίτερος στενό σύνδεσμο που υφίσταται μεταξύ του αντικειμένου της διαφοράς και του δικάζοντος δικαστηρίου, ο σύνδεσμος αυτός πρέπει να καθορίζει όχι μόνον τη διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων κράτους μέλους αλλά και την εσωτερική δικαστική αρμοδιότητα⁴².

62. Το γεγονός ότι, αφενός, αποκλείεται η αυτονομία των διαδίκων ως προς την επιλογή του καταλληλότερου κατά την άποψή τους δικαστηρίου για την εκδίκαση της διαφοράς και, αφετέρου, η διεθνής δικαιοδοσία απονέμεται αναπόφευκτα σε δικαστήριο κράτους μέλους, ακόμη και στην περίπτωση που οι διάδικοι έχουν την κατοικία τους σε τρίτο κράτος, καταδεικνύει ότι η απόφαση του νομοθέτη της Ένωσης για τον αποκλειστικό χαρακτήρα της διεθνούς δικαιοδοσίας που καθιερώνει το άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 εδράζεται στην ύπαρξη σημαντικού συμφέροντος. Δεδομένου ότι η διεθνής δικαιοδοσία κράτους μέλους διασφαλίζεται εις βάρος των στοιχείων που αφορούν τα πρόσωπα (διαδίκους), φρονώ ότι το συμφέρον αυτό είναι δημόσιο. Δημόσιο συμφέρον

39 Πρβλ. απόφαση της 19ης Φεβρουαρίου 2002, Besix (C-256/00, EU:C:2002:99, σκέψη 29). Εντούτοις, δεν είναι σαφές ότι η ερμηνεία αυτή μπορεί να υιοθετηθεί και στην περίπτωση του άρθρου 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού 1215/2012. Βλ. απόφαση της 27ης Νοεμβρίου 2014 του High Court of Justice (England and Wales) [ανώτερου δικαστηρίου (Αγγλία και Ουαλία), Ηνωμένο Βασίλειο)] στην υπόθεση Canon Offshore Ltd κατά GDF Suez E&P Nederland BV [2014] EWHC 3810 (Comm), σκέψη 49 επ. Εξάλλου, όσον αφορά την εξέλιξη της νομολογίας σχετικά με το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο β', του κανονισμού αυτού και τον πολλαπλασιασμό των δικαστηρίων που έχουν διεθνή δικαιοδοσία βάσει της διάταξης αυτής, βλ. Beaumont, P., Yüksel, B., «Cross-Border Civil and Commercial Disputes Before the Court of Justice of the European Union», υπό τη διεύθυνση των Beaumont, P., Danov, M., Trimmings, K., Yüksel, B., *Cross-border Litigation in Europe*, Hart Publishing, Οξφόρδη-Πόρτλαντ, 2017, σ. 514 επ.

40 Βλ. απόφαση της 17ης Δεκεμβρίου 2015, Komu κ.λπ. (C-605/14, EU:C:2015:833, σκέψη 24).

41 Απόφαση της 28ης Απριλίου 2009, Αποστολίδης (C-420/07, EU:C:2009:271, σκέψεις 48 και 50).

42 Πρβλ., επίσης, Lehmann, M., *The Brussels I Regulation Recast*, Dickinson, A., Lein, E. (επιμ.), Oxford University Press, Οξφόρδη, 2015, σ. 259, σημείο 8.10.

υφίσταται, ιδίως, όταν πρόκειται για δικαιώματα ικανά να επηρεάσουν τη νομική κατάσταση κάθε προσώπου (*erga omnes*) ή του κοινού εν γένει⁴³. Εάν δεν υφίσταται δημόσιο συμφέρον για την άσκηση αγωγής, οι σκοποί του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 δεν επιβάλλουν την υπαγωγή της εν λόγω αγωγής στο πεδίο εφαρμογής της διάταξης αυτής.

β) Το επιχείρημα που αντλείται από τις προπαρασκευαστικές εργασίες και τη θεωρία

63. Η εκτίμηση που περιέχεται στο σημείο 62 των παρουσών προτάσεών μου ενισχύεται από την ανάλυση των προπαρασκευαστικών εργασιών οι οποίες αφορούν τον κανόνα αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων αλλά και της θεωρίας που έχει διαμορφωθεί σχετικά με τον κανόνα αυτό.

64. Οι διευκρινίσεις που περιέχονται στην έκθεση του P. Jenard σχετικά με τη Σύμβαση των Βρυξελλών⁴⁴ καταδεικνύουν ότι ο κανόνας της αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων θεσπίστηκε για διάφορους λόγους. Από τις διευκρινίσεις αυτές μπορεί να συναχθεί ότι η θέσπιση του κανόνα αυτού οφείλεται, κυρίως, στο γεγονός ότι, στο πλαίσιο ορισμένων εθνικών συστημάτων, ο εν λόγω κανόνας θεωρείται δημοσίας τάξεως. Αντιθέτως, ο λόγος ότι η θέσπιση του κανόνα αυτού –ο οποίος αντιστοιχεί στον κανόνα του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012– εξυπηρετεί το συμφέρον της ορθής απονομής της δικαιοσύνης προβλήθηκε, στο πλαίσιο της έκθεσης αυτής, μόνον επικουρικώς.

65. Στο πλαίσιο αυτό, η θεωρία υποστηρίζει, από την πλευρά της, ότι η εξέταση των σκοπών που επιδιώκει το άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 για την οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής της διάταξης αυτής δεν πρέπει να περιοριστεί μόνο στους σκοπούς που συνδέονται με την εγγύτητα ή την ορθή απονομή της δικαιοσύνης. Ένα μέρος της θεωρίας είναι, συναφώς, της άποψης ότι οι διαφορές του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 είναι τόσο σημαντικές για ορισμένο κράτος μέλος ώστε το κράτος αυτό επιθυμεί να διασφαλίσει την αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων του για την επίλυσή τους⁴⁵ και ότι η συγκεκριμένη αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία προστατεύει τα συμφέροντα του εν λόγω κράτους μέλους⁴⁶.

γ) Εφαρμογή στην προκειμένη περίπτωση

66. Ακριβώς υπό το πρίσμα όλων των προεκτεθέντων πρέπει να εξεταστεί εάν οι σκοποί του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 επιβάλλουν την υπαγωγή της αγωγής της κύριας δίκης στο πεδίο εφαρμογής της διάταξης αυτής.

67. Συναφώς πρέπει να υπογραμμίσω ότι, με τις γραπτές παρατηρήσεις του όσον αφορά το δεύτερο ερώτημα, ο SP επισημαίνει ότι η σύμβαση βάσει της οποίας απέκτησε την κυριότητα διαμερίσματος στην επίμαχη στην κύρια δίκη πολυκατοικία ορίζει ότι το εν λόγω ακίνητο δεν βρίσκεται σε ζώνη προοριζόμενη για δευτερεύουσες κατοικίες και ότι, εξ αυτού του λόγου, απαγορεύεται η εκμίσθωσή του σε παραθεριστές. Από τις παρατηρήσεις αυτές δεν προκύπτει με σαφήνεια εάν η απαγόρευση

⁴³ Για λόγους πληρότητας, διευκρινίζω ότι το άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 περιλαμβάνει και τις μισθώσεις ακινήτων. Είναι αληθές ότι οι μισθώσεις αυτές δεν μπορούν να συγκριθούν με τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων και ότι οι σκοποί που διαπνέουν τον αποκλειστικό χαρακτήρα της διεθνούς δικαιοδοσίας στην περίπτωση των μισθώσεων ακινήτων διακρίνονται από τους σκοπούς που διαπνέουν τον αποκλειστικό χαρακτήρα της διεθνούς δικαιοδοσίας σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων. Ωστόσο, κατά την άποψή μου, από τη νομολογία συνάγεται ότι ο λόγος για τον οποίο και οι μισθώσεις αυτές εμπίπτουν σε κανόνα αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας έγκειται σε οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές εκτιμήσεις οι οποίες δικαιολογούν τον επιτακτικό χαρακτήρα των νομοθετικών διατάξεων περί ελέγχου του ύψους των μισθωμάτων και περί προστασίας των δικαιωμάτων των μισθωτών αστικών και αγροτικών ακινήτων. Πρβλ., αποφάσεις της 26ης Φεβρουαρίου 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92, σκέψη 8), της 6ης Ιουλίου 1988, Scherrens (158/87, EU:C:1988:370, σκέψη 9), και διάταξη της 15ης Μαΐου 2019, MC (C-827/18, μη δημοσιευθείσα, EU:C:2019:416, σκέψη 27).

⁴⁴ Έκθεση σχετικά με τη Σύμβαση της 27ης Σεπτεμβρίου 1968 για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (EE 1986, C 298, σ. 29).

⁴⁵ Πρβλ. Lehmann, M., οπ.π., σ. 259, σημείο 8.11.

⁴⁶ Πρβλ. Van Calster, G., *European Private International Law*, Hart Publishing, Οξφόρδη-Πόρτλαντ, 2016, σ. 73.

αυτή προβλέπεται μόνο στη σύμβαση ή και στην οικιστική νομοθεσία. Εν πάση περιπτώσει, οι εν λόγω παρατηρήσεις υποβλήθηκαν σε σχέση με τη διεθνή δικαιοδοσία σε διαφορές εκ συμβάσεως. Εξάλλου, η Ellmes Property Services επισημαίνει, με μεγαλύτερη σαφήνεια, ότι μολονότι το αυστριακό δίκαιο δεν επιβάλλει καμία υποχρέωση συγκεκριμένης χρήσης των αντικειμένων οριζόντιας ιδιοκτησίας, εντούτοις μια τέτοια χρήση μπορεί να προβλεφθεί με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

68. Υπό τις συνθήκες αυτές, κατά την άποψή μου, οι σκοποί του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 δεν επιβάλλουν την υπαγωγή της αγωγής της κύριας δίκης στο πεδίο εφαρμογής της διάταξης αυτής, όταν η συμφωνηθείσα με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας χρήση μπορεί να προβληθεί μόνον έναντι προσώπων τα οποία έχουν συμφωνήσει να προσχωρήσουν στην πράξη αυτή. Συγκεκριμένα, δεν θεωρώ ότι η τήρηση συμβατικών συμφωνιών των συνιδιοκτητών που αφορούν τον προορισμό χρήσης του ακινήτου είναι τόσο σημαντική για το κράτος μέλος της τοποθεσίας του ακινήτου, ώστε το κράτος αυτό να πρέπει να διασφαλίσει την αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων του στην περίπτωση αυτή. Εντούτοις, κάτι τέτοιο δεν ισχύει όταν οι συμφωνίες αυτές παράγουν αποτελέσματα τα οποία θα μπορούσαν να θίξουν κάποιο άλλο συμφέρον πέραν του αμιγώς ατομικού συμφέροντος των συμβαλλομένων στις συμφωνίες αυτές.

69. Το γεγονός ότι για την εκδίκαση αγωγής, όπως η επίμαχη στην κύρια δίκη, πρέπει να πραγματοποιηθούν ορισμένες εξακριβώσεις στην τοποθεσία του ακινήτου που έχει υπαχθεί στο καθεστώς οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν κλονίζει την εκτίμηση αυτή. Συγκεκριμένα, το Δικαστήριο, στην απόφαση Lieber⁴⁷, αφού διαπίστωσε ότι το αίτημα αποζημίωσης για τη χρήση ακινήτου δεν αφορά εμπράγματο δικαίωμα το οποίο παράγει αποτελέσματα *erga omnes* αλλά ενοχικό δικαίωμα, δεν θεώρησε σημαντικό το γεγονός ότι το δικαστήριο του συμβαλλόμενου κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου μπορούσε ευχερώς να καθορίσει το ποσό της οφειλόμενης αποζημίωσης. Αντιθέτως, το Δικαστήριο επισήμανε ότι, για τον καθορισμό του ποσού αυτού, το δικαστήριο άλλου κράτους μέλους από εκείνο της τοποθεσίας του ακινήτου έχει τη δυνατότητα να ορίσει πραγματογνώμονα, προκειμένου να λάβει τις αναγκαίες πληροφορίες⁴⁸.

3. Πρόταση επί του πρώτου προδικαστικού ερωτήματος

70. Κατόπιν των προεκτεθέντων, προτείνω να δοθεί στο πρώτο προδικαστικό ερώτημα που υπέβαλε το αιτούν δικαστήριο η απάντηση ότι το άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012 έχει την έννοια ότι η αγωγή κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας με αίτημα την παύση της χρήσης διαμερίσματος ως τουριστικού καταλύματος από άλλον κύριο οριζόντιας ιδιοκτησίας, επειδή η χρήση αυτή δεν αντιστοιχεί στη συμφωνηθείσα με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας χρήση, εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της διάταξης αυτής μόνον εάν η εν λόγω χρήση μπορεί να προβληθεί και έναντι προσώπων τα οποία δεν είναι συμβαλλόμενα στην πράξη αυτή. Στο εθνικό δικαστήριο εναπόκειται να προβεί στις τελικές διαπιστώσεις ως προς ζήτημα αυτό.

71. Το δεύτερο προδικαστικό ερώτημα πρέπει να εξεταστεί λαμβανομένης υπόψη της απάντησης που προτείνω να δοθεί στο πρώτο προδικαστικό ερώτημα.

Γ. Επί του δεύτερου προδικαστικού ερωτήματος που αφορά το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού 1215/2012

72. Με το δεύτερο προδικαστικό ερώτημά του, το αιτούν δικαστήριο ζητεί να διευκρινιστεί αν η αγωγή κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας με αίτημα την παύση της χρήσης διαμερίσματος ως τουριστικού καταλύματος από άλλον κύριο οριζόντιας ιδιοκτησίας, επειδή η χρήση αυτή δεν αντιστοιχεί στη συμφωνηθείσα με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας χρήση, εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής

47 Απόφαση της 9ης Ιουνίου 1994 (C-292/93, EU:C:1994:241, σκέψη 15).

48 Απόφαση της 9ης Ιουνίου 1994, Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, σκέψη 21).

του άρθρου 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού 1215/2012. Σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως, το αιτούν δικαστήριο ζητεί να προσδιοριστεί η παροχή, κατά την έννοια της διάταξης αυτής, στην οποία στηρίζεται η αγωγή αυτή. Το αιτούν δικαστήριο διερωτάται επίσης εάν ο τόπος εκπλήρωσης της επίδικης παροχής αντιστοιχεί στην τοποθεσία του διαμερίσματος.

1. Προκαταρκτικές παρατηρήσεις

73. Πριν εξετάσω το δεύτερο προδικαστικό ερώτημα, θα ήθελα να διατυπώσω τις ακόλουθες παρατηρήσεις.

74. Παρατηρείται, καταρχάς, ότι το ερώτημα αυτό αφορά ρητώς την ερμηνεία του άρθρου 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού 1215/2012. Το αιτούν δικαστήριο εκτιμά, επομένως, ότι το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο β', του κανονισμού αυτού, το οποίο αφορά αποκλειστικά την πώληση εμπορευμάτων και την παροχή υπηρεσιών, δεν μπορεί να εφαρμοστεί στη διαφορά της κύριας δίκης. Πράγματι, από κανένα στοιχείο δεν προκύπτει ότι η πώληση εμπορευμάτων ή η παροχή υπηρεσιών αποτέλεσαν αντικείμενο της διαφοράς της κύριας δίκης⁴⁹. Η διάκριση μεταξύ των εν λόγω δύο διατάξεων επηρεάζει τον προσδιορισμό των δικαστηρίων που έχουν διεθνή δικαιοδοσία σε διαφορές εκ συμβάσεως. Το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο β', του κανονισμού 1215/2012 καθορίζει αυτοτελώς τα κριτήρια σύνδεσης ως προς τις συμβάσεις πώλησης εμπορευμάτων και παροχής υπηρεσιών. Αντιθέτως, χωρίς να θίγεται η αρχή που διατυπώθηκε με την απόφαση *Industrie Tessili Italiana Como*⁵⁰, το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού αυτού ορίζει, αφενός, ότι μια αγωγή μπορεί να ασκηθεί ενώπιον του δικαστηρίου του τόπου εκπλήρωσης της παροχής στην οποία στηρίζεται η αγωγή αυτή και, αφετέρου, ότι ο τόπος αυτός καθορίζεται σύμφωνα με το δίκαιο που διέπει την εν λόγω συμβατική παροχή βάσει των κανόνων ιδιωτικού διεθνούς δικαίου του κράτους όπου εδρεύει το επιληφθέν δικαστήριο⁵¹.

75. Στη συνέχεια, θα ήθελα να επισημάνω ότι ο SP προβάλλει ότι οι συνιδιοκτήτες συμφώνησαν την καθ' ύλην και κατά τόπο αρμοδιότητα των αυστριακών δικαστηρίων ανεξαρτήτως του τόπου κατοικίας τους. Ωστόσο, το αιτούν δικαστήριο φαίνεται να μη θεωρεί σημαντική τη συμφωνία αυτή και, εν πάση περιπτώσει, δεν ζητεί από το Δικαστήριο να διευκρινίσει τις ενδεχόμενες συνέπειες της συμφωνίας αυτής στον καθορισμό του δικαστηρίου που έχει διεθνή δικαιοδοσία.

76. Τέλος, υφίσταται αντίφαση μεταξύ της διατύπωσης του δεύτερου προδικαστικού ερωτήματος και του σκεπτικού της αίτησης προδικαστικής αποφάσεως. Συγκεκριμένα, από τη διατύπωση του ερωτήματος αυτού θα μπορούσε να συναχθεί ότι το αιτούν δικαστήριο εκκινεί από την παραδοχή ότι η αγωγή αυτή εμπίπτει κατ' ανάγκη στο άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού 1215/2012 και ζητεί να καθοριστεί η παροχή στην οποία στηρίζεται η εν λόγω αγωγή, κατά την έννοια της διάταξης αυτής. Αντιθέτως, το σκεπτικό της αίτησης προδικαστικής αποφάσεως φαίνεται να υποδηλώνει ότι το αιτούν δικαστήριο διατηρεί αμφιβολίες εάν η αγωγή της κύριας δίκης εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της διάταξης αυτής. Ωστόσο, προκειμένου να δοθεί λυσιτελής απάντηση στο αιτούν δικαστήριο και δεδομένου ότι δεν είναι δυνατό να εξαλειφθεί η αντίφαση αυτή, προτείνω να εξεταστεί το δεύτερο ερώτημα ως έχει στο σημείο 72 των παρουσών προτάσεών μου.

⁴⁹ Είναι προφανές ότι η διαφορά της κύριας δίκης ουδόλως αφορά την πώληση εμπορευμάτων. Η εν λόγω διαφορά δεν αφορά ούτε τις υπηρεσίες, οι οποίες προϋποθέτουν, κατά πάγια νομολογία, ότι ο παρέχων τις υπηρεσίες ασκεί συγκεκριμένη δραστηριότητα έναντι αμοιβής (βλ. απόφαση της 8ης Μαΐου 2019, *Kerr*, C-25/18, EU:C:2019:376, σκέψη 39 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία): το στοιχείο της αμοιβής δεν υφίσταται εν προκειμένω.

⁵⁰ Απόφαση της 6ης Οκτωβρίου 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

⁵¹ Βλ., όσον αφορά το άρθρο 5, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού 44/2001, του οποίου το γράμμα είναι πανομοιότυπο με εκείνο του άρθρου 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού 1215/2012, απόφαση της 23ης Απριλίου 2009, *Falco Privatstiftung και Rabitsch* (C-533/07, EU:C:2009:257, σκέψεις 46 έως 57).

2. Εκτίμηση

77. Προκειμένου το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού 1215/2012 να τύχει εφαρμογής στην αγωγή της κύριας δίκης, πρέπει η διαφορά αυτή να θεωρηθεί ότι εμπίπτει στην έννοια των «διαφορών εκ συμβάσεως» κατά τη διάταξη αυτή. Πρόκειται για αυτοτελή έννοια του δικαίου της Ένωσης⁵², την οποία το Δικαστήριο είχε αρχικά ερμηνεύσει αποφαιτικά, δηλαδή δεχόμενο ότι η έννοια αυτή δεν μπορεί να εκληφθεί ως αφορώσα κατάσταση στην οποία δεν υφίσταται δέσμευση την οποία ο συμβαλλόμενος ανέλαβε ελεύθερα έναντι του αντισυμβαλλομένου του⁵³.

78. Στο μέτρο που η περίπτωση αυτή δεν εξετάστηκε από τα αυστριακά δικαστήρια που επιλήφθηκαν της υπόθεσης της κύριας δίκης, η επίμαχη αγωγή ενδέχεται να εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της διάταξης αυτής. Συγκεκριμένα, το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει ότι οι συνιδιοκτήτες τελούν, βάσει της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, σε συμβατική σχέση την οποία συνήψαν ελεύθερα. Περαιτέρω, υπό το πρίσμα της νομολογίας που μνημονεύεται στο σημείο 44 των παρουσών προτάσεών μου, το γεγονός ότι η σχέση αυτή υφίσταται και με τον κύριο οριζόντιας ιδιοκτησίας που δεν μετείχε στη συναφθείσα από τους αρχικούς συνιδιοκτήτες πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν ασκεί επιρροή στην εφαρμογή του άρθρου 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού 1215/2012⁵⁴.

79. Όσον αφορά τον προσδιορισμό της «παροχής που εκπληρώθηκε ή οφείλει να εκπληρωθεί» κατά την έννοια της διάταξης αυτής, το αιτούν δικαστήριο φαίνεται να εκτιμά, επαναλαμβάνοντας τη διατύπωση της διάταξης αυτής στο σκεπτικό της αίτησης προδικαστικής αποφάσεως, ότι η χρήση του αντικειμένου της οριζόντιας ιδιοκτησίας από τον κύριο οριζόντιας ιδιοκτησίας κατά τον συμφωνηθέντα τρόπο εμπίπτει στην έννοια της συμβατικής παροχής. Στο πλαίσιο αυτό, κατά τον SP, πρόκειται για «υποχρέωση θετικής ενέργειας», συνιστάμενη, εν προκειμένω, στην υποχρέωση χρήσης του ακινήτου σύμφωνα με τη δηλωθείσα χρήση του, όπως ορίζει η πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας που το αφορά. Αντιθέτως, η Ellmes Property Services υποστηρίζει ότι πρόκειται για «υποχρέωση παραλείψεως», δηλαδή για υποχρέωση αποχής από την εκμίσθωση αντικειμένου οριζόντιας ιδιοκτησίας ως τουριστικού καταλύματος, μη υποκείμενη σε οιονδήποτε γεωγραφικό περιορισμό και χαρακτηριζόμενη από πλειάδα τόπων εκπληρώσεως. Συνεπώς, υπό το πρίσμα της απόφασης Besix⁵⁵, το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού 1215/2012 δεν μπορεί να τύχει εφαρμογής στη διαφορά της κύριας δίκης.

80. Κατά πάγια νομολογία, η έννοια του όρου «παροχή», κατά το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού 1215/2012, παραπέμπει στην παροχή η οποία απορρέει από το συμβατικό δικαίωμα που προβάλλεται ως νομική βάση της αγωγής⁵⁶. Στο μέτρο που, εν προκειμένω, πρόκειται για αγωγή με αίτημα την παύση της προσβολής, φρονώ ότι η επίδικη συμβατική παροχή συνίσταται σε υποχρέωση παράλειψης και, ειδικότερα, μη μεταβολής, κατά τρόπο που δεν συνάδει με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, του προορισμού χρήσης του ακινήτου στον τόπο όπου αυτό βρίσκεται. Η εκτίμηση αυτή επιρρωννύεται από το γεγονός ότι ο κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν μπορεί να απαιτήσει από άλλον κύριο οριζόντιας ιδιοκτησίας να χρησιμοποιεί το ακίνητό του, όταν αυτός δεν το πράττει.

81. Ωστόσο, δεν είμαι πεπεισμένος από την άποψη που εξέφρασε η Ellmes Property Services ότι η επίδικη συμβατική παροχή που συνίσταται σε υποχρέωση παράλειψης πρέπει να εκπληρωθεί χωρίς γεωγραφικό περιορισμό, με αποτέλεσμα να αποκλείεται η εφαρμογή του άρθρου 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού 1215/2012.

52 Βλ., προσφάτως, απόφαση της 26ης Μαρτίου 2020, Primera Air Scandinavia (C-215/18, EU:C:2020:235, σκέψη 41).

53 Απόφαση της 17ης Ιουνίου 1992, Handte (C-26/91, EU:C:1992:268, σκέψη 15).

54 Βλ. απόφαση της 8ης Μαΐου 2019, Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, σκέψη 29). Βλ. επίσης, διάταξη της 19ης Νοεμβρίου 2019, INA κ.λπ. (C-200/19, μη δημοσιευθείσα, EU:C:2019:985, σκέψη 29).

55 Απόφαση της 19ης Φεβρουαρίου 2002 (C-256/00, EU:C:2002:99).

56 Πρβλ., αποφάσεις της 6ης Οκτωβρίου 1976, De Bloos (14/76, EU:C:1976:134, σκέψη 13), και της 23ης Απριλίου 2009, Falco Privatstiftung και Rabitsch (C-533/07, EU:C:2009:257, σκέψη 47).

82. Συγκεκριμένα, οι περιστάσεις της υπό κρίση υπόθεσης δεν μπορούν να συγκριθούν με εκείνες της υπόθεσης επί της οποίας εκδόθηκε η απόφαση *Besix*⁵⁷. Στην εν λόγω υπόθεση, όπως προκύπτει από τη διατύπωση του ερωτήματος που υποβλήθηκε στο Δικαστήριο, η επίδικη συμβατική παροχή συνίστατο σε δέσμευση, αφενός, αποκλειστικής συνεργασίας με τον αντισυμβαλλόμενο προκειμένου να υποβληθεί από κοινού προσφορά για δημόσια σύμβαση και, αφετέρου, μη συνεργασίας με άλλον εταίρο. Το αιτούν δικαστήριο στην εν λόγω υπόθεση προσδιόρισε, καταρχάς, τον τόπο εκπλήρωσης της επίμαχης παροχής σύμφωνα με την αρχή που είχε διατυπωθεί στην απόφαση *Industrie Tessili Italiana Como*⁵⁸, κατά την οποία ο τόπος αυτός καθορίζεται από το δίκαιο που ορίζουν οι κανόνες ιδιωτικού διεθνούς δικαίου του κράτους, τα δικαστήρια του οποίου έχουν δικαιοδοσία να επιληφθούν της διαφοράς. Στη συνέχεια, το δικαστήριο αυτό έκρινε, βάσει του εφαρμοστέου στην παροχή αυτή δικαίου, ότι η παροχή έπρεπε να εκπληρωθεί οπουδήποτε ανά τον κόσμο⁵⁹. Αντιθέτως, στην υπό κρίση υπόθεση, το αιτούν δικαστήριο δεν προσδιόρισε αμετάκλητα ποια παροχή αποτελεί τη νομική βάση της αγωγής του SP ούτε, κατά μείζονα λόγο, τον τόπο στον οποίο πρέπει να εκπληρωθεί η παροχή αυτή.

83. Εξάλλου, το επιχείρημα της Ellmes Property Services ότι η υποχρέωση παράλειψης, όπως εν προκειμένω, δεν πρέπει να εκπληρωθεί σε συγκεκριμένο τόπο δεν φαίνεται να λαμβάνει υπόψη την αρχή που διατυπώθηκε στην απόφαση *Industrie Tessili Italiana Como*⁶⁰. Συγκεκριμένα, το επιχείρημα αυτό ουδόλως παραπέμπει στις λύσεις που προκρίνει το αυστριακό δίκαιο, τις οποίες η ως άνω εταιρία θεωρεί ως εφαρμοστέες στην επίδικη συμβατική παροχή. Ωστόσο, δεν αποκλείεται ο προσδιορισμός του τόπου εκπλήρωσης της εν λόγω παροχής να είναι δυνατός βάσει του εφαρμοστέου δικαίου και ο τόπος αυτός να ταυτίζεται με τον τόπο όπου βρίσκεται το διαμέρισμα που έχει υπαχθεί στο καθεστώς οριζόντιας ιδιοκτησίας⁶¹. Στο αιτούν δικαστήριο εναπόκειται να προβεί στις σχετικές διαπιστώσεις, τηρουμένης της αρχής που διατυπώθηκε στην απόφαση αυτή.

84. Τέλος, για λόγους πληρότητας, θα ήθελα να προσθέσω ότι, κατά τη γνώμη μου, το Δικαστήριο δεν έχει στη διάθεσή του τα πραγματικά και νομικά στοιχεία που είναι αναγκαία για επιπρόσθετες διευκρινίσεις όσον αφορά την εφαρμογή της αρχής αυτής υπό τις περιστάσεις της συγκεκριμένης υποθέσεως. Ειδικότερα, ένας από τους διαδίκους της κύριας δίκης υποστηρίζει ότι η πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας συνήφθη το έτος 1978. Επομένως, είναι μάλλον απίθανο το εφαρμοστέο στην επίδικη συμβατική παροχή δίκαιο να προσδιορίζεται από κανόνες ιδιωτικού διεθνούς δικαίου τους οποίους θα μπορούσε να ερμηνεύσει το Δικαστήριο.

VI. Πρόταση

85. Λαμβανομένων υπόψη των προεκτεθέντων, προτείνω στο Δικαστήριο να απαντήσει στα προδικαστικά ερωτήματα που υπέβαλε το Oberster Gerichtshof (Ανώτατο Δικαστήριο, Αυστρία) ως εξής:

- 1) Το άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού (ΕΕ) 1215/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2012, για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, έχει την έννοια ότι η αγωγή κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας με αίτημα την παύση της χρήσης διαμερίσματος ως τουριστικού

57 Απόφαση της 19ης Φεβρουαρίου 2002 (C-256/00, EU:C:2002:99).

58 Απόφαση της 6ης Οκτωβρίου 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

59 Απόφαση της 19ης Φεβρουαρίου 2002, *Besix* (C-256/00, EU:C:2002:99, σκέψη 16 έως 20).

60 Απόφαση της 6ης Οκτωβρίου 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

61 Συγκεκριμένα, πολλά επιχειρήματα με οδηγούν στο συμπέρασμα ότι το εφαρμοστέο δίκαιο πρέπει να αναγνωρίζει τη σημασία της τοποθεσίας του ακινήτου του οποίου η δηλωθείσα χρήση δεν μπορεί να μεταβληθεί. Εξάλλου, η λύση αυτή δικαιολογείται από τις διαπιστώσεις που αφορούν την εγγύτητα μεταξύ της διαφοράς και του δικαστηρίου που έχει διεθνή δικαιοδοσία και τον επιδιωκόμενο σκοπό να αποτραπεί η υπερβολική προσφυγή στα δικαστήρια του τόπου κατοικίας του ενάγοντος. Ωστόσο, λαμβανομένης υπόψη της φύσης της παραπομπής σε κανόνες ουσιαστικού δικαίου, στην οποία στηρίζεται το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού 1215/2012, δεν αποκλείεται ο καθορισμός από το εφαρμοστέο δίκαιο του τόπου εκπλήρωσης της επίδικης παροχής με παραπομπή στην κατοικία του οφειλέτη ή του δανειστή. Βλ., συναφώς, Mankowski, P., «Article 7», υπό τη διεύθυνση των Magnus, U., Mankowski, P., *Brussels I bis Regulation*, Otto Schmidt, Κολωνία, 2016, σ. 253, σημείο 208.

καταλύματος από άλλον κύριο οριζόντιας ιδιοκτησίας, επειδή η χρήση αυτή δεν αντιστοιχεί στη συμφωνηθείσα με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας χρήση, εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της διάταξης αυτής μόνον όταν η εν λόγω χρήση μπορεί να προβληθεί έναντι πάντων. Στο εθνικό δικαστήριο εναπόκειται να προβεί στις τελικές διαπιστώσεις ως προς ζήτημα αυτό.

- 2) Το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού αυτού έχει την έννοια ότι, εάν η συμφωνηθείσα με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας χρήση δεν μπορεί να προβληθεί έναντι πάντων, η αγωγή αυτή εμπίπτει στην έννοια των «διαφορών εκ συμβάσεως» κατά τη διάταξη αυτή. Υπό τις συνθήκες αυτές, η επίδικη συμβατική παροχή συνίσταται σε υποχρέωση παράλειψης και, ειδικότερα, μη μεταβολής, κατά τρόπο που δεν συνάδει με την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, της δηλωθείσας χρήσης του ακινήτου στον τόπο όπου αυτό βρίσκεται. Για να διαπιστωθεί εάν ο τόπος εκπλήρωσης της παροχής αυτής ταυτίζεται με την τοποθεσία του διαμερίσματος που έχει υπαχθεί στο καθεστώς οριζόντιας ιδιοκτησίας, εναπόκειται στο εθνικό δικαστήριο να προσδιορίσει τον εν λόγω τόπο εκπλήρωσης κατ' εφαρμογήν του δικαίου που διέπει την παροχή αυτή, βάσει των κανόνων ιδιωτικού διεθνούς δικαίου του κράτους στο οποίο εδρεύει το επιληφθέν δικαστήριο.