

**Unionin tuomioistuimen tuomio (ensimmäinen jaosto) 11.11.2020 (ennakkoratkaisupyyntö, jonka on esittänyt Oberster Gerichtshof – Itävalta) – Ellmes Property Services Limited v. SP**

(Asia C-433/19) <sup>(1)</sup>

*(Ennakkoratkaisupyyntö – Oikeudellinen yhteistyö yksityisoikeudellisissa asioissa – Asetus (EU) N:o 1215/2012 – Tuomioistuimen toimivalta sekä tuomioiden tunnustaminen ja täytäntöönpano siviili- ja kauppaoikeuden alalla – 24 artiklan 1 alakohta – Yksinomainen toimivalta asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen – 7 artiklan 1 alakohdan a alakohta – Erityinen toimivalta sopimusta koskevassa asiassa – Yhteisomistajan kanne, jossa vaaditaan toista yhteisomistajaa lopettamaan yhteisomistuskiinteistön käyttö matkailutarkoituksiin)*

(2021/C 19/09)

Oikeudenkäyntikieli: saksa

**Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin**

Oberster Gerichtshof

**Pääasian asianosaiset**

Valittaja: Ellmes Property Services Limited

Vastapuoli: SP

**Tuomiolauselma**

- 1) Tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla 12.12.2012 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohtaa on tulkittava siten, että yhteisomistajan nostamaa kannetta, jolla vaaditaan kieltämään toista yhteisomistajaa muuttamasta yhteisomistuskiinteistöön kuuluvan huoneiston käyttötarkoitusta omavaltaisesti ilman muiden yhteisomistajien suostumusta, on pidettävä tässä säännöksessä tarkoitettuna kanteena, joka koskee ”esineoikeutta kiinteään omaisuuteen”, edellyttäen että tähän käyttötarkoitukseen voidaan vedota sekä kiinteistön yhteisomistajia että kaikkia vastaan, ja tämän seikan tarkistaminen on ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen tehtävä.
- 2) Asetuksen N:o 1215/2012 7 artiklan 1 alakohdan a alakohtaa on tulkittava siten, että jollei yhteisomistussopimuksessa määrättyyn yhteisomistuskiinteistön käyttötarkoitukseen voida vedota kaikkia vastaan, kannetta, jolla kiinteistön yhteisomistaja vaatii kieltämään saman kiinteistön toista yhteisomistajaa muuttamasta tätä käyttötarkoitusta omavaltaisesti ja ilman muiden yhteisomistajien suostumusta, on pidettävä kyseisessä säännöksessä tarkoitettuna kanteena ”sopimusta koskevassa asiassa”. Jollei ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen suorittamasta tarkistuksesta muuta johdu, kanteen perusteena olevan veloitteen täyttämisaikka on paikka, jossa mainittu kiinteistö sijaitsee.

<sup>(1)</sup> EUVL C 357, 21.10.2019.