



Oikeustapauskokoelma

UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (ensimmäinen jaosto)

8 päivänä toukokuuta 2019*

Ennakkoratkaisupyyntö – Oikeudellinen yhteistyö yksityisoikeudellisissa asioissa – Tuomioistuimen toimivalta sekä tuomioiden tunnustaminen ja täytäntöönpano siviili- ja kauppaoikeuden alalla – Asetus (EU) N:o 1215/2012 – 7 artiklan 1 alakohdan a alakohta – Eriytyinen toimivalta sopimusta koskevassa asiassa – Sopimusta koskevan asian käsite – Kiinteistön yhteisomistajien yleiskokouksen päätös – Yhteisomistajien velvollisuus maksaa kyseisellä päätöksellä vahvistetut vuosittaiset maksuosuutensa omistusyhtymän talousarvioon – Kanne, jossa vaaditaan tämän velvoitteen täyttämistä – Sopimusvelvoitteisiin sovellettava laki – Asetus (EY) N:o 593/2008 – 4 artiklan 1 kohdan b ja c alakohta – Käsitteet ”palvelun suorittamista koskeva sopimus” ja ”esineoikeutta kiinteään omaisuuteen koskeva sopimus” – Kiinteistön yhteisomistajien yleiskokouksen päätös, joka koskee kiinteistön yhteisten tilojen ylläpitokuluja

Asiassa C-25/18,

jossa on kyse SEUT 267 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyyntöstä, jonka Okrazhen sad – Blagoevgrad (Blagoevgradin alueellinen alioikeus, Bulgaria) on esittänyt 19.12.2017 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut unionin tuomioistuimeen 16.1.2018, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

Brian Andrew Kerr

vastaan

Pavlo Postnov ja

Natalia Postnova,

UNIONIN TUOMIOISTUIN (ensimmäinen jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja J.-C. Bonichot, varapresidentti R. Silva de Lapuerta (esittelevä tuomari) sekä tuomarit C. Toader, L. Bay Larsen ja M. Safjan,

julkisasiamies: J. Kokott,

kirjaaja: A. Calot Escobar,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

- Latvian hallitus, asiamiehinään I. Kucina ja V. Soņeca,
- Euroopan komissio, asiamiehinään M. Wilderspin, M. Heller ja Y. Marinova,

* Oikeudenkäyntikieli: bulgaria.

kuultuaan julkisasiamiehen 31.1.2019 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,
on antanut seuraavan

tuomion

- 1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee 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 (EUVL 2012, L 351, s. 1) 7 artiklan 1 alakohdan a alakohdan ja sopimusvelvoitteisiin sovellettavasta laista 17.6.2008 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 593/2008 (Rooma I) (EUVL 2008, L 177, s. 6) 4 artiklan 1 kohdan b ja c alakohdan tulkintaa.
- 2 Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa asianosaisina ovat yhtäältä Brian Andrew Kerr ja toisaalta Pavlo Postnov ja Natalia Postnova ja jossa on kyse siitä, että Postnov ja Postnova eivät ole maksaneet vuotuisia maksuosuuksiaan kerrostalokiinteistön omistusyhtymän, jonka isännöitsijä Kerr on, talousarvioon.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Asetus N:o 1215/2012

- 3 Asetuksen N:o 1215/2012 johdanto-osan 4, 15 ja 16 perustelukappaleessa todetaan seuraavaa:

”(4) Eräät tuomioistuimen toimivaltaa ja tuomioiden tunnustamista koskevien kansallisten sääntöjen väliset erot vaikeuttavat sisämarkkinoiden moitteetonta toimintaa. Säännökset, joiden avulla voidaan yhdenmukaistaa tuomioistuimen toimivaltaa siviili- ja kauppaoikeudellisissa asioissa koskevat säännöt ja varmistaa, että jäsenvaltiossa annetut tuomiot tunnustetaan ja pannaan täytäntöön nopeasti ja yksinkertaisin menettelyin, ovat välttämättömiä.

--

- (15) Tuomioistuimen toimivaltaa koskevien sääntöjen ennustettavuuden olisi oltava hyvä, ja niiden olisi perustuttava periaatteeseen, jonka mukaan toimivaltainen tuomioistuin määräytyy pääsääntöisesti vastaajan kotipaikan perusteella. Vastaajan kotipaikan tuomioistuimen olisi aina oltava toimivaltainen, lukuun ottamatta joitakin tarkoin rajattuja tapauksia, joissa riita-asian kohteen tai osapuolten sopimusvapauden vuoksi jokin muu liittymäperuste on oikeutettu. Oikeushenkilöiden kotipaikka olisi määriteltävä itsenäisesti yhteisten sääntöjen avoimuuden lisäämiseksi ja toimivaltariiriitojen välttämiseksi.
- (16) Moitteettoman lainkäytön helpottamiseksi tai tuomioistuimen ja riita-asian läheisen liittymän vuoksi olisi oltava vaihtoehtoisia toimivaltaperusteita vastaajan kotipaikan mukaan määräytyvän toimivaltaperusteen lisäksi. Läheisellä liittymällä olisi taattava oikeusvarmuus ja vältettävä mahdollisuus siitä, että vastaaja haastetaan sellaisen jäsenvaltion tuomioistuimeen, johon hän ei kohtuudella ole voinut odottaa joutuvansa. Tämä on tärkeää erityisesti silloin, kun riita-asia koskee sopimukseen perustumattomia velvoitteita, jotka johtuvat yksityisyyden tai henkilöön liittyvien oikeuksien loukkauksesta, esimerkiksi kunnianloukkauksesta.”

4 Kyseisen asetuksen 4 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

”Kanne sellaista henkilöä vastaan, jolla on kotipaikka jäsenvaltiossa, nostetaan hänen kansalaisuudestaan riippumatta tuon jäsenvaltion tuomioistuimessa, jollei tämän asetuksen säännöksistä muuta johdu.”

5 Mainitun asetuksen 7 artiklassa säädetään seuraavaa:

”Jos henkilön kotipaikka on jäsenvaltiossa, häntä vastaan voidaan nostaa kanne toisessa jäsenvaltiossa

1) a) sopimusta koskevassa asiassa sen paikkakunnan tuomioistuimessa, missä kanteen perusteena oleva velvoite on täytetty tai täytettävä,

--”

6 Saman asetuksen 24 artiklassa säädetään seuraavaa:

”Seuraavilla jäsenvaltion tuomioistuimilla on asianosaisten kotipaikasta riippumatta yksinomainen toimivalta:

1) asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen tai kiinteän omaisuuden vuokrasopimusta, sen jäsenvaltion tuomioistuimilla, jossa kiinteistö sijaitsee.

--”

Asetus N:o 593/2008

7 Asetuksen N:o 593/2008 johdanto-osan 7 ja 17 perustelukappaleessa todetaan seuraavaa:

”(7) Tämän asetuksen aineellisen soveltamisalan ja säännösten olisi oltava yhdenmukaisia tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla 22 päivänä joulukuuta 2000 annetun neuvoston asetuksen (EY) N:o 44/2001 [(EYVL 2001, L 12, s. 1)] (Bryssel I) ja sopimukseen perustumattomiin velvoitteisiin sovellettavasta laista 11 päivänä heinäkuuta 2007 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 864/2007 [(EUVL 2007, L 199, s. 40)] (Rooma II) kanssa.

--

(17) Siltä osin kuin on kyse lakiviittauksen puuttuessa sovellettavasta laista, olisi käsitteitä ’palvelujen suorittaminen’ ja ’irtaimen tavaran kauppa’ tulkittava samalla tavalla kuin sovellettaessa asetuksen -- N:o 44/2001 5 artiklaa, siltä osin kuin irtaimen tavaran kauppa ja palvelujen suorittaminen kuuluvat kyseisen asetuksen soveltamisalaan. Vaikka franchise- ja jakelusopimukset ovat palvelusopimuksia, niihin sovelletaan erityisiä sääntöjä.”

8 Asetuksen N:o 593/2008 1 artiklassa säädetään seuraavaa:

”1. Tätä asetusta sovelletaan määrättäessä sopimusvelvoitteisiin sovellettavaa lakia siviili- ja kauppaoikeuden alalla.

--

2. Tämän asetuksen soveltamisalaan eivät kuulu seuraavat seikat:

--

f) kysymykset, jotka liittyvät yhtiöitä tai muita yhteisöjä tai yhteenliittymiä koskevaan lakiin, kun kyse on esimerkiksi yhtiöiden tai muiden yhteisöjen tai yhteenliittymien perustamisesta rekisteröimällä tai muulla tavoin, oikeuskelpoisuudesta tai oikeustoimikelpoisuudesta, sisäisistä järjestelyistä tai purkautumisesta ja niiden toimihenkilöiden tai osakkaiden tai jäsenten henkilökohtaisesta vastuusta niiden velvoitteista;

--”

9 Kyseisen asetuksen 4 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

”Siltä osin kuin sopimukseen sovellettavaa lakia ei ole valittu 3 artiklan mukaisesti ja rajoittamatta 5–8 artiklan soveltamista, sopimukseen sovellettava laki määritetään seuraavasti:

- a) irtaimen tavaran kauppasopimukseen sovelletaan sen maan lakia, jossa myyjän asuinpaikka on;
- b) palvelun suorittamista koskevaan sopimukseen sovelletaan sen maan lakia, jossa palvelun suorittajan asuinpaikka on;
- c) esineoikeutta kiinteään omaisuuteen tai kiinteän omaisuuden vuokraamista koskevaan sopimukseen sovelletaan sen maan lakia, jossa kiinteä omaisuus sijaitsee;

--”

Pääasia ja ennakkoratkaisukysymykset

- 10 Pavlo Postnov ja Natalia Postnova, joiden kotipaikka on Dublin (Irlanti), omistavat huoneiston, joka kuuluu yhteisomistuksessa olevaan kiinteistöön, joka sijaitsee Banskossa (Bulgaria), ja jonka he ovat ostaneet 30.5.2008 tehdyllä kauppasopimuksella.
- 11 Kyseisen kiinteistön yhteisomistajien vuotuisissa yleiskokouksissa, jotka on pidetty tammikuussa 2013, tammikuussa 2014, helmikuussa 2015, maaliskuussa 2016 ja maaliskuussa 2017, tehtiin päätökset vuosittaisista maksuosuuksista omistusyhtymän talousarvioon yhteisten tilojen ylläpitokulujen kattamiseksi.
- 12 Brian Andrew Kerr mainitun kiinteistön isännöitsijänä katsoi, etteivät Postnov ja Postnova olleet täyttäneet vuosittaisten maksuosuuksiensa maksuvelvollisuutta kokonaisuudessaan, ja nosti sen vuoksi Rayonen sad Razlogissa (Razlogin paikallinen alioikeus, Bulgaria) kanteen, jossa vaadittiin, että Postnov ja Postnova velvoitetaan maksamaan kyseiset maksuosuudet viivästyskorkoineen.
- 13 Rayonen sad Razlog katsoi kanteen johdosta antamassaan päätöksessä, ettei se ollut asetuksen N:o 1215/2012 4 artiklan 1 kohdan mukaan toimivaltainen tutkimaan tätä riita-asiaa, jossa asianosaisina olivat yhtäältä Kerr ja toisaalta Postnov ja Postnova, koska Postnovin ja Postnovan kotipaikka oli Dublin (Irlanti) eivätkä kyseisessä säännöksessä ilmaistusta yleisestä toimivaltasäännöstä säädettyjen poikkeusten soveltamisen edellytykset täyttyneet.
- 14 Kerr valitti tästä päätöksestä ennakkoratkaisupyynnön esittäneeseen tuomioistuimeen.

- 15 Kyseinen tuomioistuin pohtii, millainen oikeudellinen luonne on velvoitteilla, jotka perustuvat yhtymän, joka ei ole oikeussubjekti, kuten kerrostalokiinteistön yhteisomistajien yleiskokouksen, päätöksiin.
- 16 Tässä tilanteessa Okrazhen sad – Blagoevgrad (Blagoevgradin alueellinen alioikeus, Bulgaria) päätti lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:
- ”1) Onko lain nojalla erityisen oikeudenomistuksen perusteella syntyvien oikeudellisten yhtymien, jotka eivät ole oikeussubjekteja, päätöksiä, jotka tehdään niiden jäsenten enemmistöllä mutta jotka sitovat kaikkia eli myös niitä, jotka eivät äänestäneet, pidettävä asetuksen [N:o 1215/2012] 7 artiklan 1 alakohdan a alakohdassa tarkoitettun kansainvälisen toimivallan määräytymisen kannalta sopimusveloitteen perusteina?
 - 2) Siinä tapauksessa, että ensimmäiseen kysymykseen vastataan kieltävästi: Sovelletaanko tällaisiin päätöksiin [asetuksessa N:o 593/2008] säädettyjä sopimussuhteeseen sovellettavan lain määräytymistä koskevia sääntöjä?
 - 3) Siinä tapauksessa, että ensimmäiseen ja toiseen kysymykseen vastataan kieltävästi: Sovelletaanko tällaisiin päätöksiin [asetuksen N:o 864/2007] säännöksiä, ja mitä asetuksessa mainituista sopimukseen perustumattomista vaatimusperusteista on tällöin sovellettava?
 - 4) Siinä tapauksessa, että ensimmäiseen tai toiseen kysymykseen vastataan myöntävästi: Onko rakennuksen ylläpitokustannuksia koskevia yhtymien, jotka eivät ole oikeussubjekteja, päätöksiä pidettävä [asetuksen N:o 593/2008] 4 artiklan 1 kohdan b alakohdassa tarkoitettuina palvelun suorittamista koskevinä sopimuksina vai saman asetuksen 4 artiklan 1 kohdan c alakohdassa tarkoitettuina esineoikeutta tai omaisuuden vuokraamista koskevinä sopimuksina?”

Ennakkoratkaisukysymysten tarkastelu

Ensimmäinen kysymys

- 17 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee ensimmäisellä kysymyksellään lähinnä, onko asetuksen N:o 1215/2012 7 artiklan 1 alakohdan a alakohta tulkittava siten, että riita-asia, joka koskee kerrostalokiinteistön yhteisomistajien yleiskokouksen, joka ei ole oikeussubjekti ja joka on laissa erityisesti perustettu käyttämään tiettyjä oikeuksia, jäsenten enemmistöllä tehtyyn mutta sen kaikkia jäseniä sitovaan päätökseen perustuvaa maksuvelvollisuutta, kuuluu kyseisessä säännöksessä tarkoitettun käsitteen ”sopimusta koskeva asia” piiriin.
- 18 Nyt käsiteltävässä tapauksessa velvoite, jonka täyttämistä vaaditaan, perustuu kerrostalokiinteistön yhteisomistajien yleiskokouksen tekemään päätökseen, jolla vahvistetaan vuosittaiset maksuosuudet omistusyhtymän talousarvioon kyseisen kiinteistön yhteisten tilojen ylläpitokustannusten kattamiseksi.
- 19 Siltä osin kuin asetuksella N:o 1215/2012 kumotaan ja korvataan asetus N:o 44/2001, on muistettava, että unionin tuomioistuimen viimeksi mainitun asetuksen säännöksistä esittämä tulkinta pätee myös asetuksen N:o 1215/2012 osalta, mikäli näiden molempien unionin oikeuden välineiden säännösten voidaan katsoa vastaavan toisiaan (tuomio 15.11.2018, Kuhn, C-308/17, EU:C:2018:911, 31 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 20 Näin ollen unionin tuomioistuimen asetuksen N:o 44/2001 5 artiklan 1 alakohdasta antama tulkinta pätee myös asetuksen N:o 1215/2012 7 artiklan 1 alakohtaan, koska kyseisiä säännöksiä voidaan pitää toisiaan vastaavina (tuomio 15.6.2017, Kareda, C-249/16, EU:C:2017:472, 27 kohta).

- 21 Unionin tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan asetuksen N:o 1215/2012 4 artiklassa säädetty toimivalta eli sen jäsenvaltion tuomioistuinten toimivalta, jonka alueella vastaajalla on kotipaikka, muodostaa yleisen säännön. Asetuksessa säädetään vain poikkeuksena tästä yleisestä säännöstä erityisestä ja yksinomaisesta toimivallasta niissä tyhjentyvästi luetelluissa tapauksissa, joissa vastaaja tapauksen mukaan voidaan haastaa tai hänet on haastettava toisen jäsenvaltion tuomioistuimeen (tuomio 7.3.2018, E.ON Czech Holding, C-560/16, EU:C:2018:167, 26 kohta ja tuomio 12.9.2018, Löber, C-304/17, EU:C:2018:701, 18 kohta).
- 22 Asetuksessa N:o 1215/2012 säädettyjä sääntöjä erityisestä toimivallasta on siten tulkittava suppeasti eikä niiden voida tulkita koskevan muita kuin kyseisessä asetuksessa nimenomaisesti tarkoitettuja tilanteita (tuomio 18.7.2013, ÖFAB, C-147/12, EU:C:2013:490, 31 kohta; tuomio 17.10.2013, OTP Bank, C-519/12, ei julkaistu, EU:C:2013:674, 23 kohta ja tuomio 14.7.2016, Granarolo, C-196/15, EU:C:2016:559, 18 kohta).
- 23 Asetuksen N:o 1215/2012 7 artiklan 1 alakohdan a alakohdassa säädetyn erityistä toimivaltaa koskevan säännön osalta unionin tuomioistuin on katsonut, ettei kyseisen säännöksen soveltaminen edellytä sopimuksen tekemistä (tuomio 28.1.2015, Kolassa, C-375/13, EU:C:2015:37, 38 kohta ja tuomio 21.4.2016, Austro-Mechana, C-572/14, EU:C:2016:286, 34 kohta).
- 24 Vaikka kyseisessä säännöksessä ei edellytetäkään sopimuksen tekemistä, velvoitteen tunnistaminen on kuitenkin välttämätöntä tämän säännöksen soveltamiseksi, koska tuomioistuimen toimivalta vahvistetaan kyseisen säännöksen nojalla sen paikkakunnan mukaan, jossa kanteen perusteena oleva velvoite on täytetty tai täytettävä. Samassa säännöksessä tarkoitettua käsitteeseen ”sopimusta koskeva asia” ei voida siten katsoa tarkoittavan sellaista tilannetta, jossa osapuoli ei ole vapaaehtoisesti sitoutunut velvoitteeseen toiseen osapuoleen nähden (tuomio 14.3.2013, Česká spořitelna, C-419/11, EU:C:2013:165, 46 kohta; tuomio 28.1.2015, Kolassa, C-375/13, EU:C:2015:37, 39 kohta ja tuomio 21.4.2016, Austro-Mechana, C-572/14, EU:C:2016:286, 35 kohta).
- 25 Jotta asetuksen N:o 1215/2012 7 artiklan 1 alakohdan a alakohdassa säädettyä, sopimusta koskevaan asiaan sovellettavaa erityistä toimivaltasääntöä voitaisiin soveltaa, on täten määritettävä se oikeudellinen velvoite, johon henkilö on vapaaehtoisesti antanut suostumuksensa suhteessa toiseen osapuoleen ja johon kanne perustuu (tuomio 14.3.2013, Česká spořitelna, C-419/11, EU:C:2013:165, 47 kohta; tuomio 18.7.2013, ÖFAB, C-147/12, EU:C:2013:490, 33 kohta ja tuomio 21.4.2016, Austro-Mechana, C-572/14, EU:C:2016:286, 36 kohta).
- 26 Tuomioistuimen toimivaltaa sekä tuomioiden täytäntöönpanoa yksityisoikeuden alalla koskevan 27.9.1968 allekirjoitetun yleissopimuksen (EYVL 1972, L 299, s. 32) 5 artiklan 1 kohdasta, jonka sanamuoto vastaa asetuksen N:o 1215/2012 7 artiklan 1 alakohdan sanamuotoa siten, että unionin tuomioistuimen tulkinta ensiksi mainitusta määräyksestä pätee tämän tuomion 19 kohdassa todetuin tavoin myös viimeksi mainittuun säännökseen, unionin tuomioistuin on jo katsonut, että tietyn rahamäärän maksamista koskevia velvoitteita, jotka perustuvat yhdistyksen ja sen jäsenten väliseen jäsenyyssuhteeseen, on pidettävä kyseisessä määräyksessä tarkoitettuina sopimusta koskevin asioina sillä perusteella, että yhdistykseen liittymisestä syntyy osapuolten välille läheinen suhde, joka vastaa sopimuksen osapuolten välistä suhdetta (tuomio 22.3.1983, Peters Bauunternehmung, 34/82, EU:C:1983:87, 13 ja 15 kohta; tuomio 10.3.1992, Powell Duffryn, C-214/89, EU:C:1992:115, 15 kohta ja tuomio 20.1.2005, Engler, C-27/02, EU:C:2005:33, 47 kohta).
- 27 Kuten julkisasiamies on kuitenkin todennut ratkaisuehdotuksensa 54 kohdassa, osallisuus omistusyhtymässä on lain mukaan sinänsä pakollinen, mutta asianomaisen kiinteistön yhteisten tilojen hallinnoinnin yksityiskohdista määrätään tapauksen mukaan sopimuksella ja yhteisomistajaksi tullaan ostamalla vapaaehtoisesti huoneisto ja sen mukana osuus kiinteistön yhteisistä tiloista, joten pääasiassa kyseessä olevan kaltaista yhteisomistajien velvoitetta omistusyhtymään nähden on pidettävä tämän tuomion 25 kohdassa viitatussa oikeuskäytännössä tarkoitettuna oikeudellisena velvoitteena, johon he ovat vapaaehtoisesti antaneet suostumuksensa.

- 28 Sillä seikalla, perustuuko tämä velvoite yksinomaan huoneiston ostamiseen vai johtuuko se huoneiston ostamisesta ja asianomaisen kiinteistön yhteisomistajien yleiskokouksen tekemästä päätöksestä yhdessä, ei ole merkitystä sovellettaessa asetuksen N:o 1215/2012 7 artiklan 1 alakohdan a alakohtaa kyseistä velvoitetta koskevaan riita-asiaan (ks. analogisesti tuomio 22.3.1983, Peters Bauunternehmung, 34/82, EU:C:1983:87, 18 kohta).
- 29 Sillä seikalla, että päätös ja siihen perustuva velvoite on lain mukaan velvoittava ja sitoo kyseessä olevia yhteisomistajia, vaikka he eivät ole osallistuneet päätöksen tekemiseen tai he ovat vastustaneet sitä, ei myöskään ole merkitystä mainitun säännöksen soveltamisen kannalta, koska kiinteistön yhteisomistajaksi tullessaan ja yhteisomistajana pysyessään jokainen yhteisomistaja sitoutuu hyväksymään kaikki asianomaisen omistusyhtymän perustamiskirjaan sisältyvät määräykset ja kyseisen kiinteistön yhteisomistajien yleiskokouksen tekemät päätökset (ks. vastaavasti tuomio 10.3.1992, Powell Duffryn, C-214/89, EU:C:1992:115, 18 ja 19 kohta).
- 30 Ensimmäiseen kysymykseen on edellä todettu perustein vastattava, että asetuksen N:o 1215/2012 7 artiklan 1 alakohdan a alakohtaa on tulkittava siten, että riita-asia, joka koskee kerrostalokiinteistön yhteisomistajien yleiskokouksen, joka ei ole oikeussubjekti ja joka on laissa erityisesti perustettu käyttämään tiettyjä oikeuksia, jäsenten enemmistöllä tehtyyn mutta sen kaikkia jäseniä sitovaan päätökseen perustuvaa maksuvelvollisuutta, kuuluu kyseisessä säännöksessä tarkoitettun käsitteen ”sopimusta koskeva asia” piiriin.

Toinen ja kolmas kysymys

- 31 Koska toinen ja kolmas kysymys on esitetty ainoastaan siltä varalta, että ensimmäiseen kysymykseen vastataan kieltävästi, niihin ei ole tarpeen vastata.

Neljäs kysymys

- 32 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuun tiedusteleo neljännellä kysymyksellään lähinnä, onko riita-asian, joka koskee kerrostalokiinteistön yhteisomistajien yleiskokouksen päätökseen perustuvaa maksuvelvollisuutta kyseisen kiinteistön yhteisten tilojen ylläpitokulujen kattamiseksi, katsottava koskevan asetuksen N:o 593/2008 4 artiklan 1 kohdan b alakohdassa tarkoitettua palvelun suorittamista koskevaa sopimusta vai kyseisen asetuksen 4 artiklan 1 kohdan c alakohdassa tarkoitettua esineoikeutta kiinteään omaisuuteen koskevaa sopimusta.
- 33 Aluksi on syytä todeta, että asetuksen N:o 593/2008 1 artiklan 2 kohdan f alakohdan säännös, jossa jätetään kyseisen asetuksen soveltamisalan ulkopuolelle kysymykset, jotka liittyvät yhtiöitä tai muita yhteisöjä tai yhteenliittymiä koskevaan lakiin, kun kyse on esimerkiksi yhtiöiden tai muiden yhteisöjen tai yhteenliittymien perustamisesta rekisteröimällä tai muulla tavoin, oikeuskelpoisuudesta tai oikeustoimikelpoisuudesta, sisäisistä järjestelyistä tai purkautumisesta, ei koske oikeudellisen yhtymän eli tässä tapauksessa kiinteistön yhteisomistajista muodostuvan yhtymän vaatimusta vuosittaisten maksuosuuksien maksamisesta kyseisen yhtymän talousarvioon – tällainen vaatimus kuuluu sopimusvelvoitteita koskevien yleisten oikeussääntöjen soveltamisalaan – vaan ainoastaan yhtiöiden, yhteisöjen ja yhteenliittymien järjestysmuotoon liittyviä kysymyksiä.
- 34 Tältä osin on syytä todeta myös, että tätä tulkintaa vahvistaa Milanon yliopiston professorin Mario Giulianon ja Paris I -yliopiston professorin Paul Lagarden laatima sopimusvelvoitteisiin sovellettavasta laista tehtyyn yleissopimukseen liittyvä raportti (EYVL 1980, C 282, s. 1), jonka mukaan näiden kysymysten jättäminen sopimusvelvoitteisiin sovellettavasta laista tehdyn, Roomassa 19.6.1980 allekirjoitettavaksi avatun yleissopimuksen (EYVL 1980, L 266, s. 1), joka on jäsenvaltioiden välisissä

suhteissa korvattu asetuksella N:o 593/2008, soveltamisalan ulkopuolelle koskee kaikkia luonteeltaan monitahoisia toimia, jotka ovat tarpeen yhtiön perustamiseksi, sen sisäisen toiminnan sääntelemiseksi tai sen purkamiseksi, eli yhtiöoikeuden alaan kuuluvia toimia.

- 35 Tästä seuraa, että asetusta N:o 593/2008 sovelletaan pääasiassa kyseessä olevan kaltaiseen tilanteeseen.
- 36 Asetuksen N:o 593/2008 johdanto-osan seitsemännen perustelukappaleen mukaan asetuksen aineellisen soveltamisalan ja säännösten olisi oltava yhdenmukaisia asetuksen N:o 44/2001 kanssa. Koska viimeksi mainittu asetus on kumottu ja korvattu asetuksella N:o 1215/2012, tämä yhdenmukaisuutta koskeva tavoite pätee myös viimeksi mainittuun asetukseen.
- 37 Tältä osin on syytä muistuttaa, että asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan osalta, jossa säädetään sen jäsenvaltion, jossa kiinteistö sijaitsee, tuomioistuinten yksinomaisesta toimivallasta asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen tai kiinteän omaisuuden vuokrasopimusta, unionin tuomioistuin on jo todennut, että tämä toimivalta ei koske kaikkia esineoikeutta kiinteään omaisuuteen koskevia kanteita vaan ainoastaan kanteita, jotka kuuluvat kyseisen asetuksen soveltamisalaan ja joilla pyritään yhtäältä vahvistamaan kiinteän omaisuuden laajuus ja koostumus, omistus- ja hallintaoikeus taikka muut kiinteään omaisuuteen kohdistuvat esineoikeudet sekä toisaalta turvaamaan näiden oikeuksien haltijoille heidän oikeusasemansa perusteella syntyneet oikeudet (tuomio 17.12.2015, Komu ym., C-605/14, EU:C:2015:833, 26 kohta ja tuomio 16.11.2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, 30 kohta).
- 38 Sen vuoksi ja koska pääasiassa kyseessä oleva kanne ei kuulu mihinkään edellä mainituista kanteista vaan perustuu omistusyhtymän oikeuteen saada maksusuoritus kiinteistön yhteisten tilojen kunnossapitoon liittyvistä maksusuuksista, kanteen ei ole katsottava koskevan asetuksen N:o 593/2008 4 artiklan 1 kohdan c alakohdassa tarkoitettua sopimusta, jonka kohteena on esineoikeus kiinteään omaisuuteen.
- 39 Asetuksen N:o 1215/2012 7 artiklan 1 alakohdan b alakohdan toisessa luetelmakohdassa tarkoitettua käsitteen ”palvelut” osalta unionin tuomioistuimen vakiintuneesta oikeuskäytännöstä ilmenee, että tämä käsite edellyttää vähintäänkin sitä, että palveluja tarjoava osapuoli harjoittaa määrättyä toimintaa vastiketta vastaan (tuomio 23.4.2009, Falco Privatstiftung ja Rabitsch, C-533/07, EU:C:2009:257, 29 kohta; tuomio 19.12.2013, Corman-Collins, C-9/12, EU:C:2013:860, 37 kohta; tuomio 10.9.2015, Holterman Ferho Exploitatie ym., C-47/14, EU:C:2015:574, 57 kohta; tuomio 15.6.2017, Kareda, C-249/16, EU:C:2017:472, 35 kohta ja tuomio 8.3.2018, Saey Home & Garden, C-64/17, EU:C:2018:173, 38 kohta).
- 40 Nyt käsiteltävässä asiassa ennakkoratkaisua pyytäneessä tuomioistuimessa nostetussa kanteessa vaaditaan, että asianomaiset osapuolet täyttävät velvollisuutensa maksaa kiinteistön, jonka omistajiin he kuuluvat, kuluista osuutensa, jonka määrän yhteisomistajien yleiskokous on vahvistanut.
- 41 Pääasiassa kyseessä olevan kaltaisen riita-asian ei siten ole katsottava koskevan asetuksen N:o 593/2008 4 artiklan 1 kohdan c alakohdassa tarkoitettua esineoikeutta kiinteään omaisuuteen vaan saman asetuksen 4 artiklan 1 kohdan b alakohdassa tarkoitettua palvelun suorittamista.
- 42 Neljänteen kysymykseen on näin ollen vastattava, että asetuksen N:o 593/2008 4 artiklan 1 kohdan b alakohtaa on tulkittava siten, että pääasiassa kyseessä olevan kaltaisen riita-asian, joka koskee kerrostalokiinteistön yhteisomistajien yleiskokouksen päätökseen perustuvaa maksuvelvollisuutta kyseisen kiinteistön yhteisten tilojen ylläpitokulujen kattamiseksi, on katsottava koskevan kyseisessä säännöksessä tarkoitettua palvelun suorittamista koskevaa sopimusta.

Oikeudenkäyntikulut

- 43 Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely unionin tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Oikeudenkäyntikuluja, jotka ovat aiheutuneet muille kuin näille asianosaisille huomautusten esittämisestä unionin tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

Näillä perusteilla unionin tuomioistuin (ensimmäinen jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

- 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 7 artiklan 1 alakohtaan a alakohtaa on tulkittava siten, että riita-asia, joka koskee kerrostalokiinteistön yhteisomistajien yleiskokouksen, joka ei ole oikeussubjekti ja joka on laissa erityisesti perustettu käyttämään tiettyjä oikeuksia, jäsenten enemmistöllä tehtyyn mutta sen kaikkia jäseniä sitovaan päätökseen perustuvaa maksuvelvollisuutta, kuuluu kyseisessä säännöksessä tarkoitetun käsitteen ”sopimusta koskeva asia” piiriin.**
- 2) **Sopimusvelvoitteisiin sovellettavasta laista 17.6.2008 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 593/2008 (Rooma I) 4 artiklan 1 kohdan b alakohtaa on tulkittava siten, että pääasiassa kyseessä olevan kaltaisen riita-asian, joka koskee kerrostalokiinteistön yhteisomistajien yleiskokouksen päätökseen perustuvaa maksuvelvollisuutta kyseisen kiinteistön yhteisten tilojen ylläpitokulujen kattamiseksi, on katsottava koskevan kyseisessä säännöksessä tarkoitettua palvelun suorittamista koskevaa sopimusta.**

Allekirjoitukset