



Határozatok Tára

A BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (első tanács)

2019. május 8.*

„Előzetes döntéshozatal – Polgári ügyekben folytatott igazságügyi együttműködés – Joghatóság, valamint a határozatok elismerése és végrehajtása polgári és kereskedelmi ügyekben – 1215/2012/EU rendelet – A 7. cikk (1) bekezdésének a) pontja – Szerződésekre vonatkozó különös joghatóság – Szerződéssel kapcsolatos ügy fogalma – Az ingatlan-tulajdonostársak közgyűlésének határozata – A tulajdonostársak azon kötelezettsége, hogy a társasházi költségvetés részére megfizessék az e határozatban meghatározott éves hozzájárulásokat – E kötelezettség teljesítése iránti kereset – A szerződéses kötelezettségekre alkalmazandó jog – 593/2008/EK rendelet – A 4. cikk (1) bekezdésének b) és c) pontja – A »szolgáltatási szerződés« és az »ingatlannal kapcsolatos dologi jogra vonatkozó szerződés« fogalma – Az ingatlan-tulajdonostársak közgyűlésének az ingatlan közös részeinek fenntartási költségeivel kapcsolatos határozata”

A C-25/18. sz. ügyben,

az EUMSZ 267. cikk alapján benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgyában, amelyet az Okrazhen sad – Blagoevgrad (blagoevgradi regionális bíróság, Bulgária) a Bírósághoz 2018. január 16-án érkezett, 2017. december 19-i határozatával terjesztett elő a

Brian Andrew Kerr

és

Pavlo Postnov,

Natalia Postnova

között folyamatban lévő eljárásban,

A BÍRÓSÁG (első tanács),

tagjai: J.-C. Bonichot tanácselnök, R. Silva de Lapuerta, a Bíróság elnökhelyettese (előadó), C. Toader, L. Bay Larsen és M. Safjan bírák,

főtanácsnok: J. Kokott,

hivatalvezető: A. Calot Escobar,

tekintettel az írásbeli szakaszra,

figyelembe véve a következők által előterjesztett észrevételeket:

– a lett kormány képviselőiben I. Kucina és V. Soņeca, meghatalmazotti minőségben,

* Az eljárás nyelve: bolgár.

– az Európai Bizottság képviselőjében M. Wilderspin, M. Heller és Y. Marinova, meghatalmazotti minőségben,

a főtanácsnok indítványának a 2019. január 31-i tárgyaláson történt meghallgatását követően,

meghozta a következő

Ítéletet

- 1 Az előzetes döntéshozatal iránti kérelem a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2012. december 12-i 1215/2012/EK tanácsi rendelet (HL 2012. L 351., 1. o.; magyar nyelvű különkiadás 19. fejezet, 4. kötet, 42. o.; helyesbítések: HL 2006. L 242., 6. o.; HL 2011. L 124., 47. o.;) 7. cikke 1. pontja a) alpontjának, valamint a szerződéses kötelezettségekre alkalmazandó jogról szóló, 2008. június 17-i 593/2008/EK európai parlamenti és tanácsi rendelet (Róma I.) (HL 2008. L 177., 6. o.; helyesbítés: HL 2009. L 309., 87. o.) 4. cikke (1) bekezdése b) és c) pontjának az értelmezésére vonatkozik.
- 2 E kérelmet a Brian Andrew Kerr, valamint Pavlo Postnov és Natalia Postnova között annak tárgyában folyamatban lévő eljárásban terjesztették elő, hogy ez utóbbi személyek nem fizették meg azon, lakásokból álló ingatlannal kapcsolatos, éves pénzügyi hozzájárulásokat a társasházi költségvetés részére, amelynek B. A. Kerr közös képviselői minőségében ellátja a kezelését.

Jogi háttér

Az 1215/2012 rendelet

- 3 Az 1215/2012 rendelet (4), (15) és (16) preambulumbekkezdése szerint:

„(4) A joghatóságra és a határozatok elismerésére vonatkozó nemzeti jogszabályok között fennálló egyes különbségek akadályozzák a belső piac megfelelő működését. Kulcsfontosságúak a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatósági összeütközésre vonatkozó szabályok egységesítésére, valamint az egyes tagállamok által hozott határozatok gyors és egyszerű elismerésének és végrehajtásának biztosítására irányuló rendelkezések.

[...]

- (15) A joghatósági szabályoknak nagymértékben kiszámíthatóknak kell lenniük, és azt az elvet kell követniük, hogy a joghatóságot általában az alperes lakóhelye alapozza meg. A joghatóságnak ezen az alapon mindenkor megállapíthatónak kell lennie, kivéve egyes pontosan meghatározott eseteket, amelyekben a jogvita tárgya vagy a felek szerződéses szabadsága eltérő kapcsoló tényezőt kíván meg. A jogi személyek székhelyét a közös szabályok átláthatóságának fokozása és a joghatósági okok összeütközése elkerülése végett önállóan kell meghatározni.
- (16) Az alperes lakóhelyén vagy székhelyén kívül a bíróság és a per közötti szoros kapcsolaton alapuló vagylagos joghatósági okokat is meg kell állapítani az igazságszolgáltatás megbízható működésének előmozdítása érdekében. A szoros kapcsolat megléte jogbiztonságot nyújt, és elkerüli azt, hogy az alperes ellen egy olyan tagállam bíróságán indíthassanak eljárást, amelyre észszerűen nem számíthatott. Ez különösen fontos a magánélet és a személyiségi jogok – többek között a jó hírnév – megsértéséből eredő szerződésen kívüli kötelmi viszonyokkal kapcsolatos jogviták tekintetében.”

- 4 E rendelet 4. cikkének (1) bekezdése a következőképpen rendelkezik:

„E rendelet rendelkezéseire is figyelemmel valamely tagállamban lakóhellyel rendelkező személy, állampolgárságára való tekintet nélkül, az adott tagállam bíróságai előtt perelhető.”

- 5 Az említett rendelet 7. cikke a következőket írja elő:

„Valamely tagállamban lakóhellyel rendelkező személy más tagállamban az alábbiak szerint perelhető:

- 1) a) ha az eljárás tárgya egy szerződés, akkor a vitatott kötelezettség teljesítésének helye szerinti bíróság előtt;

[...]

- 6 Ugyanezen rendelet 24. cikke a következőképpen rendelkezik:

„A felek lakóhelyére való tekintet nélkül valamely tagállam következő bíróságai kizárólagos joghatósággal rendelkeznek:

1. az olyan eljárásokra, amelyeknek tárgya ingatlanon fennálló dologi jog vagy ingatlan bérlete, illetve haszonbérlete, annak a tagállamnak a bíróságai, ahol az ingatlan található.

[...]

Az 593/2008 rendelet

- 7 A 593/2008 rendelet (7) és (17) preambulumbekkezdése szerint:

„(7) E rendelet tárgyi hatályának és rendelkezéseinek összhangban kell lenniük a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, a 2000. december 22-i 44/2001/EK tanácsi rendelettel (»Brüsszel I«) [HL 2001. L 12., 1. o.; magyar nyelvű különkiadás 19. fejezet, 4. kötet, 42. o.], valamint a szerződésen kívüli kötelmi viszonyokra alkalmazandó jogról szóló, 2007. július 11-i 864/2007/EK európai parlamenti és tanácsi rendelettel (»Róma II«) [HL 2007. L 199., 40. o.].

[...]

- (17) Ami jogválasztás hiányában az alkalmazandó jogot illeti, a »szolgáltatás nyújtása« és az »áru értékesítése« fogalmát ugyanúgy kell értelmezni, mint a [44/2001] rendelet 5. cikkének alkalmazásakor, amennyiben áruk értékesítése és szolgáltatások nyújtása az említett rendelet hatálya alá tartozik. Bár a franchise és a forgalmazási szerződések szolgáltatásra irányulnak, azokra mégis különös szabályok vonatkoznak.”

- 8 A 593/2008 rendelet 1. cikke a következőképpen rendelkezik:

„(1) Ezt a rendeletet szerződéses kötelezettségekre kell alkalmazni polgári és kereskedelmi ügyekben olyan helyzetekben, amikor különböző országok joga között kell választani.

[...]

- (2) E rendeletet hatálya nem terjed ki a következőkre:

[...]

f) a társasági jog[...], valamint a más jogi személyekre vagy jogi személyiség nélküli szervezetekre vonatkozó jogot érintő kérdések, például a társaságok és más jogi személyek vagy jogi személyiség nélküli szervezetek bejegyzés útján vagy más módon történő létrehozása, jogképessége, belső szervezete és működése vagy megszűnése, valamint a társaság, illetve szervezet tagjainak és tisztviselőinek személyes felelőssége a társaság vagy a szervezet kötelezettségeiért;

[...]"

9 E rendelet 4. cikkének (1) bekezdése értelmében:

„Ha a szerződésre alkalmazandó jogról nem született megállapodás a 3. cikknek megfelelően és az 5–8. cikk sérelme nélkül, a szerződésekre alkalmazandó jogot a következőképpen kell meghatározni:

- a) az adásvételi szerződésre azon ország joga irányadó, ahol az eladó szokásos tartózkodási helye található;
- b) szolgáltatási szerződésre azon ország joga irányadó, ahol a szolgáltatást nyújtó fél szokásos tartózkodási helye található;
- c) ingatlannal kapcsolatos dologi jogra vagy ingatlannal kapcsolatos bérleti jogra vonatkozó szerződés esetén az ingatlan fekvése szerinti ország joga irányadó;

[...]"

Az alapeljárás és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések

- 10 A dublini (Írország) lakóhelyű P. Postnov és N. Postnova egy Banskóban (Bulgária) található társasház részét képező lakás tulajdonosa, amelyet 2008. május 30-án kötött adásvételi szerződés alapján szereztek meg.
- 11 Ezen ingatlan éves tulajdonosi közgyűlésein, amelyeket 2013 januárjában, 2014 januárjában, 2015 februárjában, 2016 márciusában és 2017 márciusában tartottak, határozatokat fogadtak el az ingatlan közös részeinek fenntartása címén a társasházi költségvetés részére évenként fizetendő pénzügyi hozzájárulásokra vonatkozóan.
- 12 B. A. Kerr, miután azt állította, hogy P. Postnov és N. Postnova nem tett teljes mértékben eleget ezen éves hozzájárulások megfizetésére irányuló kötelezettségének, az említett ingatlan közös képviselőjeként keresetet indított a Rayonen sad Razlog (razlogi kerületi bíróság, Bulgária) előtt, amely kereset arra irányult, hogy e bíróság kötelezze P. Postnovot és N. Postnovát az említett hozzájárulások késedelmi kamattal növelt összegének a megfizetésére.
- 13 Az e kereset tárgyában hozott végzésével a Rayonen sad Razlog (razlogi kerületi bíróság) megállapította, hogy az 1215/2012 rendelet 4. cikkének (1) bekezdése értelmében nincsen joghatósága a B. A. Kerr, valamint P. Posnov és N. Postnova közötti jogvita elbírálására, mivel utóbbi személyek Dublinban (Írország) rendelkeznek lakóhellyel, és mivel nem teljesülnek az e rendelkezésben megállapított általános joghatósági szabály alóli kivételek alkalmazási feltételei.
- 14 B. A. Kerr fellebbezést nyújtott be e végzés ellen a kérdést előterjesztő bírósághoz.
- 15 E bíróságnak kétségei vannak a jogi személyiség nélküli közösségek – mint például a társasházi tulajdonostársak közgyűlése – határozatából eredő kötelezettségek jogi jellegét illetően.

16 E körülmények között határozott úgy az Okrazhen sad – Blagoevgrad (blagoevgradi regionális bíróság, Bulgária), hogy az eljárást felfüggeszti, és előzetes döntéshozatal céljából az alábbi kérdéseket terjeszti a Bíróság elé:

- „1) A joghatóság [1215/2012] rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontja szerinti meghatározására tekintettel »szerződéses kötelezettség« alapját képezik-e a meghatározott jogok gyakorlása céljából jogszabállyal létrehozott, jogi személyiséggel nem rendelkező jogi közösségek tagjainak többsége által meghozott azon döntések, amelyek kötelező erővel bírnak azokra is, akik a döntéshozatalkor nem szavaztak?
- 2) Amennyiben az első kérdésre nemleges a válasz: alkalmazni kell-e ezekre a döntésekre a[z 593/2008] rendeletnek a szerződéses jogviszonyok esetén alkalmazandó jog meghatározására vonatkozó rendelkezéseit?
- 3) Amennyiben az első és a második kérdésre nemleges a válasz: alkalmazni kell-e ezekre a döntésekre a [864/2007] rendelet előírásait, és a rendeletben meghatározott szerződésen kívüli kötelmi viszonyok közül melyik hatálya alá tartoznak ezek a döntések?
- 4) Amennyiben az első és a második kérdésre igen a válasz: a jogi személyiséggel nem rendelkező közösségeknek az épületfenntartási költségekre vonatkozó döntéseit a[z 593/2008] rendelet 4. cikke (1) bekezdésének b) pontja szerinti »szolgáltatási szerződésnek« vagy a rendelet 4. cikke (1) bekezdésének c) pontja értelmében vett, »ingatlanl kapcsolatos dologi jogra dologi jogra« vagy »bérleti jogra vonatkozó szerződésnek« kell tekinteni?”

Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésekről

Az első kérdésről

- 17 A kérdést előterjesztő bíróság első kérdése lényegében arra irányul, hogy az 1215/2012 rendelet 7. cikke (1) bekezdésének a) pontját úgy kell-e értelmezni, hogy a társasházi tulajdonostársak meghatározott jogok gyakorlása céljából jogszabállyal létrehozott, jogi személyiséggel nem rendelkező közgyűlése által a tagjainak többségi szavazatával elfogadott, azonban a társasház összes tagjára kötelező erejű határozatból eredő fizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogvitát a szerződéssel kapcsolatos ügy e rendelkezés értelmében vett fogalmába tartozónak kell tekinteni.
- 18 A jelen esetben azon kötelezettség, amelynek teljesítését követelik, a társasházi tulajdonostársi közgyűlés által elfogadott, azon határozatból ered, amely meghatározza a társasházi költségvetés számára az ezen ingatlan közös részeinek fenntartása címén évenként fizetendő pénzügyi hozzájárulások összegét.
- 19 Mivel a 1215/2012 rendelet hatályon kívül helyezi a 44/2001 rendeletet, és annak helyébe lép, a Bíróság által az utóbbi rendelet rendelkezései tekintetében adott értelmezés az 1215/2012 rendeletre vonatkozóan is érvényes, mivel e két uniós jogszabály rendelkezései egyenértékűnek tekinthetők (2018. november 15-i Kuhn ítélet, C-308/17, EU:C:2018:911, 31. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).
- 20 Következésképpen a Bíróság által a 44/2001 rendelet 5. cikkének 1. pontjával kapcsolatban adott értelmezés érvényes az 1215/2012 rendelet 7. cikkének 1. pontjára is, mivel e rendelkezések egyenértékűnek minősíthetők (2017. június 15-i Kareda ítélet, C-249/16, EU:C:2017:472, 27. pont).

- 21 A Bíróság állandó ítélkezési gyakorlata szerint az 1215/2012 rendelet 4. cikkében meghatározott joghatóság, vagyis hogy azon tagállam bíróságának van joghatósága az ügy elbírálására, amelynek területén az alperes lakóhellyel rendelkezik, a főszabály. E főszabály alól csupán kivételeket képeznek az említett rendelet azon különös és kizárólagos joghatósági szabályai, amelyek egyes, taxatív jelleggel felsorolt eseteiben az alperest az esettől függően másik tagállam bírósága előtt kell vagy másik tagállam bírósága előtt is lehet perelni (2018. március 7-i E.ON Czech Holding ítélet, C-560/16, EU:C:2018:167, 26. pont; 2018. szeptember 12-i Löber ítélet, C-304/17, EU:C:2018:701, 18. pont).
- 22 Ezért az 1215/2012 rendeletben előírt különös joghatósági szabályokat szigorúan kell értelmezni, és azok nem teszik lehetővé az említett rendeletben kifejezetten előírt eseteken túlterjeszkedő értelmezést (2013. július 18-i ÖFAB ítélet, C-147/12, EU:C:2013:490, 31. pont; 2013. október 17-i OTP Bank ítélet, C-519/12, nem tették közzé, EU:C:2013:674, 23. pont; 2016. július 14-i Granarolo ítélet, C-196/15, EU:C:2016:559, 18. pont).
- 23 Az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontjában előírt különös joghatósági szabályt illetően a Bíróság kimondta, hogy a szerződéskötés nem minősül az ugyanezen rendelet alkalmazási feltételének (2015. január 28-i Kolassa ítélet, C-375/13, EU:C:2015:37, 38. pont; 2016. április 21-i Austro-Mechana ítélet, C-572/14, EU:C:2016:286, 34. pont).
- 24 Noha e rendelkezés nem ír elő szerződéskötési kötelezettséget, valamely kötelezettség megjelölése elengedhetetlen a fenti rendelkezés alkalmazásához, tekintettel arra, hogy e rendelkezés a kötelezettség teljesítésének helye szerint határozza meg a joghatóságot. Így a szerződéssel kapcsolatos ügy fenti rendelkezés szerinti fogalmát nem úgy kell érteni, mint amely olyan helyzetre vonatkozik, amelyben nem áll fenn egyik fél részéről a másik felé szabadon vállalt kötelezettség (2013. március 14-i Česká spořitelna ítélet, C-419/11, EU:C:2013:165, 46. pont; 2015. január 28-i Kolassa ítélet, C-375/13, EU:C:2015:37, 39. pont; 2016. április 21-i Austro-Mechana ítélet, C-572/14, EU:C:2016:286, 35. pont).
- 25 Következésképpen az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontjának a) alpontja szerinti, a szerződéssel kapcsolatos ügyekre vonatkozó különös joghatósági szabály alkalmazásának előfeltétele az egyik fél által a másik felé szabadon vállalt kötelezettség, amelyen a felperes keresete alapul (2013. március 14-i Česká spořitelna ítélet, C-419/11, EU:C:2013:165, 47. pont; 2013. július 18-i ÖFAB ítélet, C-147/12, EU:C:2013:490, 33. pont; 2016. április 21-i Austro-Mechana ítélet, C-572/14, EU:C:2016:286, 36. pont).
- 26 Ami a polgári és kereskedelmi ügyekben irányadó bírósági joghatóságról és a bírósági határozatok végrehajtásáról szóló, 1968. szeptember 27-i egyezmény (HL 1972. L 299., 32. o.) 5. cikkének 1. pontját illeti, amelynek a szövege megegyezik az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontjának szövegével, mivel – amint a jelen ítélet 19. pontjában felidézésre került – az első rendelkezés Bíróság általi értelmezése a másodikra is vonatkozik, a Bíróság már kimondta, hogy azokat a kötelezettségeket, amelyek tárgya valamely pénzösszeg fizetése, és amelyek egyesület és annak tagjai közötti tagsági viszonyból származnak, e rendelkezés értelmében szerződéssel kapcsolatosnak kell tekinteni, mivel a magánjogi egyesületekbe történő belépés ugyanolyan típusú szoros kapcsolatot teremt a tagok között, mint amilyen a szerződő felek között fennálló kapcsolat (1983. március 22-i Peters Bauunternehmung ítélet, 34/82, EU:C:1983:87, 13. és 15. pont; 1992. március 10-i Powell Duffryn ítélet, C-214/89, EU:C:1992:115, 15. pont; 2005. január 20-i Engler ítélet, C-27/02, EU:C:2005:33, 47. pont).
- 27 Márpedig, amint arra a főtanácsnok indítványának 54. pontjában rámutatott, még ha a lakástulajdonosi közösségben való részvételt törvény is írja elő, az érintett ingatlan közös részeinek kezelését adott esetben szerződés szabályozza részleteiben, és az e közösségbe való belépés a lakástulajdon szabad akaratból, az ingatlan közös tulajdonban álló tulajdonrészekkel együtt történő megszerzésére irányuló ügylet útján történik, és így a tulajdonostársak közös tulajdonnal szemben fennálló, az alapügy tárgyát képezőhöz hasonló kötelezettségét végeredményben szabad akaratból vállalt jogi kötelezettségnek kell tekinteni a jelen ítélet 25. pontjában hivatkozott ítélkezési gyakorlat értelmében.

- 28 Azon körülmény, hogy e kötelezettség kizárólag ezen ingatlanszerzési ügyletből fakad, vagy pedig ebből és az említett ingatlan tulajdonostársainak közgyűlésén elfogadott határozatból együttesen ered, nem befolyásolja az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontja a) alpontjának az említett kötelezettséggel kapcsolatos jogvitára való alkalmazását (lásd analógia útján: 1983. március 22-i Peters Bauunternehmung ítélet, 34/82, EU:C:1983:87, 18. pont).
- 29 Ehhez hasonlóan az, hogy az érintett tulajdonostársak nem vettek részt e határozat elfogadásában, vagy ellenezték azt, azonban az említett határozatnak és az abból eredő kötelezettségnek a törvény erejénél fogva kötelező ereje van, és kötelező rájuk nézve, nem befolyásolja ezen alkalmazást, mivel a tulajdonostársak – azáltal, hogy valamely ingatlan tulajdonostársává válnak és azok is maradnak – beegyeznek abba, hogy alávetik magukat az érintett közös tulajdont szabályozó aktus valamennyi rendelkezésének, valamint az ezen ingatlan tulajdonostársi közgyűlése által elfogadott határozatoknak (lásd ebben az értelemben: 1992. március 10-i Powell Duffryn ítélet, C-214/89, EU:C:1992:115, 18. és 19. pont).
- 30 A fenti megállapítások összességére tekintettel az első kérdésre azt a választ kell adni, hogy az 1215/2012 rendelet 7. cikke (1) bekezdésének a) pontját úgy kell értelmezni, hogy a társasházi tulajdonostársak meghatározott jogok gyakorlása céljából jogszabállyal létrehozott, jogi személyiséggel nem rendelkező közgyűlése által a tagjainak többségi szavazatával elfogadott, azonban a társasház összes tagjára kötelező erejű határozatból eredő fizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogvitát a szerződéssel kapcsolatos ügy e rendelkezés értelmében vett fogalmába tartozónak kell tekinteni.

A második és a harmadik kérdésről

- 31 Mivel a második és harmadik kérdés csak arra az esetre került előterjesztésre, ha az első kérdésre nemleges választ kellene adni, így azokra nem kell válaszolni.

A negyedik kérdésről

- 32 A kérdést előterjesztő bíróság negyedik kérdése lényegében arra irányul, hogy a társasházi tulajdonostársi közgyűlés határozatából eredő, ezen ingatlan közös részei fenntartási költségeinek fedezésére szolgáló fizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogvitát úgy kell-e tekinteni, hogy az az 593/2008 rendelet 4. cikke (1) bekezdésének b) pontja értelmében vett, szolgáltatási szerződéssel kapcsolatos, vagy ugyanezen rendelet 4. cikke (1) bekezdésének c) pontja értelmében vett, ingatlannal kapcsolatos dologi jogra vonatkozó szerződéssel kapcsolatos.
- 33 Előzetesen meg kell jegyezni, hogy az, hogy az 593/2008 rendelet 1. cikke (2) bekezdésének f) pontja értelmében e rendelet hatálya alól ki van zárva a társasági jog, valamint a más jogi személyekre vagy jogi személyiség nélküli szervezetekre vonatkozó jogot érintő kérdések, például a társaságok és más jogi személyek vagy jogi személyiség nélküli szervezetek bejegyzés útján vagy más módon történő létrehozása, jogképessége, belső szervezete és működése vagy megszűnése, nem vonatkozik a személyegyesüléseknek – a jelen esetben a társasház tulajdonostársai által alkotott és annak közös képviselője által képviselt személyegyesülésnek – e társasház költségvetése részére fizetendő éves pénzügyi hozzájárulások megfizetése iránti követelésére, hanem csupán a társaságok, az egyesületek és a jogi személyek szervezeti kérdéseire.
- 34 E tekintetben azt is meg kell jegyezni, hogy ezen értelmezést megerősíti a szerződéses kötelezettségekre alkalmazandó jogról szóló egyezményre vonatkozó, Mario Giuliano (a milánói egyetem tanára) és Paul Lagarde (az Université de Paris I tanára) által készített jelentés (HL 1980. C 282., 1. o.) is, amely szerint e kérdéseknek a szerződéses kötelezettségekre alkalmazandó jogról szóló, Rómában, 1980. június 19-én aláírásra megnyitott egyezmény (HL 1980. L 266., 1. o.; ezen egyezményt a tagállamok közötti viszonyokban az 593/2008 rendelet váltotta fel) alkalmazási köre alól való kizárása minden olyan,

összetett jellegű jogi aktusra vonatkozik, amely a társaságok megalapításához, vagy azok belső működésének vagy megszűnésének szabályozásához szükséges, nevezetesen a társasági jog hatálya alá tartozó aktusokra.

- 35 Ebből következik, hogy az 593/2008 rendelet alkalmazandó az alapügy tárgyát képezőhöz hasonló helyzetben.
- 36 Az 593/2008 rendelet (7) preambulumbekzdése értelmében e rendelet tárgyi hatályának és rendelkezéseinek összhangban kell állniuk a 44/2001 rendelettel. Mivel az utóbbi rendeletet hatályon kívül helyezte és felváltotta az 1215/2012 rendelet, a koherencia ezen elve e rendeletre is érvényes.
- 37 E tekintetben emlékeztetni kell arra, hogy az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontjával kapcsolatban, amely az ingatlanon fennálló dologi jog vagy ingatlanbérlettel kapcsolatos ügyekben az ingatlan helye szerinti tagállam kizárólagos joghatóságát mondja ki, a Bíróság már megállapította, hogy e joghatóság nem terjed ki valamennyi olyan keresetre, amelyek tárgya ingatlanon fennálló dologi jog, hanem ezek közül csak azokra, amelyek egyben az említett rendelet hatálya alá is tartoznak, és egyrészt valamely ingatlan területének, állagának, tulajdonának, birtokának, vagy az ingatlanon más dologi jog fennállásának megállapítására, másrészt arra irányulnak, hogy biztosítsák az e jogok jogosultjait jogcímük alapján megillető előjogok védelmét (2015. december 17-i Komu és társai ítélet, C-605/14, EU:C:2015:833, 26. pont; 2016. november 16-i Schmidt ítélet, C-417/15, EU:C:2016:881, 30. pont).
- 38 Mindezeket figyelembe véve – mivel az alapjogvita tárgyát képező kereset a fent említett keresetek egyike közé sem tartozik, hanem a lakástulajdonosi közösség azon jogára vonatkozik, hogy megfizessék számára az ingatlan közös részeinek fenntartásával kapcsolatos hozzájárulásokat – e kereset nem tekinthető úgy, hogy az 593/2008 rendelet 4. cikke (1) bekezdésének c) pontja értelmében ingatlannal kapcsolatos dologi jogra vonatkozó szerződéssel kapcsolatos.
- 39 Ami az 1215/2012 rendelet 7. cikke 1. pontja b) alpontjának második francia bekezdése értelmében vett „szolgáltatás” fogalmát illeti, a Bíróság állandó ítélkezési gyakorlatából következik, hogy e fogalom magában foglalja legalábbis azt, hogy a szolgáltatásnyújtó fél meghatározott tevékenységet végezzen díjazás ellenében (2009. április 23-i Falco Privatstiftung és Rabitsch ítélet, C-533/07, EU:C:2009:257, 29. pont; 2013. december 19-i Corman-Collins ítélet, C-9/12, EU:C:2013:860, 37. pont; 2015. szeptember 10-i Holterman Ferho Exploitation és társai ítélet, C-47/14, EU:C:2015:574, 57. pont; 2017. június 15-i Kareda ítélet, C-249/16, EU:C:2017:472, 35. pont; 2018. március 8-i Saey Home & Garden ítélet, C-64/17, EU:C:2018:173, 38. pont).
- 40 A jelen ügyben a kérdést előterjesztő bíróság előtt indított kereset az érintettek azon ingatlan költségeihez való hozzájárulás megfizetésére irányuló kötelezettségének teljesítésére vonatkozik, amelynek tulajdonosai, és e hozzájárulás összegét a tulajdonostársi közgyűlés állapította meg.
- 41 Ezért az alapügyben szereplőhöz hasonló jogvitát úgy kell tekinteni, hogy annak tárgya nem ingatlannal kapcsolatos dologi jog az 593/2008 rendelet 4. cikke (1) bekezdésének c) pontja értelmében, hanem az e rendelet 4. cikke (1) bekezdésének b) pontja értelmében vett szolgáltatásnyújtás.
- 42 E körülmények között a negyedik kérdésre azt a választ kell adni, hogy az 593/2008 rendelet 4. cikke (1) bekezdésének b) pontját úgy kell értelmezni, hogy az olyan jogvitát, mint amely az alapügyben szerepel, és amely a társasház tulajdonostársi közgyűlésének határozatból eredő, ezen ingatlan közös részeinek fenntartási költségeire vonatkozó fizetési kötelezettséggel kapcsolatos, az e rendelkezés vett szolgáltatási szerződéssel kapcsolatos jogvitának kell tekinteni.

A költségekről

- 43 Mivel ez az eljárás az alapeljárásban részt vevő felek számára a kérdést előterjesztő bíróság előtt folyamatban lévő eljárás egy szakaszát képezi, ez a bíróság dönt a költségekről. Az észrevételeknek a Bíróság elé terjesztésével kapcsolatban felmerült költségek, az említett felek költségeinek kivételével, nem téríthetők meg.

A fenti indokok alapján a Bíróság (első tanács) a következőképpen határozott:

- 1) **A polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2012. december 12-i 1215/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 7. cikke (1) bekezdésének a) pontját úgy kell értelmezni, hogy a társasházi tulajdonostársak meghatározott jogok gyakorlása céljából jogszabállyal létrehozott, jogi személyiséggel nem rendelkező közgyűlése által a tagjainak többségi szavazatával elfogadott, azonban a társasház összes tagjára kötelező erejű határozatból eredő fizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogvitát a szerződéssel kapcsolatos ügy e rendelkezés értelmében vett fogalmába tartozónak kell tekinteni.**
- 2) **A szerződéses kötelezettségekre alkalmazandó jogról szóló, 2008. június 17-i 593/2008/EK európai parlamenti és tanácsi rendelet („Róma I”) 4. cikke (1) bekezdésének b) pontját úgy kell értelmezni, hogy az olyan jogvitát, mint amely az alapügyben szerepel, és amely a társasház tulajdonostársi közgyűlésének határozatból eredő, ezen ingatlan közös részeinek fenntartási költségeire vonatkozó fizetési kötelezettséggel kapcsolatos, az e rendelkezés értelmében vett szolgáltatási szerződéssel kapcsolatos jogvitának kell tekinteni.**

Aláírások