



Zbiór Orzeczeń

WYROK TRYBUNAŁU (pierwsza izba)

z dnia 11 listopada 2020 r.*

Odesłanie prejudycjalne – Współpraca sądowa w sprawach cywilnych – Rozporządzenie (UE) nr 1215/2012 – Jurysdykcja i uznawanie orzeczeń sądowych oraz ich wykonywanie w sprawach cywilnych i handlowych – Artykuł 24 pkt 1 – Jurysdykcja wyłączna w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach – Artykuł 7 pkt 1 lit. a) – Jurysdykcja szczególna w sprawach dotyczących umowy – Powództwo współwłaściciela nieruchomości o zaniechanie przez właściciela lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie owej nieruchomości objętej reżimem współwłasności korzystania z niego do celów turystycznych

W sprawie C-433/19

mającej za przedmiot wniosek o wydanie, na podstawie art. 267 TFUE, orzeczenia w trybie prejudycjalnym, złożony przez Oberster Gerichtshof (sąd najwyższy, Austria) postanowieniem z dnia 21 maja 2019 r., które wpłynęło do Trybunału w dniu 6 czerwca 2019 r., w postępowaniu:

Ellmes Property Services Limited

przeciwko

SP,

TRYBUNAŁ (pierwsza izba),

w składzie: J.-C. Bonichot, prezes izby, R. Silva de Lapuerta (sprawozdawczyni), wiceprezes Trybunału, C. Toader, M. Safjan i N. Jääskinen, sędziowie,

rzecznik generalny: M. Szpunar,

sekretarz: A. Calot Escobar,

uwzględniając pisemny etap postępowania,

rozważywszy uwagi, które przedstawili:

- w imieniu Ellmes Property Services Limited – M. Rettenwander, Rechtsanwalt,
- w imieniu SP – A. Bosio, Rechtsanwalt,
- w imieniu Komisji Europejskiej – M. Wilderspin i M. Heller, w charakterze pełnomocników,

po zapoznaniu się z opinią rzecznika generalnego na posiedzeniu w dniu 18 czerwca 2020 r.,

* Język postępowania: niemiecki.

wydaje następujący

Wyrok

- 1 Wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym dotyczy wykładni art. 24 pkt 1 i art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1215/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych (Dz.U. 2012, L 351, s. 1).
- 2 Wniosek ten został złożony w ramach sporu między Ellmes Property Services Limited a SP dotyczącego korzystania z nieruchomości objętej reżimem współwłasności.

Ramy prawne

Prawo Unii

- 3 Artykuł 4 ust. 1 rozporządzenia nr 1215/2012 stanowi:
„Z zastrzeżeniem przepisów niniejszego rozporządzenia osoby mające miejsce zamieszkania na terytorium państwa członkowskiego mogą być pozywane, niezależnie od ich obywatelstwa, przed sądy tego państwa członkowskiego”.
- 4 W art. 7 pkt 1 lit. a) tego rozporządzenia przewidziano:
„Osoba, która ma miejsce zamieszkania na terytorium państwa członkowskiego, może być pozwana w innym państwie członkowskim:
1) a) w sprawach dotyczących umowy – przed sądy miejsca wykonania danego zobowiązania;
[...].”
- 5 Artykuł 24 pkt 1 wspomnianego rozporządzenia ma następujące brzmienie:
„Niezależnie od miejsca zamieszkania stron jurysdykcję wyłączną mają następujące sądy państwa członkowskiego:
1) w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach oraz najem lub dzierżawa nieruchomości – sądy państwa członkowskiego, w którym nieruchomość jest położona.
[...].”

Prawo austriackie

- 6 Paragraf 2 Wohnungseigentumsgesetz (ustawy o własności lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku objętym współwłasnością), w brzmieniu mającym zastosowanie w postępowaniu głównym, stanowi:
„1. Prawo własności lokalu mieszkalnego [znajdującego się w budynku objętym współwłasnością] jest prawem rzeczowym przysługującym współwłaścicielowi nieruchomości objętej reżimem współwłasności lub współwłaścicielom lokalu mieszkalnego uprawniającym do wyłącznego korzystania z przedmiotu prawa własności lokalu i do samodzielnego rozporządzania nim. [...]

2. Przedmiotami prawa własności lokalu mieszkalnego [znajdującego się w budynku objętym współwłasnością] są lokale mieszkalne, inne samodzielne pomieszczenia oraz miejsca parkingowe dla pojazdów mechanicznych (przedmioty mogące stanowić przedmiot prawa własności lokalu), w stosunku do których zostało ustanowione prawo własności lokalu mieszkalnego. Lokal mieszkalny stanowi odrębną pod względem budowlanym, samodzielną z punktu widzenia osób trzecich część budynku, która ze względu na swój charakter i wielkość jest zdolna do zaspokajania indywidualnych potrzeb mieszkaniowych ludzi. Inne samodzielne lokale są odrębną pod względem budowlanym, zgodnie z postrzeganiem odbiorców samodzielną częścią budynku i która ze względu na swój charakter i wielkość ma istotne znaczenie gospodarcze, jak na przykład samodzielny lokal handlowy lub garaż. [...]

[...]

5. Właściciel lokalu mieszkalnego [znajdującego się w budynku objętym współwłasnością] jest współwłaścicielem nieruchomości, któremu przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie tej nieruchomości.

[...]”.

7 Paragraf 3 tej ustawy stanowi:

„1. Ustanowienie prawa współwłasności może dokonać się na podstawie:

1) pisemnego porozumienia wszystkich współwłaścicieli nieruchomości (umowy współwłasności) [...];

[...]”.

8 Paragraf 16 omawianej ustawy stanowi:

„1. Właściciel przedmiotu prawa własności lokalu mieszkalnego jest uprawniony do korzystania z przedmiotu własności.

2. Właściciel lokalu mieszkalnego jest uprawniony do dokonywania na własny koszt zmian (w tym zmiany przeznaczenia) w przedmiocie swojej własności, przy zachowaniu następujących warunków:

1) Zmiana nie może skutkować uszkodzeniem budynku ani naruszać zasługujących na ochronę interesów innego współwłaściciela.

2) Ponadto jeżeli do dokonania takiej zmiany wykorzystuje się również części wspólne nieruchomości, to musi ona odpowiadać zwyczajowym praktykom lub służyć ważnemu interesowi właściciela. [...]”.

Postępowanie główne i pytania prejudycjalne

9 Ellmes Property Services jest spółką z siedzibą w Zjednoczonym Królestwie. Ellmes Property Services i SP są współwłaścicielami położonej w Zell am See (Austria) nieruchomości obejmującej szereg lokali mieszkalnych.

10 Spółka ta jest właścicielem znajdującego się obrębie tej nieruchomości lokalu mieszkalnego przeznaczonego na cele mieszkaniowe. Wykorzystuje go ona do celów turystycznych, wynajmując go regularnie ulopowiczom.

- 11 W drodze powództwa o zaniechanie, wytoczonego przed Bezirksgericht Zell am See (sądem rejonowym w Zell am See, Austria), SP wniósł o zaniechanie „wykorzystywania lokalu do celów turystycznych”, twierdząc, że jest ono sprzeczne z przeznaczeniem tego budynku i w braku zgody innych współwłaścicieli ma charakter samowolny, a w konsekwencji narusza jego prawo współwłasności. Jeżeli chodzi o jurysdykcję międzynarodową tego sądu, SP powołał się na jurysdykcję wyłączną przewidzianą w art. 24 pkt 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012.
- 12 Ellmes Property Services zakwestionowała właściwość miejscową i jurysdykcję międzynarodową tego sądu.
- 13 Postanowieniem z dnia 5 listopada 2018 r. Bezirksgericht Zell am See (sąd rejonowy w Zell am See) stwierdził brak swojej jurysdykcji, uznając, że spór dotyczy zawartej przez współwłaścicieli prywatnej umowy dotyczącej sposobu korzystania z rzeczy, która nie wpływa bezpośrednio na prawno-rzeczową sytuację prawną stron umowy.
- 14 Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2019 r. Landesgericht Salzburg (sąd okręgowy w Salzburgu, Austria), do którego SP wniósł odwołanie od wyżej wymienionego postanowienia, oddalił zarzut braku jurysdykcji podniesiony przez Ellmes Property Services i uchylił postanowienie sądu pierwszej instancji. Zdaniem owego sądu przeznaczenie lokalu znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności opiera się na umowie prawa prywatnego zawartej przez współwłaścicieli, co do zasady, w formie umowy współwłasności. Przeznaczenie takiego lokalu do określonego użytku oraz poszanowanie określonego w ten sposób sposobu korzystania stanowią aspekty praw rzeczowych właściciela lokalu, będącego jednocześnie współwłaścicielem objętej reżimem współwłasności nieruchomości, w obrębie której lokal ów się znajduje. Aspekty te podlegają ochronie erga omnes.
- 15 Ellmes Property Services wniosła skargę rewizyjną od tego ostatniego postanowienia do Oberster Gerichtshof (sądu najwyższego, Austria).
- 16 Zdaniem sądu odsyłającego w badanej sprawie możliwe wydaje się zastosowanie konstrukcji jurysdykcji wyłącznej zgodnie z art. 24 pkt 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012 oraz, pomocniczo, jurysdykcji szczególnej zgodnie z art. 7 pkt 1 lit. a) rzeczowego rozporządzenia.
- 17 W tym względzie wspomniany sąd wskazuje, że zgodnie z orzecznictwem sądów austriackich każdy ze współwłaścicieli może wnieść powództwo zmierzające do spowodowania powstrzymania się od działania lub zaniechania działania przez współwłaściciela, który samowolnie, bez zgody pozostałych członków lub bez prawomocnego orzeczenia sądu zastępującego taką zgodę, dokonuje zmiany, w tym zmiany przeznaczenia, rzeczy znajdującej się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności. Wskazuje on również, że takie działanie nie należy do kwestii administracyjnych, w stosunku do których wspólnota wszystkich współwłaścicieli posiada osobowość prawną, oraz że przeznaczenie lokalu znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności jako mieszkania lub lokalu handlowego, opiera się na umowie prawa prywatnego zawartej przez wszystkich współwłaścicieli, która co do zasady przyjmuje formę umowy współwłasności. Pod tym względem korzystanie do celów turystycznych z lokalu znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności, co do którego uzgodniono przeznaczenie na cele mieszkaniowe, stanowi zmianę przeznaczenia tej rzeczy. Sąd ten dodaje, że przeznaczenie lokalu znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności oraz poszanowanie tego przeznaczenia stanowią aspekty prawa, które przysługują każdemu współwłaścicielowi i korzysta z ochrony erga omnes.
- 18 W tym kontekście ten sam sąd wskazuje, że w prawie austriackim współwłasność, jako prawo współwłaściciela do wyłącznego używania rzeczy objętej reżimem współwłasności, stanowi prawo rzeczowe chronione przed naruszeniami osób trzecich i przed naruszeniami innych współwłaścicieli. Sąd odsyłający wskazuje również, że w prawie austriackim – ze względu na istnienie umowy współwłasności – współwłaściciele znajdują się w dobrowolnie zawartym stosunku umownym.

19 W tych okolicznościach Oberster Gerichtshof (sąd najwyższy) postanowił zawiesić postępowanie i zwrócić się do Trybunału z następującymi pytaniami prejudycjalnymi:

„1) Czy art. 24 pkt 1 akapit pierwszy alternatywa pierwsza rozporządzenia [nr 1215/2012] należy interpretować w ten sposób, że powództwa właściciela lokalu znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności, które mają na celu zakazanie właścicielowi innego lokalu znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności dokonywania zmiany przedmiotu prawa własności lokalu, w szczególności jego przeznaczenia, w sposób samowolny, bez zgody właścicieli pozostałych lokali, mają za przedmiot dochodzenie ochrony prawa rzeczowego?

2) W przypadku udzielenia odpowiedzi przeczącej na to pytanie:

Czy art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia [nr 1215/2012] należy interpretować w ten sposób, że przedmiotem powództw wskazanych [w pytaniu pierwszym] są roszczenia umowne, które należy zaspokoić w miejscu położenia rzeczy?”.

W przedmiocie pytań prejudycjalnych

W przedmiocie pytania pierwszego

- 20 Poprzez pytanie pierwsze sąd odsyłający dąży w istocie do ustalenia, czy art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 należy interpretować w ten sposób, że powództwo właściciela lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności, które ma na celu spowodowanie zakazania właścicielowi innego lokalu znajdującego się w obrębie tej samej nieruchomości dokonywania, w sposób samowolny, bez zgody właścicieli pozostałych lokali, zmiany jego przeznaczenia, należy uznać za powództwo „w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach” w rozumieniu przywołanego przepisu.
- 21 Na wstępie należy przypomnieć, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem jurysdykcja oparta na art. 4 rozporządzenia nr 1215/2012, a mianowicie jurysdykcja sądów państwa członkowskiego, w którym pozwany ma miejsce zamieszkania, stanowi zasadę ogólną i jedynie w drodze odstępstwa od owej zasady ogólnej wspomniane rozporządzenie ustanawia normy jurysdykcji szczególnej i wyłącznej, dotyczące wymienionych w sposób wyczerpujący przypadków, w których powództwo przeciwko pozwanemu można – lub, w zależności od sytuacji, należy – wnieść do sądu innego państwa członkowskiego (wyrok z dnia 5 grudnia 2019 r., *Ordre des avocats du barreau de Dinant*, C-421/18, EU:C:2019:1053, pkt 24 i przytoczone tam orzecznictwo).
- 22 Artykuł 24 wspomnianego rozporządzenia przewiduje jurysdykcję wyłączną, w szczególności w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach. Ustanawiająca ją norma – jako odstępstwo od wspomnianej zasady ogólnej – powinna podlegać wykładni ścisłej (zob. podobnie wyrok z dnia 10 lipca 2019 r., *Reitbauer i in.*, C-722/17, EU:C:2019:577, pkt 38).
- 23 Co się tyczy przewidzianej w art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 jurysdykcji wyłącznej sądów państwa członkowskiego, w którym nieruchomość jest położona, należy również przypomnieć, że znaczenie wyrażenia „w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach” należy interpretować w sposób autonomiczny w celu zapewnienia jego jednolitego stosowania we wszystkich państwach członkowskich (wyrok z dnia 14 lutego 2019 r., *Milivojević*, C-630/17, EU:C:2019:123, pkt 97 i przytoczone tam orzecznictwo).

- 24 Jurysdykcja wyłączna sądów umawiającego się państwa, w których nieruchomości jest położona, nie obejmuje wszystkich spraw, które dotyczą praw rzeczowych na nieruchomości, lecz tylko te spośród nich, które należą do zakresu zastosowania rzeczowego rozporządzenia i zaliczają się do spraw, które jednocześnie zmierzają z jednej strony do określenia granic lub składu nieruchomości, własności, posiadania lub istnienia innych praw rzeczowych na nieruchomości oraz z drugiej strony do zapewnienia osobom, którym te prawa przysługują, ochrony związanych z nimi uprawnień (wyrok z dnia 10 lipca 2019 r., Reitbauer i in., C-722/17, EU:C:2019:577, pkt 44 i przytoczone tam orzecznictwo).
- 25 W kwestii tej Trybunał orzekł również, że dla ustalenia jurysdykcji sądu państwa członkowskiego, w którym nieruchomości jest położona, nie wystarcza okoliczność, że powództwo ma związek z prawem rzeczowym na nieruchomości lub z nieruchomością. Powództwo powinno raczej opierać się na prawie rzeczowym, a nie na prawie obligacyjnym (wyrok z dnia 10 lipca 2019 r., Reitbauer i in., C-722/17, EU:C:2019:577, pkt 45 i przytoczone tam orzecznictwo).
- 26 Ponadto w myśl utrwalonego orzecznictwa Trybunału różnica między prawem rzeczowym a prawem obligacyjnym zasadza się na fakcie, że to pierwsze, obciążające rzecz, wywołuje skutki erga omnes, podczas gdy na drugie można powołać się wyłącznie przeciwko dłużnikowi (wyrok z dnia 16 listopada 2016 r., Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, pkt 31 i przytoczone tam orzecznictwo).
- 27 W niniejszej sprawie spór w postępowaniu głównym dotyczy kwestii, czy sądy państwa członkowskiego, na którego terytorium położona jest nieruchomości objęta reżimem współwłasności, są właściwe do rozpoznania powództwa, za pomocą którego współwłaściciel tej nieruchomości wnosi o zaniechanie przez innego współwłaściciela korzystania ze znajdującego się w obrębie owej nieruchomości lokalu mieszkalnego do celów turystycznych ze względu na to, że korzystanie to nie jest zgodne z przeznaczeniem przewidzianym w dotyczącej tej nieruchomości umowie współwłasności, a mianowicie wykorzystywaniem na cele mieszkaniowe.
- 28 W kwestii tej z postanowienia odsyłającego wynika, że zgodnie z § 2 ust. 1 ustawy o własności lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku objętym współwłasnością własność lokalu mieszkalnego jest prawem rzeczowym przysługującym współwłaścicielowi nieruchomości objętej reżimem współwłasności lub współwłaścicielom lokalu mieszkalnego uprawniającym do wyłącznego korzystania z przedmiotu prawa własności lokalu i do samodzielnego rozporządzania nim.
- 29 Zdaniem sądu odsyłającego w prawie austriackim przeznaczenie nieruchomości objętej reżimem współwłasności, wynikające z umowy prawa prywatnego zawartej między wszystkimi współwłaścicielami co do zasady w formie umowy o współwłasności, a także poszanowanie sposobu wykorzystywania określonego przez to przeznaczenie stanowią aspekty prawa przysługującego każdemu współwłaścicielowi nieruchomości, które korzysta z ochrony erga omnes. Ponadto sąd ten wskazuje, że współwłasność stanowi prawo rzeczowe chronione przed naruszeniami osób trzecich i innych współwłaścicieli.
- 30 W świetle tych okoliczności wydaje się, że powództwo o zaniechanie, takie jak rozpatrywane w postępowaniu głównym, jest podobne do powództwa zmierzającego do zapewnienia współwłaścicielom nieruchomości ochrony związanych z tym prawem uprawnień, w szczególności jeżeli chodzi o przewidziane w umowie współwłasności przeznaczenie tej nieruchomości.
- 31 Jednakże w celu ustalenia, czy powództwo to jest oparte na prawie rzeczowym na nieruchomości w rozumieniu art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012, należy zbadać – jak wynika z orzecznictwa przytoczonego w pkt 26 niniejszego wyroku – czy przeznaczenie lokalu znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności, przewidziane w umowie o współwłasności, w tym przypadku wykorzystywanie na cele mieszkaniowe, wywołuje skutki erga omnes.

- 32 Jak zauważył rzecznik generalny w pkt 45 opinii, byłoby tak w istocie w przypadku, gdyby współwłaściciel mógł wytoczyć powództwo o zaniechanie nie tylko przeciwko innemu współwłaścicielowi, lecz również przeciwko osobie, której nie można uznać za stronę owej umowy. Do sądu odsyłającego należy dokonanie niezbędnych ustaleń w tej kwestii.
- 33 Biorąc pod uwagę całość powyższych rozważań, na pytanie pierwsze trzeba odpowiedzieć, że art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012 należy interpretować w ten sposób, że powództwo właściciela lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności, które ma na celu spowodowanie zakazania właścicielowi innego lokalu znajdującego się w obrębie tej samej nieruchomości dokonywania, w sposób samowolny, bez zgody właścicieli pozostałych lokali, zmiany jego przeznaczenia, przewidzianego w umowie współwłasności, należy uznać za powództwo „w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach” w rozumieniu przywołanego przepisu, pod warunkiem, że owo przeznaczenie może być skutecznie powoływane nie tylko wobec pozostałych współwłaścicieli owej nieruchomości, ale także wobec wszystkich innych osób, czego zweryfikowanie należy do sądu odsyłającego.

W przedmiocie pytania drugiego

- 34 W przypadku gdyby sąd odsyłający stwierdził, że przewidzianego w umowie współwłasności przeznaczenia lokalu znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności nie można skutecznie powoływać wobec wszystkich i że w związku z tym jurysdykcji sądów austriackich nie można oprzeć na art. 24 pkt 1 rozporządzenia nr 1215/2012, sądy te mogłyby jednak mieć jurysdykcję do rozpatrzenia sporu na podstawie art. 7 pkt 1 lit. a) tego rozporządzenia. Nie ma więc potrzeby udzielania odpowiedzi na pytanie drugie.
- 35 Poprzez owo pytanie drugie sąd odsyłający dąży w istocie do ustalenia, czy art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012 należy interpretować w ten sposób, że w sytuacji gdy przewidzianego w umowie współwłasności przeznaczenia lokalu znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności nie można skutecznie powoływać wobec wszystkich, powództwo właściciela lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności, które ma na celu zakazanie właścicielowi innego lokalu znajdującego się w obrębie tej samej nieruchomości dokonywania, w sposób samowolny, bez zgody właścicieli pozostałych lokali, zmian takiego przeznaczenia należy uznać za powództwo „w sprawach dotyczących umowy”. W takim wypadku sąd ten zmierza do ustalenia, czy miejscem wykonania zobowiązania stanowiącego podstawę tego powództwa jest miejsce położenia nieruchomości.
- 36 Należy przypomnieć, że zawarcie umowy nie stanowi warunku zastosowania normy ustanawiającej jurysdykcję szczególną dla spraw dotyczących umowy w tym przepisie (wyrok z dnia 5 grudnia 2019 r., *Ordre des avocats du barreau de Dinant*, C-421/18, EU:C:2019:1053, pkt 25 i przytoczone tam orzecznictwo).
- 37 Zidentyfikowanie zobowiązania jest niemniej nieodzowne dla zastosowania tego przepisu, ponieważ przysługująca na jego podstawie jurysdykcja jest ustalana w oparciu o miejsce, gdzie zobowiązanie będące podstawą powództwa zostało wykonane albo miało być wykonane. Zastosowanie art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012 zakłada ustalenie istnienia zobowiązania prawnego, dobrowolnie zaciągniętego przez jedną stronę względem drugiej, na którym zostało oparte powództwo (wyrok z dnia 5 grudnia 2019 r., *Ordre des avocats du barreau de Dinant*, C-421/18, EU:C:2019:1053, pkt 26 i przytoczone tam orzecznictwo).
- 38 Ponadto Trybunał orzekł już, że wejście do wspólnoty następuje poprzez dobrowolne nabycie nieruchomości objętych odrębną własnością wraz z udziałami we współwłasności części wspólnych nieruchomości, w związku z czym zobowiązanie współwłaścicieli wobec wspólnoty mieszkaniowej

należy uznać za dobrowolnie zaciągnięte zobowiązanie prawne (wyrok z dnia 8 maja 2019 r., Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, pkt 27; a także postanowienie z dnia 19 listopada 2019 r., INA i in., C-200/19, niepublikowane, EU:C:2019:985, pkt 27).

- 39 Ponadto fakt, że konkretny współwłaściciel nie był stroną pierwotnie zawartej umowy współwłasności, nie ma wpływu na stosowanie art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012 do sporu związanego z zobowiązaniem z takiej umowy wynikającym. Stając się współwłaścicielem nieruchomości i pozostając nim, każdy ze współwłaścicieli zgadza się podporządkować wszystkim przepisom aktu prawnego regulującego daną współwłasność oraz uchwałąm podjętym przez zgromadzenie ogólne współwłaścicieli tej nieruchomości (wyrok z dnia 8 maja 2019 r., Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, pkt 29; a także postanowienie z dnia 19 listopada 2019 r., INA i in., C-200/19, niepublikowane, EU:C:2019:985, pkt 29).
- 40 W analizowanej sprawie należy stwierdzić, że w opinii sądu odsyłającego zgodnie z prawem austriackim – ze względu na istnienie umowy współwłasności – współwłaściciele znajdują się w dobrowolnie zawartym stosunku umownym.
- 41 Z powyższego wynika, że art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012 należy interpretować w ten sposób, że w sytuacji gdy przeznaczenia lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności, przewidzianego w umowie współwłasności, nie można skutecznie powoływać wobec wszystkich, powództwo właściciela lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności, które ma na celu zakazanie właścicielowi innego lokalu znajdującego się w obrębie tej samej nieruchomości dokonywania, w sposób samowolny, bez zgody właścicieli pozostałych lokali, zmian takiego przeznaczenia należy uznać za powództwo „w sprawach dotyczących umowy” w rozumieniu tego przepisu.
- 42 Co się tyczy kwestii, czy miejscem wykonania zobowiązania stanowiącego podstawę tego powództwa jest miejsce, w którym nieruchomość ta jest położona, należy przypomnieć, że zgodnie z brzmieniem art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012 spory dotyczące umowy mogą być rozpatrywane przez sąd miejsca wykonania danego zobowiązania [służącego za podstawę powództwa], czyli zobowiązania odpowiadającego wynikającemu z umowy uprawnieniu, na którym opiera się wniesione przez powoda powództwo (wyrok z dnia 16 listopada 2016 r., Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, pkt 39).
- 43 W niniejszym przypadku powództwo wytoczone przez SP zmierza do zobowiązania Ellmes Property Services do wykorzystywania należącego do niej lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w umowie o współwłasności, względnie do zaniechania dokonywania zmiany tego przeznaczenia.
- 44 Z postanowienia odsyłającego wynika, że obowiązek przestrzegania sposobu wykorzystywania rzeczy, określonego przez jej przeznaczenie, stanowi aspekt prawa rzeczowego wszystkich współwłaścicieli, podlegającego ochronie erga omnes. Wydaje się, że obowiązek ten ma na celu zagwarantowanie właścicielowi lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności możliwości spokojnego korzystania z tej rzeczy. Z zastrzeżeniem weryfikacji przez sąd odsyłający obowiązek ten odnosi się do konkretnego wykorzystania takiej rzeczy i powinien być wykonany w miejscu, w którym się ona znajduje.
- 45 Taki wniosek odpowiada celowi przewidywalności przepisów jurysdykcyjnych przewidzianych w rozporządzeniu nr 1215/2012, ponieważ współwłaściciel związany umową współwłasności ustanawiającą takie przeznaczenie może, jeżeli w sposób samowolny i jednostronny zmienia takie przeznaczenie, rozsądnie spodziewać się, że zostanie pozwany przed sąd miejsca, w którym położona jest dana nieruchomość.

- 46 Ponadto z uwagi na ścisły związek istniejący między tymi sądami a sporem stanowiącym przedmiot postępowania głównego wydaje się, że sądy te są najodpowiedniejsze do rozpoznania tego sporu i że przyznanie jurysdykcji wspomnianym sądom może ułatwić prawidłowe administrowanie wymiarem sprawiedliwości.
- 47 W świetle całości powyższych rozważań na pytanie drugie trzeba odpowiedzieć, że art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012 należy interpretować w ten sposób, że w sytuacji gdy przewidzianego w umowie współwłasności przeznaczenia lokalu znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności nie można skutecznie powoływać wobec wszystkich, powództwo właściciela lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności, które ma na celu zakazanie właścicielowi innego lokalu znajdującego się w obrębie tej samej nieruchomości dokonywania, w sposób samowolny, bez zgody właścicieli pozostałych lokali, zmian takiego przeznaczenia należy uznać za powództwo „w sprawach dotyczących umowy” w rozumieniu rzeczonoego przepisu. Z zastrzeżeniem weryfikacji przez sąd odsyłający miejscem wykonania zobowiązania służącego za podstawę tego powództwa jest miejsce położenia nieruchomości.

W przedmiocie kosztów

- 48 Dla stron w postępowaniu głównym niniejsze postępowanie ma charakter incydentalny, dotyczy bowiem kwestii podniesionej przed sądem odsyłającym, do niego zatem należy rozstrzygnięcie o kosztach. Koszty poniesione w związku z przedstawieniem uwag Trybunałowi, inne niż koszty stron w postępowaniu głównym, nie podlegają zwrotowi.

Z powyższych względów Trybunał (pierwsza izba) orzeka, co następuje:

- 1) Artykuł 24 pkt 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1215/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych należy interpretować w ten sposób, że powództwo właściciela lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności, które ma na celu spowodowanie zakazania właścicielowi innego lokalu znajdującego się w obrębie tej samej nieruchomości dokonywania, w sposób samowolny, bez zgody właścicieli pozostałych lokali, zmiany jego przeznaczenia, przewidzianego w umowie współwłasności, należy uznać za powództwo „w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach” w rozumieniu przywołanego przepisu, pod warunkiem, że owo przeznaczenie może być skutecznie powoływane nie tylko wobec pozostałych współwłaścicieli owej nieruchomości, ale także wobec wszystkich innych osób, czego zweryfikowanie należy do sądu odsyłającego.
- 2) Artykuł 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia nr 1215/2012 należy interpretować w ten sposób, że w sytuacji gdy przewidzianego w umowie współwłasności przeznaczenia lokalu znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności nie można skutecznie powoływać wobec wszystkich, powództwo właściciela lokalu mieszkalnego znajdującego się w obrębie nieruchomości objętej reżimem współwłasności, które ma na celu zakazanie właścicielowi innego lokalu znajdującego się w obrębie tej samej nieruchomości dokonywania, w sposób samowolny, bez zgody właścicieli pozostałych lokali, zmian takiego przeznaczenia należy uznać za powództwo „w sprawach dotyczących umowy” w rozumieniu rzeczonoego przepisu. Z zastrzeżeniem weryfikacji przez sąd odsyłający miejscem wykonania zobowiązania służącego za podstawę tego powództwa jest miejsce położenia nieruchomości.

Podpisy