



Repertoriul jurisprudenței

CONCLUZIILE AVOCATULUI GENERAL
DOMNUL MACIEJ SZPUNAR
prezentate la 18 iunie 2020¹

Cauza C-433/19

Ellmes Property Services Limited
împotriva
SP

[cerere de decizie preliminară formulată de Oberster Gerichtshof (Curtea Supremă, Austria)]

„Trimitere preliminară – Competență judiciară – Regulamentul (UE) nr. 1215/2012 – Noțiunea de «drepturi reale imobiliare» – Acțiune în încetare împotriva unui coproprietar – Utilizare în scopuri turistice contrară destinației de locuință a imobilului aflat în coproprietate, astfel cum este definită în contractul de coproprietate”

I. Introducere

1. Prezenta cerere de decizie preliminară oferă Curții ocazia de a se pronunța cu privire la competența de soluționare a unei acțiuni din dreptul austriac prin care un coproprietar impune în esență unui alt coproprietar să înceteze utilizarea în scopuri turistice a apartamentului său supus regimului coproprietății pentru motivul că această utilizare nu este autorizată prin contractul de coproprietate. Astfel, instanța de trimitere arată că acțiunea respectivă poate fi reglementată de două norme de competență cuprinse în Regulamentul (UE) nr. 1215/2012²: cea care stabilește competența exclusivă în materie de drepturi reale imobiliare în favoarea instanțelor din statul membru pe teritoriul căruia este situat imobilul și cea care stabilește competența alternativă în materie contractuală în favoarea instanței de la locul de executare a obligației. În consecință, examinarea întrebărilor preliminare adresate oferă totodată Curții oportunitatea de a analiza natura contractului de coproprietate din dreptul austriac din perspectiva acestui regulament.

II. Cadrul juridic

A. Dreptul Uniunii

2. Potrivit articolului 4 alineatul (1) din Regulamentul nr. 1215/2012:

„Sub rezerva dispozițiilor prezentului regulament, persoanele domiciliat pe teritoriul unui stat membru sunt acționate în justiție, indiferent de naționalitatea lor, în fața instanțelor respectivului stat membru.”

¹ Limba originală: franceza.

² Regulamentul Parlamentului European și al Consiliului din 12 decembrie 2012 privind competența judiciară, recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială (JO 2012, L 351, p. 1).

3. Articolul 7 punctul 1 litera (a) din acest regulament prevede:

„O persoană care are domiciliul pe teritoriul unui stat membru poate fi acționată în justiție într-un alt stat membru:

1. (a) în materie contractuală, în fața instanțelor de la locul de executare a obligației în cauză;
[...]

4. Articolul 24 din regulamentul menționat are următorul cuprins:

„Următoarele instanțe dintr-un stat membru au competență exclusivă, indiferent de domiciliul părților:

1. în materie de drepturi reale imobiliare sau de închiriere a unor imobile, instanțele din statul membru pe teritoriul căruia este situat imobilul.

[...]

B. Dreptul austriac

5. Articolul 2 din Wohnungseigentumsgesetz (Legea privind coproprietatea)³, în versiunea aplicabilă litigiului principal (denumită în continuare „Legea privind coproprietatea”), precizează:

„(1) Coproprietatea asupra unui bun imobil este dreptul real al coproprietarului unui bun imobil sau al unei asociații de proprietari de a utiliza exclusiv bunul aflat în coproprietate și de a dispune singur de acesta. [...]

(2) Bunurile în coproprietate imobiliară sunt apartamentele, alte spații independente și spațiile de parcare pentru autovehicule (bunuri care pot face obiectul coproprietății), cu privire la care s-a constituit dreptul de coproprietate. Un apartament reprezintă o parte dintr-o clădire, izolată din punct de vedere arhitectural, independentă din perspectiva transferului economic și juridic, și care, prin natura și prin dimensiunile sale, poate satisface nevoile individuale de locuire ale persoanelor. Un alt spațiu independent reprezintă o parte dintr-o clădire, izolată din punct de vedere arhitectural, independentă din perspectiva transferului economic și juridic, și care, prin natura și prin dimensiunile sale, are o importanță economică semnificativă, precum un spațiu comercial independent sau un garaj.
[...]

[...]

(5) Proprietarul unui apartament este coproprietarul imobilului care are dreptul de proprietate asupra unui bun aflat în imobil.

[...]

6. În conformitate cu articolul 3 din această lege:

„(1) Dreptul de coproprietate asupra unui imobil se poate constitui în temeiul:

1. unei convenții scrise a tuturor coproprietarilor (contract de coproprietate) [...]

[...]

³ BGBl. I, 70/2002.

7. Articolul 16 din legea menționată prevede:

„(1) Coproprietarul are dreptul de a utiliza bunul aflat în coproprietate.

(2) Coproprietarul are dreptul de a aduce modificări (inclusiv modificări privind destinația) bunului său imobil pe cheltuiala sa; această reglementare se aplică în special în următoarele situații:

1. Modificarea nu trebuie să cauzeze daune clădirii sau să afecteze interesele legitime ale altor proprietari de apartamente. [...]

2. Dacă astfel de modificări vizează și părțile comune ale imobilului, această modificare trebuie să corespundă practicilor uzuale sau să servească interesului major al proprietarului apartamentului. [...]”

III. Situația de fapt din litigiul principal

8. Ellmes Property Services și SP sunt coproprietari ai unui imobil cu apartamente situat în Zell am See (Austria). Această societate are sediul în Regatul Unit, în timp ce adresa domiciliului lui SP corespunde adresei apartamentului al cărui coproprietar este.

9. Apartamentul asupra căruia Ellmes Property Services deține un drept de coproprietate, care are destinația de locuință, este utilizat în scopuri turistice de societatea respectivă și este închiriat în mod regulat turiștilor.

10. Printr-o acțiune în încetare introdusă la Bezirksgericht Zell am See (Tribunalul Districtual din Zell am See, Austria), SP a solicitat încetarea acestei „utilizări în scopuri turistice” pentru motivul că ar fi contrară destinației imobilului menționat și arbitrară în lipsa acordului celorlalți coproprietari și, în consecință, ar aduce atingere dreptului său de coproprietate. În ceea ce privește competența internațională a instanțelor austriece, SP a invocat articolul 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 1215/2012, care, în materie de drepturi reale imobiliare, stabilește competența exclusivă a instanțelor din statul membru pe teritoriul căruia este situat imobilul.

11. Instanța de prim grad sesizată și-a declinat competența, considerând că litigiul privea o înțelegere de drept privat referitoare la utilizarea bunului și nu afecta în mod direct situația juridică a părților din perspectiva unui drept real.

12. În schimb, Landesgericht Salzburg (Tribunalul Regional din Salzburg, Austria), sesizat ca instanță de al doilea grad de SP, a apreciat că instanțele austriece erau competente să soluționeze litigiul respectiv în temeiul articolului 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012. Potrivit acestei instanțe, destinația unui bun aflat în coproprietate se bazează pe o înțelegere de drept privat realizată de coproprietari, în principiu, sub forma unui contract de coproprietate. Stabilirea unei anumite utilizări a unui asemenea bun, precum și respectarea utilizării astfel definite fac parte din drepturile reale ale coproprietarilor care beneficiază de protecție absolută.

13. Ellmes Property Services a sesizat cu recurs instanța de trimitere.

IV. Întrebările preliminare și procedura în fața Curții

14. În aceste împrejurări, Oberster Gerichtshof (Curtea Supremă, Austria) a hotărât, prin decizia din 21 mai 2019, primită la grefa Curții la 6 iunie 2019, să suspende judecarea cauzei și să adreseze Curții următoarele întrebări preliminare:

„1) Articolul 24 punctul 1 primul paragraf prima alternativă din Regulamentul [nr. 1215/2012] trebuie interpretat în sensul că acțiunile proprietarului unui apartament prin care urmărește să interzică unui alt proprietar de apartament să modifice, arbitrar și fără acordul celorlalți coproprietari, bunul său imobil, în special în privința destinației acestuia, au ca obiect exercitarea unui drept real?

2) Cu titlu subsidiar, în cazul în care se răspunde negativ la întrebarea anterioară:

Articolul 7 punctul 1 litera (a) din Regulamentul [nr. 1215/2012] trebuie interpretat în sensul că acțiunile menționate la prima întrebare au ca obiect obligații contractuale care trebuie executate la locul în care este situat bunul?”

15. În cadrul procedurii astfel inițiate, părțile din litigiul principal și Comisia Europeană au depus observații scrise. Curtea a decis să nu organizeze o ședință, considerând că este suficient de informată pentru a se pronunța.

V. Analiză

16. Prin intermediul primei întrebări, instanța de trimitere solicită să se stabilească dacă articolul 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 trebuie interpretat în sensul că acțiunea unui coproprietar prin care solicită să se interzică unui alt coproprietar să modifice, în mod arbitrar și fără acordul celorlalți coproprietari, bunul său aflat în coproprietate, în special destinația acestuia, intră în domeniul de aplicare al acestei dispoziții. Prin intermediul celei de a doua întrebări, instanța respectivă solicită Curții să interpreteze articolul 7 punctul 1 litera (a) din regulamentul menționat ținând seama de particularitățile acestei acțiuni.

17. Din formularea întrebărilor preliminare reiese că instanța de trimitere pornește de la premisa potrivit căreia, independent de răspunsul care va fi dat, acțiunea din dreptul austriac vizată de aceste întrebări intră sub incidența noțiunii de „materie civilă și comercială” în sensul articolului 1 alineatul (1) din Regulamentul nr. 1215/2012 și în domeniul de aplicare al regulamentul respectiv. Nimic nu permite repunerea în discuție a premisei menționate. Astfel, litigiul principal în cadrul căruia este introdusă acțiunea în cauză se înscrie perfect în această noțiune și nu intră sub incidența excepțiilor prevăzute la articolul 1 alineatul (2) din regulamentul respectiv.

18. În prezentele concluzii, vom prezenta, așadar, mai întâi, câteva observații generale privind acțiunea din dreptul austriac referitor la care sunt adresate întrebările preliminare (secțiunea A). În continuare, vom analiza întrebările preliminare în ordinea preferată de instanța de trimitere. Astfel, după cum apreciază în mod întemeiat această instanță, a doua întrebare nu se ridică decât dacă răspunsul la prima întrebare este negativ. Dacă o acțiune intră în domeniul de aplicare al articolului 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012, care privește competența *exclusivă* în materie de drepturi reale imobiliare (secțiunea B), nu mai este necesar să se examineze problema existenței unei instanțe *alternative*, precum cea prevăzută la articolul 7 punctul 1 litera (a) din regulamentul respectiv (secțiunea C).

A. Cu privire la acțiunea aflată în discuție

19. Instanța de trimitere explică faptul că, în dreptul austriac, coproprietatea („Wohnungseigentum”) reprezintă un drept real⁴ care este protejat împotriva intervenției terților, dar și a celorlalți coproprietari.

20. Această instanță precizează că destinația bunului în coproprietate ca locuință sau ca spațiu comercial se stabilește prin înțelegerea de drept privat între toți coproprietarii, care se realizează în general în cadrul unui contract de coproprietate („Wohnungseigentumsvertrag”). Coproprietarii se află, pe baza unui contract de coproprietate, într-o relație contractuală liber consimțită. Destinația unui bun aflat în coproprietate și respectarea utilizării definite prin destinația respectivă fac parte din dreptul protejat în mod absolut al oricărui coproprietar. În această privință, utilizarea în scopuri turistice a unui bun aflat în coproprietate destinat utilizării ca locuință constituie o modificare a destinației bunului în cauză.

21. Din trimiterea preliminară reiese că, în litigiul principal, prin acțiunea sa, unul dintre coproprietari urmărește să obțină încetarea utilizării care ar aduce atingere dreptului său de coproprietate. Instanța de trimitere arată astfel că întrebările sale preliminare se bazează pe o acțiune din dreptul austriac prin care se solicită abținerea de la un comportament reproșat părâtului sau încetarea acestuia („Eigentumsfreiheitsklage”). Potrivit explicațiilor furnizate de instanța menționată, fiecare coproprietar poate introduce o asemenea acțiune împotriva coproprietarului care, în mod arbitrar, fără acordul celorlalți coproprietari sau fără o hotărâre judecătorească cu autoritate de lucru judecat care înlocuiește un astfel de acord, aduce modificări bunului său aflat în coproprietate, în special în ceea ce privește destinația bunului respectiv⁵.

B. Cu privire la prima întrebare, referitoare la articolul 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012

22. Articolul 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 conferă competența exclusivă în materie de drepturi reale imobiliare instanțelor din statul membru pe teritoriul căruia este situat imobilul. La redactarea acestei dispoziții, legiuitorul Uniunii a preluat în esență termenii utilizați la articolul 16 punctul 1 litera (a) din Convenția de la Bruxelles⁶ și la articolul 22 punctul 1 din Regulamentul (CE) nr. 44/2001⁷, astfel încât interpretarea elaborată de Curte în jurisprudența sa în privința acestor două dispoziții este valabilă și pentru articolul 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012⁸.

4 A se vedea de asemenea în acest sens Faber, W., „National Report on the Transfer of Movables in Austria”, sub îndrumarea lui Faber, W., Lurger, B., *National Reports on the Transfer of Movables in Europe, volume 1, Austria, Estonia, Italy, Slovenia*, Sellier, European Law Publishers, München, 2008, p. 17.

5 A se vedea de asemenea Stabenheiner, J., Vonkilch, A., Kersting, J., sub îndrumarea lui Van Der Merwe, C., *European Condominium Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 2015, p. 133.

6 Convenția din 27 septembrie 1968 privind competența judiciară și executarea hotărârilor judecătorești în materie civilă și comercială (JO 1972, L 299, p. 32, Ediție specială, 19/vol. 10, p. 3), astfel cum a fost modificată prin Convenția din 9 octombrie 1978 privind aderarea Regatului Danemarcei, a Irlandei și a Regatului Unit al Marii Britanii și Irlandei de Nord (JO 1978, L 304, p. 1 și – textul modificat – p. 77, Ediție specială, 19/vol. 10, p. 16), prin Convenția din 25 octombrie 1982 privind aderarea Republicii Elene (JO 1982, L 388, p. 1, Ediție specială, 19/vol. 10, p. 118) și prin Convenția din 26 mai 1989 privind aderarea Regatului Spaniei și a Republicii Portugeze (JO 1989, L 285, p. 1, Ediție specială, 19/vol. 11, p. 3, denumită în continuare „Convenția de la Bruxelles”).

7 Regulamentul Consiliului din 22 decembrie 2000 privind competența judiciară, recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială (JO 2001, L 12, p. 1, Ediție specială, 19/vol. 3, p. 74).

8 A se vedea Hotărârea din 16 noiembrie 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punctul 26). Din motive de exhaustivitate, subliniem că au fost aduse două modificări formulării tezei introductive a articolului 24 din Regulamentul nr. 1215/2012 față de cea a articolului 22 din Regulamentul nr. 44/2001. Prima constă în adăugarea precizării potrivit căreia articolul 24 din Regulamentul nr. 1215/2012 nu privește decât *instanțele dintr-un stat membru*. Această precizare nu afectează sensul dispoziției respective în ceea ce privește exercitarea competenței de soluționare a acțiunilor referitoare la imobilele situate, precum în litigiul principal, pe teritoriul statelor membre. Cea de a doua privește adăugarea termenilor „părților” (dispoziția menționată se aplică „indiferent de domiciliul părților”), care de asemenea nu pare să schimbe sensul articolului 22 din Regulamentul nr. 44/2001, care prevedea că dispoziția în cauză se aplică „indiferent de domiciliu”. Sublinierea noastră. A se vedea, în legătură cu a doua modificare, 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, vol. 49, p. 1105 și 1106.

23. În consecință, expresia „în materie de drepturi reale imobiliare” care figurează la articolul 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 trebuie să fie interpretată și în continuare în mod autonom⁹.

24. Pe de altă parte, două serii de criterii utilizate de Curte pentru delimitarea domeniului de aplicare al normei de competență în materie de drepturi reale imobiliare rămân valabile în temeiul Regulamentului nr. 1215/2012. Prima serie cuprinde criteriile referitoare la caracteristicile drepturilor reale imobiliare și ale acțiunilor care se raportează la acestea care intră sub incidența articolului 24 punctul 1 din acest regulament. Cea de a doua serie include criteriile referitoare la obiectivele aflate la baza dispoziției respective, care permit să se determine acțiunile care trebuie să intre sub incidența sa și cele care, ținând seama de faptul că dispoziția menționată constituie o dispoziție cu caracter de excepție care trebuie să facă obiectul unei interpretări stricte, sunt excluse din domeniul său de aplicare. Astfel, din perspectiva celor două serii de criterii este necesar să se verifice dacă acțiunea în discuție în litigiul principal intră sub incidența articolului 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012.

1. Cu privire la caracteristicile drepturilor reale imobiliare și ale acțiunilor în această materie

a) Caracteristicile drepturilor reale imobiliare din perspectiva jurisprudenței

25. Drepturile reale imobiliare la care se referă textul articolului 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 sunt definite în jurisprudență prin opoziție cu drepturile personale. Diferența dintre aceste două tipuri de drepturi constă în faptul că primele, grevând un bun corporal, își produc efectele *erga omnes*, în timp ce cele din urmă pot fi invocate numai împotriva debitorului¹⁰.

26. În această privință trebuie să observăm că, în Hotărârea Komu și alții¹¹, Curtea a statuat că intră sub incidența normei de competență prevăzute la articolul 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 o cerere de încetare a coproprietății asupra unor bunuri imobile, întrucât cererea respectivă, destinată să ducă la un transfer al dreptului de proprietate asupra unor bunuri imobile, privește drepturi reale care își produc efectele *erga omnes* și constituie o acțiune care urmărește să asigure titularilor acestor drepturi protecția prerogativelor care decurg din titlul lor. În consecință, dreptul de coproprietate, precum cel aflat în discuție în litigiul principal, pare să constituie de asemenea *a priori* un drept real imobiliar în sensul jurisprudenței referitoare la dispoziția menționată.

27. Or, norma de competență instituită la articolul 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 este aplicabilă doar în cazul „litigiilor având ca obiect drepturi reale asupra unor imobile”¹². Pentru ca o acțiune introdusă în fața unei instanțe dintr-un stat membru să intre sub incidența acestei dispoziții, nu este suficient ca acțiunea să privească un drept real imobiliar sau să aibă o legătură cu un imobil: este necesar ca acțiunea să se întemeieze pe un asemenea drept¹³.

9 A se vedea recent Hotărârea din 14 februarie 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, punctul 97 și jurisprudența citată), precum și Ordonanța din 15 mai 2019, MC (C-827/18, nepublicată, EU:C:2019:416, punctul 23).

10 A se vedea recent Hotărârea din 14 februarie 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, punctul 100). În plus, potrivit punctului 166 din Raportul Schlosser referitor la Convenția privind aderarea Regatului Danemarcei, a Irlandei și a Regatului Unit al Marii Britanii și Irlandei de Nord la Convenția privind competența judiciară și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială, precum și la Protocolul privind interpretarea sa de către Curtea de Justiție (JO 1979, C 59, p. 71), consecința juridică specifică unui drept real care produce efecte *erga omnes* este opțiunea titularului acestui drept de a putea revendica bunul grevat de acest drept real din partea oricărei persoane care nu deține un drept real de rang superior.

11 Hotărârea din 17 decembrie 2015 (C-605/14, EU:C:2015:833, punctul 29).

12 A se vedea în acest sens Hotărârea din 18 mai 2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, punctul 32).

13 A se vedea recent Hotărârea din 10 iulie 2019, Reitbauer și alții (C-722/17, EU:C:2019:577, punctul 45 și jurisprudența citată).

28. În acest context, reiese din jurisprudență că acțiunile care au ca obiect drepturi reale imobiliare sunt cele care urmăresc, pe de o parte, să stabilească întinderea, conținutul, proprietatea, posesia unui bun imobil sau existența altor drepturi reale asupra acestor bunuri și, pe de altă parte, să asigure titularilor acestor drepturi protecția prerogativelor care decurg din titlul lor¹⁴.

29. Prin urmare, trebuie să se stabilească dacă acțiunea aflată în discuție în litigiul principal are ca obiect o prerogativă care privește în mod direct imobilul și care produce efecte *erga omnes*¹⁵, astfel încât această acțiune să poată fi considerată o *acțiune întemeiată pe un drept real imobiliar* în sensul jurisprudenței menționate mai sus.

b) Aplicarea în speță

1) Observații introductive

30. Este adevărat că, după cum arată Ellmes Property Services, în Hotărârea ČEZ¹⁶, Curtea a statuat că o acțiune în încetarea tulburărilor cauzate unor terenuri prin activitatea unei centrale nucleare situate pe teritoriul unui stat învecinat cu cel în care sunt situate terenurile respective nu constituie o acțiune care are ca obiect un drept real asupra unui imobil. Astfel, deși temeiul unei asemenea acțiuni constă în atingerea adusă unui drept real imobiliar, natura reală și imobiliară a dreptului în cauză nu are însă, în acest context, decât o importanță incidentală. Această natură reală și imobiliară a dreptului respectiv nu are o influență decisivă asupra configurației unui litigiu în cadrul căruia este introdusă o astfel de acțiune în încetare, care s-ar pune în termeni substanțial diferiți dacă dreptul a cărui protecție este urmărită împotriva pretinselor tulburări ar avea o natură diferită, precum, de exemplu, dreptul la integritate fizică sau un drept mobilier. La fel ca acțiunea în discuție în hotărârea menționată, astfel de acțiuni ar urmări în esență ca persoana care a generat o astfel de încălcare, dovedită sau potențială, adusă unui drept, să fie somată să pună capăt acesteia.

31. Totuși, spre deosebire de acțiunea examinată în Hotărârea ČEZ¹⁷, cea în discuție în litigiul principal nu constă exclusiv în atingerea adusă unui drept real imobiliar al coproprietarului care a intentat această acțiune, ci mai ales, se pare, în nerespectarea de către un alt coproprietar a utilizării convenite în contractul de coproprietate.

32. S-ar putea susține astfel că acțiunea analizată în litigiul principal are mai degrabă ca obiect dreptul coproprietarului care nu respectă utilizarea respectivă decât dreptul coproprietarului care intențează acțiunea. Comisia pare să reitereze punctul de vedere menționat în măsura în care arată că, în ipoteza în care utilizarea convenită în contractul de coproprietate constituie un drept real, ar putea exista o limitare a drepturilor unui coproprietar de a dispune de cota sa de coproprietate. În această ordine de idei, SP susține că, în împrejurările speței, coproprietarul care nu respectă utilizarea convenită în contractul de coproprietate, pe de o parte, pretinde că beneficiază de un drept real, și anume cel de a închiria în scopuri turistice, deși dreptul respectiv nu există, și, pe de altă parte, în orice caz, încalcă dreptul real al celorlalți coproprietari.

33. În aceste condiții, pentru a stabili dacă acțiunea în discuție în litigiul principal poate intra sub incidența articolului 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012, trebuie să se stabilească dacă utilizarea unui bun imobil, și anume a unui apartament supus regimului coproprietății, convenit în contractul de coproprietate produce efecte *erga omnes*.

¹⁴ A se vedea Hotărârea din 3 aprilie 2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, punctul 42), și Hotărârea din 16 noiembrie 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punctul 40).

¹⁵ A se vedea Hotărârea din 17 mai 1994, Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, punctul 15), și Ordonanța din 5 aprilie 2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, punctul 18).

¹⁶ Hotărârea din 18 mai 2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, punctul 34).

¹⁷ Hotărârea din 18 mai 2006 (C-343/04, EU:C:2006:330).

34. Or, după cum observă Comisia, instanța de trimitere nu prezintă toate elementele necesare pentru a se statua în mod precis asupra calificării juridice a posibilității unuia dintre coproprietari de a solicita unui alt coproprietar să înceteze o anumită utilizare a proprietății sale.

35. Amintim că din cererea de decizie preliminară reiese că, în dreptul austriac, coproprietatea constituie un drept real care nu este protejat doar împotriva intervențiilor terților, ci și împotriva celor ale celorlalți coproprietari. Destinația bunului imobil aflat în coproprietate și respectarea utilizării definite „reprezintă unul din drepturile protejate în mod absolut ale fiecărui coproprietar”. Această destinație este stabilită prin înțelegerea de drept privat între toți coproprietarii care se află, pe baza unui contract de coproprietate, într-o relație contractuală liber consimțită. Un coproprietar poate introduce, împotriva coproprietarului care nu respectă utilizarea convenită în contractul respectiv, o acțiune precum cea în discuție în litigiul principal.

36. Nu este clar dacă posibilitatea unui coproprietar de a impune respectarea utilizării convenite în contractul de coproprietate intră sau nu în sfera protecției absolute menționate de instanța de trimitere în cererea de decizie preliminară. În cazul unui răspuns afirmativ, ar fi necesar să se considere că stabilirea unei utilizări în contractul de coproprietate poate produce efecte și față de terți.

37. În acest context, Comisia admite că litigiul principal trebuie examinat ținând seama de conținutul contractului de coproprietate, astfel încât aplicarea articolului 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 în prezentul litigiu poate suscita îndoieli. Totuși, ea arată că anumite elemente pot constitui indicii în sensul că utilizarea convenită în contractul de coproprietate produce efecte *erga omnes*. Potrivit Comisiei, numai dacă elementele menționate sunt confirmate de instanța de trimitere ar fi necesar să se preconizeze că o acțiune în încetarea utilizării în scopuri turistice a unui apartament intră sub incidența acestei dispoziții din Regulamentul nr. 1215/2012.

38. Mai precis, Comisia se referă, în primul rând, la împrejurarea că, potrivit informațiilor pe care le-a obținut, contractul de coproprietate încheiat între coproprietari inițiali trebuie acceptat de orice persoană care dobândește un apartament supus regimului coproprietății și că acest contract nu poate fi modificat decât sub rezerva acordului tuturor celorlalți coproprietari. În al doilea rând, ea susține că, potrivit informațiilor pe care le deține, contractul respectiv și utilizarea prevăzută în contract pot fi consultate în cartea funciară și că există, așadar, un acces public care permite luarea la cunoștință de acestea.

39. Pentru motivele pe care le vom prezenta în continuare, avem îndoieli cu privire la aspectul dacă aceste elemente, care trebuie să facă obiectul verificărilor instanței de trimitere, conduc în mod necesar la concluzia că utilizarea convenită în contractul de coproprietate produce efecte *erga omnes*.

2) Cu privire la opozabilitatea contractului de coproprietate

40. Desigur, este adevărat că, în Hotărârea Weber¹⁸, Curtea a statuat că intră sub incidența normei de competență exclusivă în materie de drepturi reale imobiliare o acțiune prin care se urmărește să se constate nevaliditatea exercitării unui drept de preempțiune precum cel vizat în hotărârea în cauză. În această privință, Curtea a arătat că acest drept, care grevează un bun imobil și care este înscris în cartea funciară își produce efectele nu numai în raport cu debitorul, ci garantează dreptul titularului său la transmiterea proprietății și față de terți, astfel încât, dacă se încheie un contract de vânzare-cumpărare între un terț și proprietarul bunului grevat, exercitarea validă a dreptului de preempțiune are drept consecință faptul că vânzarea nu produce efecte pentru titularul dreptului menționat și că aceasta se consideră încheiată între acest titular și proprietarul respectiv în aceleași condiții cu cele convenite între acesta din urmă și terț. Era vorba astfel despre un drept real prin excelență.

18 Hotărârea din 3 aprilie 2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, punctul 45).

41. Or, trebuie să se distingă situația în care un drept real produce efecte în privința tuturor de cea în care un drept personal continuă să își producă efectele în urma unei modificări subiective a raportului juridic care se află la baza dreptului personal în cauză.

42. Hotărârea Weber¹⁹ constituie o ilustrare a acestei prime situații. Astfel, dreptul de preempțiune vizat în hotărârea menționată era opozabil unei terțe persoane, fără a fi necesar să se stabilească că persoana respectivă îl înlocuise pe proprietarul unui bun imobil grevat în cadrul relației dintre acesta și titularul dreptului de preempțiune sau că persoana în cauză consimțise, cel puțin, să respecte implicațiile acestei relații. Or, considerăm că situația de mai sus nu este în mod necesar identică cu cea în care, după cum arată Comisia, contractul de coproprietate încheiat între coproprietarii inițiali trebuie să fie „acceptat” de orice persoană care dobândește un apartament supus regimului coproprietății.

43. Pentru a ilustra argumentația noastră, în Hotărârea Kerr²⁰, Curtea a statuat că o acțiune privind o obligație de plată care rezultă dintr-o hotărâre a adunării generale a coproprietarilor unui imobil intră sub incidența articolului 7 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012, care stabilește competența neexclusivă în materie contractuală, deși această hotărâre este obligatorie pentru coproprietari care nu participaseră la adoptarea sa. De asemenea, în Ordonanța INA și alții²¹, Curtea a reținut această interpretare în contextul unei obligații de plată care decurge din legea națională, ale cărei condiții erau stabilite printr-un acord al proprietarilor a mai mult de jumătate din cotele-părți ale coproprietății. Curtea a ajuns la această concluzie întemeindu-se pe împrejurarea că, prin faptul că devine și rămâne coproprietar al unui imobil, fiecare coproprietar își dă acordul să se supună ansamblului dispozițiilor actului care reglementează coproprietatea respectivă, precum și hotărârilor adoptate de adunarea generală a coproprietarilor acestui imobil²².

44. Este adevărat, desigur, că, în Hotărârea Kerr²³ și Ordonanța INA și alții²⁴, obiectul acțiunilor în cauză nu privea în mod direct imobilul. Jurisprudența rezultată din cele două hotărâri ilustrează însă felul în care utilizarea convenită în contractul de coproprietate poate produce efecte în privința oricărei persoane care dobândește un apartament supus regimului coproprietății, fără ca utilizarea menționată să producă efecte *erga omnes* în sensul jurisprudenței referitoare la competența exclusivă în materie de drepturi reale imobiliare.

45. În aceste împrejurări, pentru ca utilizarea convenită în contractul de coproprietate să producă astfel de efecte, ar trebui ca utilizarea respectivă să fie opozabilă și persoanelor care nu pot fi considerate ca fiind cele care au acceptat în mod voluntar contractul de coproprietate. Aceasta ar fi situația dacă un coproprietar ar putea exercita acțiunea în încetare și împotriva unui locatar care nu respectă modul de utilizare convenit în contractul de coproprietate²⁵. Revine însă instanței naționale sarcina de a efectua verificările necesare în această privință.

19 Hotărârea din 3 aprilie 2014 (C-438/12, EU:C:2014:212).

20 Hotărârea din 8 mai 2019 (C-25/18, EU:C:2019:376, punctul 29).

21 Ordonanța din 19 noiembrie 2019 (C-200/19, nepublicată, EU:C:2019:985, punctul 29).

22 Hotărârea din 8 mai 2019, Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, punctul 29), și Ordonanța din 19 noiembrie 2019, INA și alții (C-200/19, nepublicată, EU:C:2019:985, punctul 29).

23 Hotărârea din 8 mai 2019 (C-25/18, EU:C:2019:376, punctul 29).

24 Ordonanța din 19 noiembrie 2019 (C-200/19, nepublicată, EU:C:2019:985, punctul 29).

25 A se vedea, *a contrario*, Hotărârea din 17 mai 1994, Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, punctul 15), și Hotărârea din 9 iunie 1994, Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, punctul 15), precum și Ordonanța din 5 aprilie 2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, punctul 18).

3) Cu privire la înscrierea în cartea funciară

46. În ceea ce privește posibilitatea de a consulta contractul de coproprietate în cartea funciară, este adevărat, desigur, că, în numeroase sisteme juridice, principiul publicității este inclus în principiile care decurg din natura drepturilor reale. Astfel, principiul respectiv reflectă în special ideea potrivit căreia în general drepturile reale nu pot fi respectate decât dacă informațiile referitoare la acestea sunt accesibile publicului larg. În ceea ce privește drepturile reale imobiliare, accesibilitatea lor poate fi asigurată în special prin intermediul registrelor a căror consultare este deschisă publicului. Înscrierea în cartea funciară a unor informații legate de un drept asupra unui bun corporal poate astfel să indice că dreptul în cauză este opozabil oricărei persoane și constituie, în consecință, un drept real.

47. În aceste condiții, este necesar să se țină seama de faptul că, pe de o parte, cărțile funciare pot conține și informații care nu se referă la drepturile care produc efecte *erga omnes* și că, pe de altă parte, reiese din cadrul juridic, astfel cum este prezentat de instanța de trimitere, că coproprietatea în sine se întemeiază pe un contract de coproprietate. Nu se poate exclude ideea că motivul pentru care contractul menționat poate fi consultat în cartea funciară ține de faptul că este vorba despre un act în temeiul căruia coproprietatea a fost constituită și înscrisă în cartea funciară în cauză.

48. Trebuie să observăm, în acest context, că o acțiune care se raportează la un act prin care a fost constituit dreptul real înscris în cartea funciară nu intră sub incidența articolului 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 atunci când acțiunea respectivă se întemeiază pe un drept personal.

49. Pentru a ilustra raționamentul nostru, în Hotărârea Schmidt²⁶, care privea o cerere bazată pe nulitatea transferului proprietății, care, după cum a observat Curtea, era întemeiată pe un drept real asupra imobilului respectiv de care se preleva reclamanta, Curtea a considerat că o cerere de radiere din cartea funciară a dreptului de proprietate intră sub incidența acestei dispoziții. Reiese totuși din hotărârea respectivă că situația este diferită în ceea ce privește o cerere îndreptată împotriva unei alte părți la actul în temeiul căruia trebuia transferată proprietatea respectivă și care are ca obiect constatarea nulității actului menționat din cauza incapacității de a contracta a unei alte părți la actul în cauză. Potrivit Curții, o astfel de cerere se întemeiază pe un drept personal²⁷.

50. În această ordine de idei, în Hotărârea Milivojević²⁸, Curtea a statuat că intră sub incidența articolului 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 o cerere de radiere din cartea funciară a înscrierii unei ipoteci. Curtea a considerat că ipoteka, odată constituită în mod corespunzător, potrivit normelor de formă și de fond prevăzute de reglementarea națională în materie, este un drept real care produce efecte *erga omnes*. În schimb, nu intră în competența exclusivă a instanței din statul membru pe teritoriul căruia este situat imobilul o cerere de declarare a nulității, ca urmare a încălcării normelor naționale în materia protecției consumatorilor, a actului notarial de constituire a acestei ipoteci. Astfel, potrivit Curții, o asemenea cerere se întemeiază pe un drept personal care nu poate fi invocat decât împotriva părâtului din litigiul aflat în fața instanțelor naționale²⁹.

51. În consecință, în ceea ce privește problema dacă acțiunea în discuție în litigiul principal intră sub incidența articolului 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012, considerăm că faptul că contractul de coproprietate poate fi consultat în cartea funciară nu scutește instanța națională de obligația de a verifica, pentru motivele expuse la punctele 40-45 din prezentele concluzii, dacă utilizarea convenită în acest contract este opozabilă oricărei persoane. Dacă aceasta ar fi situația, acțiunea respectivă ar

26 Hotărârea din 16 noiembrie 2016 (C-417/15, EU:C:2016:881, punctul 40).

27 Hotărârea din 16 noiembrie 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punctul 34 și punctul 43 prima liniuță).

28 Hotărârea din 14 februarie 2019 (C-630/17, EU:C:2019:123, punctul 102).

29 Hotărârea din 14 februarie 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, punctul 101).

intra *a priori* sub incidența normei de competență prevăzute de dispoziția menționată. Astfel, rămâne doar să se verifice dacă obiectivele dispoziției în cauză pledează în favoarea interpretării potrivit căreia o acțiune prin care se urmărește respectarea utilizării stabilite în contractul de coproprietate intră sub incidența aceleiași dispoziții numai dacă această utilizare este opozabilă tuturor.

2. Cu privire la obiectivele normei de competență în materie de drepturi reale imobiliare

52. Curtea a statuat în mod repetat că domeniul de aplicare al articolului 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 nu poate fi privit în mod extensiv, într-un sens care ar fi mai extins decât necesită obiectivele sale³⁰. Determinarea acestor obiective este, astfel, esențială pentru delimitarea domeniului de aplicare al normei de competență prevăzute de această dispoziție.

53. În ceea ce privește normele de competență exclusivă în general, Curtea a considerat că rațiunea de a fi a normelor menționate este existența unei legături deosebit de strânse între litigiu și un stat membru în favoarea căruia este stabilită competența³¹.

54. Referitor la competența exclusivă în materie de drepturi reale imobiliare, s-a stabilit începând cu Hotărârea Reichert și Kockler³² că instanțele din statul membru pe teritoriul căruia este situat imobilul sunt cele mai în măsură să soluționeze acțiunile în această materie. În jurisprudența sa, Curtea a arătat în special că, pe de o parte, astfel de acțiuni trebuie să fie judecate potrivit normelor statului respectiv, ceea ce reflectă principiul *lex rei sitae*, și că, pe de altă parte, contestațiile născute din acestea necesită în mod frecvent verificări, investigații și expertize care trebuie realizate la fața locului³³. În consecință, atribuirea competenței către instanțele în cauză este în interesul bunei administrări a justiției³⁴.

55. S-ar putea susține astfel că unul dintre obiectivele normei de competență exclusivă enunțate la articolul 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 este stabilirea competenței instanțelor din statul membru cu care există o legătură deosebit de strânsă în ceea ce privește litigiul pentru a facilita buna administrare a justiției. Totuși, considerăm că acest obiectiv astfel definit, privit în mod izolat, constituie doar unul dintre motivele care pot explica alegerea legiuitorului Uniunii referitoare la caracterul exclusiv al competenței stabilite în temeiul normei menționate.

a) Argumentul întemeiat pe examinarea normelor de competență neexclusivă

56. Trebuie să se observe că normele de competență neexclusivă utilizează de asemenea elemente de legătură care permit asigurarea proximității între un litigiu și instanțele competente pentru soluționarea litigiului respectiv și răspund interesului unei bune administrări a justiției, fără a antrena repercusiunile caracteristice ale normelor de competență exclusivă.

57. În ceea ce privește, mai precis, cadrul Regulamentului nr. 1215/2012, considerentul (16) al acestui regulament precizează că, „[î]n afară de instanța domiciliului pârâtului, ar trebui să existe și alte instanțe autorizate în temeiul unei legături strânse între instanță și acțiune sau în scopul bunei administrări a justiției”. În această ordine de idei, Curtea a statuat în mod repetat că normele de

30 A se vedea în acest sens, recent, Ordonanța din 15 mai 2019, MC (C-827/18, nepublicată, EU:C:2019:416, punctul 20).

31 A se vedea de asemenea, în general, referitor la normele de competență exclusivă prevăzute la articolul 16 din Convenția de la Bruxelles, Hotărârea din 13 iulie 2000, Group Josi (C-412/98, EU:C:2000:399, punctul 46).

32 Hotărârea din 10 ianuarie 1990 (C-115/88, EU:C:1990:3, punctul 9). Curtea a reținut anterior o interpretare similară în ceea ce privește acțiunile în materie de închiriere de imobile în Hotărârea din 14 decembrie 1977, Sanders (73/77, EU:C:1977:208, punctele 11 și 12).

33 A se vedea Hotărârea din 10 ianuarie 1990, Reichert și Kockler (C-115/88, EU:C:1990:3, punctul 10), Hotărârea din 17 decembrie 2015, Komu și alții (C-605/14, EU:C:2015:833, punctul 31), precum și Hotărârea din 16 noiembrie 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punctul 29).

34 A se vedea în acest sens Hotărârea din 17 decembrie 2015, Komu și alții (C-605/14, EU:C:2015:833, punctul 30), precum și Hotărârea din 16 noiembrie 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punctul 37).

competență prevăzute la articolul 7 punctele 1 și 2 din regulamentul respectiv se întemeiază pe existența unei legături deosebit de strânse care justifică atribuirea competenței în favoarea instanțelor vizate de dispoziția respectivă pentru motive legate de buna administrare a justiției și de organizarea utilă a procesului³⁵.

58. Desigur, s-ar putea susține că, spre deosebire de normele de competență neexclusivă, în cazul normei de competență exclusivă în materie de drepturi reale imobiliare, legătura deosebit de strânsă există numai între litigiu și un singur stat membru.

59. *A priori*, această interpretare ar permite explicarea motivelor pentru care, în Hotărârea ĆEZ³⁶, Curtea a statuat că o acțiune negatorie din dreptul austriac („Eigentumsfreiheitsklage”) introdusă de proprietarul unui bun imobil care viza încetarea tulburărilor cauzate bunului respectiv prin activitatea unei centrale nucleare situate pe teritoriul unui stat învecinat cu cel în care este situat bunul menționat nu intră sub incidența normei de competență exclusivă în materie de drepturi reale imobiliare. Potrivit Curtii, verificările esențiale pentru soluționarea acțiunii în cauză trebuie să fie efectuate atât în statul membru în care este situat cel dintâi bun imobil, cât și în cel în care este situat cel de al doilea bun imobil. Din câte se pare, Curtea a făcut de altfel referire la această împrejurare pentru a sugera că acțiunea menționată intră mai degrabă sub incidența normei de competență în materie delictuală, prevăzută la articolul 7 punctul 2 din Regulamentul nr. 1215/2012³⁷. Norma de competență menționată recunoaște, în principiu, distincția dintre locul unde s-a produs prejudiciul („Erfolgsort”) și cel al evenimentului causal aflat la originea prejudiciului respectiv („Handlungsort”)³⁸.

60. Or, se poate susține că anumite acțiuni care au o legătură mai strânsă cu un singur stat membru decât cu orice alt stat intră sub incidența normelor de competență neexclusivă. Cu titlu de exemplu, în ceea ce privește instanțele competente în materie contractuală în temeiul articolului 5 punctul 1 din Convenția de la Bruxelles, Curtea a statuat că trebuia să se stabilească un singur loc de executare a obligației contractuale în cauză³⁹. Totuși, această dispoziție nu stabilea o competență exclusivă în favoarea instanțelor de la locul respectiv.

61. În schimb, articolul 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 stabilește competența exclusivă în favoarea instanțelor unui singur stat membru. Dispoziția în cauză are drept efect excluderea oricărei alte norme de competență generală sau alternativă prevăzute de Regulamentul nr. 1215/2012 și privarea părților de alegerea instanței, care altfel ar fi instanța de la domiciliul acestora în temeiul articolului 25 din regulamentul menționat⁴⁰. În plus, prin derogare de la principiul prevăzut la articolele 4 și 7 din acest regulament, potrivit căruia instanțele din statele membre sunt competente să se pronunțe cu privire la acțiunile îndreptate împotriva persoanelor domiciliate pe teritoriul unui stat membru, norma de competență respectivă se aplică independent de domiciliul părților. Prin urmare, spre deosebire de articolul 7 punctele 1 și 2 din același regulament, norma de competență în cauză nu restrânge posibilitatea fiecărui stat membru de a repartiza competențele judiciare în cadrul teritoriului

35 A se vedea recent, referitor la competența în materie contractuală, Hotărârea din 4 octombrie 2018, Feniks (C-337/17, EU:C:2018:805, punctul 36), precum și, în ceea ce privește competența în materie delictuală, Hotărârea din 17 octombrie 2017, Bolagsupplysningen și Ilsjan (C-194/16, EU:C:2017:766, punctele 26 și 27).

36 Hotărârea din 18 mai 2006 (C-343/04, EU:C:2006:330).

37 A se vedea Hotărârea din 18 mai 2006, ĆEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, punctul 38).

38 Deși, în anumite situații, nu se poate face distincție între noțiunile „Handlungsort” și „Erfolgsort” (a se vedea Concluziile noastre prezentate în cauza Universal Music International Holding, C-12/15, EU:C:2016:161, punctul 38), norma de competență prevăzută la articolul 7 punctul 2 din Regulamentul nr. 1215/2012 privește acțiuni care, în principiu, permit efectuarea unei asemenea distincții.

39 A se vedea în acest sens Hotărârea din 19 februarie 2002, Besix (C-256/00, EU:C:2002:99, punctul 29). Or, nu este evident că această interpretare poate fi transpusă în cazul articolului 7 punctul 1 litera (a) din Regulamentul nr. 1215/2012. A se vedea Hotărârea din 27 noiembrie 2014 pronunțată de High Court of Justice (England and Wales) [Înalta Curte de Justiție (Anglia și Țara Galilor), Regatul Unit] în cauza Canon Offshore Ltd împotriva GDF Suez E&P Nederland BV [2014] EWHC 3810 (Comm), punctul 49 și urm. De asemenea, referitor la evoluția jurisprudenței referitoare la articolul 7 punctul 1 litera (b) din regulamentul respectiv și multiplicarea instanțelor competente în temeiul dispoziției menționate, a se vedea Beaumont, P., Yüksel, B., „Cross-Border Civil and Commercial Disputes Before the Court of Justice of the European Union”, sub îndrumarea lui Beaumont, P., Danov, M., Trimmings, K., Yüksel, B., *Cross-border Litigation in Europe*, Hart Publishing, Oxford/Portland, 2017, p. 514 și urm.

40 A se vedea Hotărârea din 17 decembrie 2015, Komu și alții (C-605/14, EU:C:2015:833, punctul 24).

său⁴¹. Se poate susține că, dacă logica articolului 24 punctul 1 din același regulament se baza pe legătura deosebit de strânsă între obiectul unui litigiu și instanță, această legătură ar trebui să determine nu doar competența internațională a unui stat membru, ci și competența sa judiciară internă⁴².

62. Faptul că, pe de o parte, autonomia părților în ceea ce privește alegerea instanței pe care o consideră a fi cea mai adecvată pentru soluționarea litigiului este înlăturată și că, pe de altă parte, competența este conferită în mod inevitabil unei instanțe dintr-un stat membru, chiar dacă părțile au domiciliul într-o țară terță, tinde să indice că un interes considerabil trebuie să susțină decizia legiuitorului Uniunii referitoare la caracterul exclusiv al competenței stabilite în temeiul articolului 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012. Întrucât competența unuia dintre statele membre este asigurată în detrimentul elementelor care se raportează la persoane (părți), considerăm că acest interes are un caracter public. Un interes public există în special atunci când este vorba despre drepturi care pot afecta situația juridică a oricărei persoane (*erga omnes*) sau a publicului în general⁴³. Dacă o acțiune nu implică un asemenea interes, obiectivele articolului 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 nu impun ca aceasta să intre sub incidența dispoziției respective.

b) Argumentul întemeiat pe lucrările pregătitoare și pe doctrină

63. Considerația prezentată la punctul 62 din prezentele concluzii este confirmată de analiza lucrărilor pregătitoare referitoare la norma de competență exclusivă în materia drepturilor reale imobiliare și a doctrinei consacrate acestei norme.

64. Explicațiile care figurează în raportul domnului P. Jenard privind Convenția de la Bruxelles⁴⁴ ilustrează faptul că mai multe motive au condus la introducerea normei de competență exclusivă în materie de drepturi reale imobiliare. Textul acestor explicații sugerează că introducerea acestei norme ține mai ales de faptul că, în anumite sisteme naționale, o astfel de normă era considerată ca fiind de ordine publică. În schimb, faptul că introducerea normei respective – echivalentă cu cea a articolului 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 – răspundea interesului unei bune administrări a justiției nu a fost evocat, în raportul menționat, decât cu titlu subsidiar în ceea ce privește introducerea aceleiași norme.

65. În această ordine de idei, doctrina consideră la rândul său că, în contextul examinării obiectivelor articolului 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012, care pot să delimiteze domeniul de aplicare al dispoziției în cauză, nu trebuie să se limiteze la obiectivul legat de proximitate sau de buna administrare a justiției. În această privință, o parte a doctrinei consideră că, pentru un stat membru,

41 Hotărârea din 28 aprilie 2009, Apostolides (C-420/07, EU:C:2009:271, punctele 48 și 50).

42 A se vedea de asemenea în acest sens Lehmann, M., *The Brussels I Regulation Recast*, Dickinson, A., Lein, E. (editori), Oxford University Press, Oxford, 2015, p. 259, punctul 8.10.

43 Pentru motive de exhaustivitate, precizăm că articolul 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 acoperă de asemenea contractele de închiriere a unor imobile. Este adevărat că acestea nu sunt comparabile cu drepturile reale imobiliare și că obiectivele care stau la baza caracterului exclusiv al competenței în ceea ce privește contractele de închiriere a unor imobile pot fi distinse de cele care stau la baza caracterului exclusiv al competenței în materie de drepturi reale imobiliare. Totuși, potrivit interpretării pe care o dăm jurisprudenței, motivul pentru care și contractele de închiriere imobiliare intră sub incidența unei norme de competență exclusivă se întemeiază pe considerații economice, sociale și politice în măsura în care acestea motivează caracterul imperativ al reglementărilor referitoare la controlul nivelului chiriilor și la protecția drepturilor locatarilor și ale fermierilor. A se vedea în acest sens Hotărârea din 26 februarie 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92, punctul 8), Hotărârea din 6 iulie 1988, Scherrens (158/87, EU:C:1988:370, punctul 9), și Ordonanța din 15 mai 2019, MC (C-827/18, nepublicată, EU:C:2019:416, punctul 27).

44 Raportul privind Convenția din 27 septembrie 1968 privind competența judiciară și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială (JO 1979, C 59, p. 1).

importanța materiei reglementate de articolul 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 este de așa natură încât acesta urmărește să își asigure competența exclusivă în ceea ce privește materia menționată⁴⁵ și că în această materie competența exclusivă protejează interesele statului membru respectiv⁴⁶.

c) Aplicarea în speță

66. Din perspectiva ansamblului considerațiilor care precedă trebuie să se verifice dacă obiectivele articolului 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 impun ca acțiunea aflată în discuție în litigiul principal să intre sub incidența acestei dispoziții.

67. În această privință, trebuie să remarcăm că, în observațiile sale scrise consacrate celei de a doua întrebări, SP arată că contractul prin care a dobândit proprietatea asupra unui apartament din imobilul în discuție în litigiul principal stipulează că bunul cumpărat se situează în afara zonei destinate reședințelor secundare și că, în consecință, există interdicția de a închiria în scopuri turistice. Nu reiese cu claritate din observațiile respective dacă interdicția în cauză figurează numai într-un contract sau și în reglementarea urbanistică. În orice caz, observațiile menționate sunt formulate din perspectiva competenței în materie contractuală. De asemenea, Ellmes Property Services arată în mod mai puțin echivoc că, deși dreptul austriac nu impune nicio destinație în cazul unui bun aflat în coproprietate, aceasta poate fi totuși determinată prin contractul de coproprietate.

68. În aceste împrejurări, nu pare că obiectivele articolului 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 impun ca acțiunea aflată în discuție în litigiul principal să intre sub incidența dispoziției respective în cazul în care utilizarea convenită în contractul de coproprietate este opozabilă doar persoanelor care au consimțit să se supună contractului în cauză. Astfel, nu considerăm că, pentru statul membru în care se situează bunul, importanța respectării înțelegerilor contractuale dintre coproprietari referitoare la destinația unui bun imobil este de așa natură încât statul membru menționat trebuie să își asigure competența exclusivă în materie. Situația ar fi însă diferită dacă aceste convenții ar produce efecte care ar putea să angajeze un alt interes decât cel pur privat al părților la asemenea acorduri contractuale.

69. Faptul că, pentru a soluționa o acțiune precum cea aflată în discuție în litigiul principal, trebuie efectuate anumite verificări la locul în care se situează imobilul supus regimului coproprietății nu repune în discuție considerația de mai sus. Astfel, după ce a constatat, în Hotărârea Lieber⁴⁷, că o cerere de despăgubire pentru folosința unui imobil nu privește un drept real care produce efecte *erga omnes*, ci un drept personal, Curtea nu a acordat o importanță decisivă împrejurării că instanța din statul membru contractant în care se afla imobilul putea determina cu ușurință quantumul despăgubirii datorate. Dimpotrivă, Curtea a arătat că, pentru determinarea acestei sume, o instanță dintr-un alt stat membru decât cel în care este situat imobilul avea posibilitatea de a recurge la un expert pentru a obține informațiile necesare⁴⁸.

45 A se vedea în acest sens Lehmann, M., *op. cit.*, p. 259, punctul 8.11.

46 A se vedea în acest sens Van Calster, G., *European Private International Law*, Hart Publishing, Oxford/Portland, 2016, p. 73.

47 Hotărârea din 9 iunie 1994 (C-292/93, EU:C:1994:241, punctul 15).

48 Hotărârea din 9 iunie 1994, Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, punctul 21).

3. Concluzie referitoare la prima întrebare preliminară

70. Având în vedere cele de mai sus, propunem să se răspundă la prima întrebare adresată de instanța de trimitere că articolul 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012 trebuie interpretat în sensul că acțiunea prin care un coproprietar urmărește încetarea utilizării în scopuri turistice a unui apartament de către un alt coproprietar, pentru motivul că această utilizare nu corespunde celei convenite în contractul de coproprietate, intră sub incidența dispoziției respective numai dacă utilizarea în cauză este opozabilă de asemenea față de orice persoană care nu este parte la contract. Revine instanței naționale sarcina de a efectua ultimele verificări în această privință.

71. Având în vedere răspunsul pe care îl propunem la prima întrebare, trebuie să se efectueze analiza celei de a doua întrebări.

C. Cu privire la a doua întrebare preliminară, referitoare la articolul 7 punctul 1 litera (a) din Regulamentul nr. 1215/2012

72. Prin intermediul celei de a doua întrebări, instanța de trimitere solicită să se stabilească dacă acțiunea unui coproprietar care urmărește încetarea utilizării în scopuri turistice a unui apartament de către un alt coproprietar, pentru motivul că această utilizare nu corespunde celei convenite în contractul de coproprietate, intră sub incidența articolului 7 punctul 1 litera (a) din Regulamentul nr. 1215/2012. În cazul în care aceasta este situația, instanța menționată urmărește să se stabilească obligația pe care se întemeiază această acțiune, în sensul dispoziției menționate. Ea ridică totodată problema dacă locul de executare a obligației corespunde locului în care este situat apartamentul.

1. Observații introductive

73. Înainte de a examina cea de a doua întrebare, dorim să formulăm observațiile care urmează.

74. Trebuie să observăm, mai întâi, că această întrebare are ca obiect în mod expres interpretarea articolului 7 punctul 1 litera (a) din Regulamentul nr. 1215/2012. Instanța de trimitere consideră, așadar, că articolul 7 punctul 1 litera (b) din regulamentul respectiv, care privește doar vânzarea de mărfuri și prestarea de servicii, nu se poate aplica în litigiul principal. Astfel, nimic nu arată că vânzarea de mărfuri sau prestarea de servicii ar fi în discuție în litigiul principal⁴⁹. Distincția dintre cele două dispoziții nu este lipsită de efecte în ceea ce privește stabilirea instanțelor competente în materie contractuală. Articolul 7 punctul 1 litera (b) din Regulamentul nr. 1215/2012 definește în mod autonom punctele de legătură pentru contractele de vânzare de mărfuri și de prestare de servicii. În schimb, menținând principiul care reiese din Hotărârea Industrie Tessili Italiana Como⁵⁰, articolul 7 punctul 1 litera (a) din acest regulament prevede, pe de o parte, că o acțiune poate fi introdusă în fața instanței de la locul de executare a obligației pe care se întemeiază această acțiune și, pe de altă parte, că locul respectiv trebuie stabilit în conformitate cu legea care reglementează obligația contractuală în litigiu potrivit normelor de conflict ale instanței sesizate⁵¹.

⁴⁹ În opinia noastră, este evident că litigiul principal nu are ca obiect nicidecum vânzarea de mărfuri. Acest litigiu nu privește nici serviciile care implică, potrivit unei jurisprudențe constante, ca partea care le prestează să efectueze o activitate determinată în schimbul unei remunerații (a se vedea Hotărârea din 8 mai 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, punctul 39 și jurisprudența citată): elementul care se referă la remunerație lipsește în speță.

⁵⁰ Hotărârea din 6 octombrie 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

⁵¹ A se vedea, în legătură cu articolul 5 punctul 1 litera (a) din Regulamentul nr. 44/2001, ai cărui termeni corespund celor ai articolului 7 punctul 1 litera (a) din Regulamentul nr. 1215/2012, Hotărârea din 23 aprilie 2009, Falco Privatstiftung și Rabitsch (C-533/07, EU:C:2009:257, punctele 46-57).

75. În continuare, observăm că SP arată că coproprietarii au convenit ca o instanță austriacă să fie competentă din punct de vedere material și teritorial, fără luarea în considerare a domiciliului lor. Instanța de trimitere nu pare totuși să acorde importanță acestei convenții și, în orice caz, nu solicită Curții să clarifice eventuala influență a convenției respective asupra stabilirii instanței competente.

76. În sfârșit, există o anumită contradicție între formularea celei de a doua întrebări și expunerea motivelor cererii de decizie preliminară. Astfel, formularea acestei întrebări poate sugera că instanța de trimitere pornește de la premisa potrivit căreia acțiunea menționată intră în mod necesar sub incidența articolului 7 punctul 1 litera (a) din Regulamentul nr. 1215/2012 și ridică problema stabilirii obligației pe care se întemeiază acțiunea în cauză, în sensul acestei din urmă dispoziții. În schimb, expunerea de motive a cererii de decizie preliminară pare să sugereze că instanța de trimitere are îndoieli cu privire la aspectul dacă acțiunea în discuție în litigiul principal poate intra sub incidența dispoziției respective. Or, pentru a furniza un răspuns util instanței de trimitere și în fața imposibilității de a elimina această ambiguitate, propunem ca a doua întrebare să fie înțeleasă în conformitate cu formularea prezentată la punctul 72 din prezentele concluzii.

2. *Apreciere*

77. Pentru ca articolul 7 punctul 1 litera (a) din Regulamentul nr. 1215/2012 să se poată aplica acțiunii aflate în discuție în litigiul principal, acest litigiu ar trebui considerat ca intrând în sfera noțiunii de „materie contractuală” în sensul dispoziției respective. Este vorba despre o noțiune autonomă din dreptul Uniunii⁵² pe care Curtea a interpretat-o inițial în mod negativ, și anume astfel încât noțiunea menționată nu poate fi înțeleasă în sensul că vizează o situație în care nu există niciun angajament asumat în mod liber de către o parte față de cealaltă⁵³.

78. În măsura în care o asemenea situație nu s-a prezentat deloc în fața instanțelor austriece sesizate în cauza principală, acțiunea aflată în discuție poate intra sub incidența acestei dispoziții. Astfel, instanța de trimitere arată că coproprietarii se află, ca urmare a contractului de coproprietate, într-o relație contractuală liber consimțită. În plus, din perspectiva jurisprudenței menționate la punctul 44 din prezentele concluzii, împrejurarea că această relație există și în raport cu un coproprietar care nu a fost parte la contractul de coproprietate, astfel cum a fost încheiat de coproprietarii inițiali, este irelevantă pentru aplicarea articolului 7 punctul 1 litera (a) din Regulamentul nr. 1215/2012⁵⁴.

79. În ceea ce privește identificarea „obligației în cauză” în sensul acestei dispoziții, instanța de trimitere pare să considere, potrivit termenilor utilizați de aceasta în expunerea de motive a cererii de decizie preliminară, că utilizarea bunului său aflat în coproprietate în modalitatea convenită ține de obligațiile contractuale ale unui coproprietar. În această ordine de idei, potrivit lui SP, este vorba despre o „obligație de a face”, altfel spus, în speță, de a utiliza bunul în cauză în conformitate cu destinația sa, astfel cum este prevăzută în contractul de coproprietate referitor la bunul respectiv. În schimb, Ellmes Property Services susține că este vorba despre o „obligație de a nu face”, și anume o obligație de a se abține de la închirierea unui bun aflat în coproprietate în scopuri turistice, care nu implică nicio limitare geografică și care se caracterizează printr-o multitudine de locuri în care a fost sau trebuia să fie executată. În consecință, din perspectiva Hotărârii Besix⁵⁵, articolul 7 punctul 1 litera (a) din Regulamentul nr. 1215/2012 nu ar fi aplicabil în litigiul principal.

52 A se vedea recent Hotărârea din 26 martie 2020, Primera Air Scandinavia (C-215/18, EU:C:2020:235, punctul 41).

53 Hotărârea din 17 iunie 1992, Handte (C-26/91, EU:C:1992:268, punctul 15).

54 A se vedea Hotărârea din 8 mai 2019, Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, punctul 29). A se vedea de asemenea Ordonanța din 19 noiembrie 2019, INA și alții (C-200/19, nepublicată, EU:C:2019:985, punctul 29).

55 Hotărârea din 19 februarie 2002 (C-256/00, EU:C:2002:99).

80. Potrivit unei jurisprudențe constante, noțiunea „obligație” conținută la articolul 7 punctul 1 litera (a) din Regulamentul nr. 1215/2012 trimite la obligația care corespunde dreptului contractual invocat pentru a motiva acțiunea în justiție⁵⁶. În măsura în care, în speță, este vorba despre o acțiune în încetare, considerăm că obligația contractuală în litigiu constituie o obligație de a nu face și, mai precis, de a nu modifica, într-o modalitate neconformă cu contractul de coproprietate, destinația unui bun în locul în care este situat. Considerația menționată este confirmată de faptul că un coproprietar nu poate impune unui alt coproprietar să utilizeze bunul său atunci când el se abține să facă aceasta.

81. Totuși, considerăm neconvingătoare poziția adoptată de Ellmes Property Services potrivit căreia obligația contractuală în litigiu care constă într-o obligație de a nu face ar trebui executată fără nicio limitare geografică, astfel încât aplicarea articolului 7 punctul 1 litera (a) din Regulamentul nr. 1215/2012 ar fi exclusă.

82. Astfel, împrejurările prezentei cauze nu sunt comparabile cu cele din cauza în care a fost pronunțată Hotărârea Besix⁵⁷. În acea cauză, după cum reiese din formularea întrebării adresate Curții, obligația contractuală în litigiu consta în angajamentul de a acționa exclusiv împreună cu un cocontractant în vederea depunerii unei oferte comune în cadrul unui contract de achiziții publice și de a nu avea legături cu un alt partener. Instanța de trimitere din cauza respectivă a determinat mai întâi locul de executare a obligației în cauză în conformitate cu principiul rezultat din Hotărârea Industrie Tessili Italiana Como⁵⁸, potrivit căruia acest loc este determinat de legea desemnată de normele care reglementează conflictul de legi în statul în care este situată instanța. În continuare, ea a stabilit, în temeiul legii desemnate ca fiind aplicabilă obligației menționate, că aceasta trebuia să fie executată în orice loc din lume⁵⁹. În schimb, în prezenta cauză, instanța de trimitere nu a identificat în mod definitiv obligația pe care se întemeiază acțiunea lui SP și nici, *a fortiori*, locul în care această obligație trebuie executată.

83. Pe de altă parte, argumentul invocat de Ellmes Property Services potrivit căruia o obligație de a nu face, precum cea din speță, nu ar avea un loc de executare concret nu pare să ia în considerare principiul rezultat din Hotărârea Industrie Tessili Italiana Como⁶⁰. Astfel, argumentul respectiv nu face nicio referire la soluțiile reținute în dreptul austriac, pe care societatea în cauză pare să le considere aplicabile în cazul obligației contractuale în litigiu. Nu se poate exclude însă faptul că legea aplicabilă acestei obligații ar permite identificarea locului de executare a obligației menționate și că acest loc ar corespunde celui în care este situat apartamentul supus regimului coproprietății⁶¹. Revine instanței de trimitere sarcina de a efectua verificări în această privință, respectând principiul rezultat din hotărârea în cauză.

84. În sfârșit, pentru motive de exhaustivitate, dorim să adăugăm că, în opinia noastră, Curtea nu dispune de elementele de fapt și de drept necesare pentru a aduce clarificări suplimentare cu privire la aplicarea acestui principiu în împrejurările speței. Astfel, potrivit uneia dintre părțile din litigiul principal, contractul de coproprietate datează din anul 1978. Prin urmare, este puțin probabil ca legea aplicabilă obligației contractuale în litigiu să fie desemnată potrivit normelor de conflictul pe care Curtea le-ar putea interpreta.

⁵⁶ A se vedea în acest sens Hotărârea din 6 octombrie 1976, De Bloos (14/76, EU:C:1976:134, punctul 13), precum și Hotărârea din 23 aprilie 2009, Falco Privatstiftung și Rabitsch (C-533/07, EU:C:2009:257, punctul 47).

⁵⁷ Hotărârea din 19 februarie 2002 (C-256/00, EU:C:2002:99).

⁵⁸ Hotărârea din 6 octombrie 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

⁵⁹ Hotărârea din 19 februarie 2002, Besix (C-256/00, EU:C:2002:99, punctele 16-20).

⁶⁰ Hotărârea din 6 octombrie 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

⁶¹ Astfel, numeroase argumente conduc la ideea că legea aplicabilă ar trebui să recunoască relevanța situației unui bun a cărui destinație nu poate fi modificată. Această soluție ar fi de altfel justificată de considerațiile privind proximitatea între litigiu și instanța competentă, precum și de cele care urmăresc să evite recurgerea excesivă la *forum actoris*. Totuși, ținând seama de natura trimiterii la un drept material, pe care se întemeiază articolul 7 punctul 1 litera (a) din Regulamentul nr. 1215/2012, nu se poate exclude posibilitatea ca legea aplicabilă să determine locul de executare a obligației contractuale în litigiu făcând referire la domiciliul unui debitor sau al unui creditor. A se vedea în acest sens Mankowski, P., „Article 7”, sub îndrumarea lui Magnus, U., Mankowski, P., *Brussels I bis Regulation*, Otto Schmidt, Köln, 2016, p. 253, punctul 208.

VI. Concluzie

85. Pentru motivele precedente, propunem Curții să răspundă la întrebările preliminare adresate de Oberster Gerichtshof (Curtea Supremă, Austria) după cum urmează:

- 1) Articolul 24 punctul 1 din Regulamentul (UE) nr. 1215/2012 al Parlamentului European și al Consiliului din 12 decembrie 2012 privind competența judiciară, recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială trebuie interpretat în sensul că acțiunea prin care un coproprietar urmărește încetarea utilizării în scopuri turistice a unui apartament de către un alt coproprietar, pentru motivul că această utilizare nu corespunde celei convenite în contractul de coproprietate, intră sub incidența dispoziției respective numai dacă utilizarea în cauză este opozabilă *erga omnes*. Revine instanței naționale sarcina de a efectua ultimele verificări în această privință.
- 2) Articolul 7 punctul 1 litera (a) din regulamentul menționat trebuie interpretat în sensul că, în cazul în care utilizarea convenită în contractul de coproprietate nu este opozabilă *erga omnes*, o asemenea acțiune intră în sfera noțiunii de „materie contractuală” în sensul acestei dispoziții. În aceste condiții, obligația contractuală în litigiu constă într-o obligație de a nu face și, mai precis, de a nu modifica, într-o modalitate neconformă cu contractul de coproprietate, destinația unui bun în locul în care este situat. Pentru a verifica dacă locul de executare a obligației respective corespunde locului în care este situat apartamentul supus regimului coproprietății, revine instanței naționale sarcina de a stabili acest loc de executare în conformitate cu legea care reglementează obligația menționată, potrivit normelor de conflict ale instanței sesizate.