



Rättsfallssamlingen

FÖRSLAG TILL AVGÖRANDE AV GENERALADVOKAT
MACIEJ SZPUNAR
föredraget den 18 juni 2020¹

Mål C-433/19

Ellmes Property Services Limited
mot
SP

(begäran om förhandsavgörande från Oberster Gerichtshof (Högsta domstolen, Österrike))

”Begäran om förhandsavgörande – Domstols behörighet – Förordning (EU) nr 1215/2012 – Begreppet ’sakrätt till fast egendom’ – Förbudsföreläggande gentemot en lägenhetsägare– Användning för turiständamål strider mot användningen av ett flerfamiljshus som bostadshus, såsom den föreskrivs i ägargemenskapens stadgar”

I. Inledning

1. Denna begäran om förhandsavgörande ger domstolen tillfälle att uttala sig om behörigheten att pröva en talan enligt österrikisk rätt i vilken en delägare i huvudsak kräver att en annan delägare ska upphöra med uthyrning till turister av sin lägenhet som omfattas av samäganderättsreglerna med motiveringen att denna användning inte är tillåten enligt föreningens stadgar. Den hänskjutande domstolen har nämligen angett att denna talan kan omfattas av två behörighetsregler i förordning (EU) nr 1215/2012:² den regel som fastställer en exklusiv behörighet på området sakrätt till fast egendom för domstolarna i den medlemsstat där fastigheten är belägen och den regel som fastställer en alternativ behörighet på avtalsområdet för domstolen på uppfyllelseorten för den förpliktelse som talan avser. Följaktligen ger prövningen av de tolkningsfrågor som ställts även domstolen tillfälle att undersöka vilken typ av samägandeaftal som gäller enligt österrikisk rätt i förhållande till denna förordning.

II. Tillämpliga bestämmelser

A. Unionsrätt

2. I artikel 4.1 i förordning nr 1215/2012 föreskrivs följande:

”Om inte annat föreskrivs i denna förordning, ska talan mot den som har hemvist i en medlemsstat väckas vid domstol i den medlemsstaten, oberoende av i vilken stat han eller hon har medborgarskap.”

¹ Originalspråk: franska.

² Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1215/2012 av den 12 december 2012 om domstols behörighet och om erkännande och verkställighet av domar på privaträttens område (EUT L 351, 2012, s. 1).

3. I artikel 7 led 1 a i samma förordning föreskrivs följande:

”Talan mot en person som har hemvist i en medlemsstat får väckas i en annan medlemsstat:

1) a) Om talan avser avtal, vid domstolen för uppfyllelseorten för den förpliktelse som talan avser.

...”

4. Artikel 24 i förordningen har följande lydelse:

”Följande domstolar i en medlemsstat ska, oberoende av var parterna har hemvist, ha exklusiv behörighet:

1) Om talan avser sakrätt i fast egendom eller nyttjanderätt till fast egendom, domstolarna i den medlemsstat där egendomen är belägen.

...”

B. Österrikisk rätt

5. I 2 § i Wohnungseigentumsgesetz (lagen om ägargemenskap),³ anges i den version som är tillämpning i det nationella målet (nedan kallad lagen om ägargemenskap) följande:

”(1) Äganderätt till en bostad är den sakrätt som tillfaller den som är delägare i en fastighet eller ingår i en ägargemenskap att ensam använda en ägarlägenhet och ensam förfoga över denna ...

(2) Med ägarlägenheter avses lägenheter, andra fristående lokaler och parkeringsplatser för motorfordon (objekt som kan utgöra fastigheter), till vilka äganderätt har förvärvats. En lägenhet är en till konstruktionen avskild del som enligt gängse uppfattning utgör en självständig del av en byggnad och som med hänsyn till sin art och storlek är lämplig för att tillgodose personers individuella bostadsbehov. Med en annan fristående lokal avses en till konstruktionen avskild del som enligt gängse uppfattning utgör en självständig del av en byggnad och som med hänsyn till sin art och storlek har avsevärd ekonomisk betydelse, som till exempel en fristående affärslokal eller ett garage ...

...

(5) Med en lägenhetsägare avses en person som är delägare i fast egendom och äger en ägarlägenhet i denna.

...”

6. I 3 § i denna lag föreskrivs följande:

1) Äganderätten till en lägenhet kan grundas på

1. en skriftlig överenskommelse mellan alla delägarna (avtal avseende ägarlägenheter) ...

...”

³ BGBl. I, 70/2002.

7. I 16 § i nämnda lag föreskrivs följande:

”1) Lägenhetsägaren är den som har rätt att använda ägarlägenheten.

2) Lägenhetsägaren har rätt att på egen bekostnad göra ändringar (inbegripet ändringar av avsedd användning) av sin ägarlägenhet. I detta avseende gäller följande:

1. Ändringen får varken medföra skada på huset eller intrång i de andra lägenhetsägarnas legitima intressen ...

2. Om även gemensamma delar av fastigheten tas i anspråk för en sådan ändring måste ändringen dessutom antingen följa vedertagen praxis eller tillgodose ett viktigt intresse för lägenhetsägaren ...”

III. Bakgrund till målet vid den nationella domstolen

8. Ellmes Property Services och SP är delägare i en fastighet belägen i Zell am See (Österrike). Detta bolag är etablerat i Förenade kungariket, medan SP har hemvist på adressen för lägenheten som han äger.

9. Den lägenhet som Ellmes Property Services äger, vilken är avsedd för bostadsändamål, används av detta bolag för turiständamål och hyrs regelbundet ut till semestergäster.

10. SP har genom en talan om förbuds föreläggande som han väckt vid Bezirksgericht Zell am See (Distriktsdomstolen i Zell am See, Österrike) begärt ett förbud mot denna ”användning för turiständamål”, då den strider mot ändamålet med denna fastighet och är egenmäktig, då de övriga lägenhetsägarna inte har samtyckt till den, och således inkräktar på hans rättigheter i samband med ägarlägenheten. SP har, beträffande de österrikiska domstolarnas internationella behörighet, åberopat artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012, i vilken, på området sakrätt i fast egendom, fastställs en exklusiv behörighet för domstolarna i den medlemsstat där fastigheten är belägen.

11. Den domstol vid vilken talan väcktes i första instans förklarade sig sakna behörighet, då tvisten avsåg ett privaträttsligt avtal om avsedd användning och inte direkt påverkade den sakrättsliga ställningen för parterna i detta avtal med avseende på en sakrätt.

12. Landesgericht Salzburg (Regionala domstolen i Salzburg, Österrike), vid vilken SP väckte talan i andra instans, ansåg däremot att de österrikiska domstolarna hade behörighet att avgöra tvisten enligt artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012. Enligt Landesgericht Salzburg (Regionala domstolen i Salzburg, Österrike) grundar sig den avsedda användningen av en ägarlägenhet på en privaträttslig överenskommelse mellan lägenhetsägarna, i princip i form av ett avtal avseende ägarlägenheterna. En viss avsedd användning och fortsatt användning enligt definitionen i avtalet hör till en lägenhetsägares sakrätter och omfattas av ett absolut skydd.

13. Ellmes Property Services överklagade domen till den hänskjutande domstolen.

IV. Tolkningsfrågorna och förfarandet vid domstolen

14. Oberster Gerichtshof (Högsta domstolen, Österrike) beslutade, under dessa omständigheter, genom beslut av den 21 maj 2019, som inkom till domstolens kansli den 6 juni 2019, att förklara målet vilande och ställa följande tolkningsfrågor till domstolen:

”1) Ska det första alternativet i artikel 24 led 1 i [förordning nr 1215/2012] tolkas på så sätt att en talan som har väckts av en lägenhetsägare som vill förbjuda en annan lägenhetsägare att egenmäktigt och utan de övriga lägenhetsägarnas samtycke ändra sin ägarlägenhet, och särskilt lägenhetens ändamål, avser hävdande av sakrätt i fast egendom?”

2) Om föregående fråga besvaras nekande:

Ska artikel 7 led 1 a i [förordning nr 1215/2012] tolkas på så sätt att den talan som anges i den första frågan avser avtalsenliga krav som ska uppfyllas på den ort där objektet är beläget?”

15. I förfarandet vid domstolen har parterna i målet vid den nationella domstolen och Europeiska kommissionen inkommit med skriftliga yttranden. Domstolen har beslutat att inte hålla någon förhandling, då den anser sig ha tillräckligt underlag för att pröva målet.

V. Bedömning

16. Den hänskjutande domstolen har, genom den första tolkningsfrågan, önskat få klarhet i huruvida artikel 24 led 1 i förordning 1215/2012 ska tolkas så att en lägenhetsägares talan om föreläggande gentemot en annan lägenhetsägare om förbud att, egenmäktigt och utan de övriga lägenhetsägarnas samtycke, ändra sin lägenhet och särskilt användningen av denna, omfattas av denna bestämmelse. Genom den andra tolkningsfrågan har den hänskjutande domstolen bett domstolen att tolka artikel 7 led 1 a i denna förordning mot bakgrund av de specifika omständigheterna i målet.

17. Det följer av formuleringen av tolkningsfrågorna att den hänskjutande domstolen utgår från premissen att oberoende av det svar som domstolen kommer att ge omfattas den talan enligt österrikisk rätt som dessa tolkningsfrågor avser av begreppet ”privaträttens område” i den mening som avses i artikel 1.1 i förordning nr 1215/2012 och av tillämpningsområdet för denna förordning. Ingenting gör det möjligt att kullkasta denna premiss. Tvisten vid den nationella domstolen, inom ramen för vilken denna talan väckts, omfattas nämligen fullt ut av detta begrepp och berörs inte av något av de undantag som avses i artikel 1.2 i denna förordning.

18. Jag kommer således, i detta förslag till avgörande, först att göra några allmänna anmärkningar avseende talan enligt österrikisk rätt mot bakgrund av vilken tolkningsfrågorna har ställts (avsnitt A). Därefter kommer jag att analysera tolkningsfrågorna i den ordning som den hänskjutande domstolen har förespråkat. Som den domstolen med fog har angett, är den andra tolkningsfrågan nämligen endast aktuell för det fall den första tolkningsfrågan besvaras nekande. Om en talan omfattas av artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012, vilken rör *exklusiv* behörighet på området sakrätt i fast egendom (avsnitt B), är det inte längre nödvändigt att pröva frågan huruvida det finns möjlighet till en *alternativ* domstol, såsom den som avses i artikel 7 led 1 a i denna förordning (avsnitt C).

A. Den aktuella talan

19. Den hänskjutande domstolen har förklarat att ägargemenskap (Wohnungseigentum), enligt österrikisk rätt, utgör en sakrätt⁴ som inte bara är skyddad mot inskränkningar av tredjemän, utan också mot inskränkningar av andra lägenhetsägare.

20. Den hänskjutande domstolen har preciserat att användningen av en ägarlägenhet som bostad eller kommersiell lokal fastställs i det privaträttsliga avtal som undertecknats av alla lägenhetsägarna och som allmänt materialiserats i ägargemenskapens stadgar ("Wohnungseigentumsvertrag"). Lägenhetsägarna befinner sig genom ägargemenskapens stadgar i en avtalssituation som de frivilligt samtyckt till. Den avsedda användningen av en ägarlägenhet och upprätthållandet av den användning som definieras i avtalet hör till varje lägenhetsägars absoluta skyddade rättigheter. Användning för turiständamål av en ägarlägenhet som är avsedd för bostadsändamål utgör en ändring av användningen av denna egendom.

21. Det följer av beslutet om hänskjutande att en av lägenhetsägarna, i målet vid den nationella domstolen, söker få den användning som inkräktar på hans samäganderätt att upphöra. Den hänskjutande domstolen har angett att dess tolkningsfrågor grundar sig på en talan enligt österrikisk rätt om avstående från eller upphörande med ("Eigentumsfreiheitsklage") det handlande som motparten klandras för. Enligt den hänskjutande domstolens förklaringar får varje lägenhetsägare väcka en sådan talan mot en lägenhetsägare som, egenmäktigt, utan samtycke av de övriga lägenhetsägarna eller utan ett domstolsavgörande som vunnit laga kraft och som ersätter ett sådant avtal, gör ändringar i sin lägenhet, bland annat när det gäller användningen av denna.⁵

B. Den första tolkningsfrågan avseende artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012

22. Artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012 ger en exklusiv behörighet på området sakrätter till fast egendom till domstolarna i den medlemsstat där egendomen är belägen. Vid upprättandet av denna bestämmelse återgav unionslagstiftaren i huvudsak den lydelse som använts i artikel 16 led 1 a i Brysselkonventionen⁶ och i artikel 22.1 i förordning nr 44/2001,⁷ varför den tolkning som domstolen utvecklat av sin rättspraxis när det gäller dessa båda bestämmelser även gäller för artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012.⁸

23. Uttrycket "sakrätt i fast egendom" i artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012 ska således fortsätta att fastställas självständigt.⁹

4 Se även, för ett liknande resonemang, Faber, W., "National Report on the Transfer of Movables in Austria", under ledning av Faber, W., Lurger, B., *National Reports on the Transfer of Movables in Europe*: volume 1, Austria, Estonia, Italy, Slovenia, Sellier. European Law Publishers, Munich, 2008, s. 17.

5 Se även Stabentheiner, J., Vonkilch, A., Kersting, J., under ledning av Van Der Merwe, C., *European Condominium Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 2015, s. 133.

6 Konvention av den 27 september 1968 om domstols behörighet och om verkställighet av domar på privaträttens område (EGT L 299, 1972, s. 32), i dess lydelse enligt konvention av den 9 oktober 1978 om Konungariket Danmarks, Irlands och Förenade konungariket Storbritannien och Nordirlands tillträde till konventionen (EGT L 304, 1978, s. 1 och – i ändrad lydelse – s. 77), enligt konvention av den 25 oktober 1982 om Republiken Greklands tillträde till konventionen (EGT L 388, 1982, s. 1) och enligt konvention av den 26 maj 1989 om Konungariket Spaniens och Republiken Portugals tillträde till konventionen (EGT L 285, 1989, s. 1), (nedan kallad Brysselkonventionen).

7 Rådets förordning (EG) nr 44/2001 av den 22 december 2000 om domstols behörighet och om erkännande och verkställighet av domar på privaträttens område (EGT L 12, 2001, s. 1).

8 Se dom av den 16 november 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punkt 26). Det ska för fullständighetens skull påpekas att två ändringar har gjorts i formuleringen av den inledande meningen i artikel 24 i förordning nr 1215/2012 jämfört med den i artikel 22 i förordning nr 44/2001. Den första gäller tillägget av preciseringen att artikel 24 i förordning nr 1215/2012 endast rör *domstolar i en medlemsstat*. Denna precisering påverkar inte betydelsen av denna bestämmelse när det gäller utövandet av behörigheten för att pröva mål avseende fastigheter som, liksom den i målet aktuella, är belägna inom medlemsstaternas territorium. Den andra ändringen rör tillägget av orden "var parterna har" (oberoende av var *parterna* har hemvist) [Översättarens anmärkning: Detta tillägg gäller inte den svenska språkversionen, då "*parternas* hemvist" fanns med redan i förordning 44/2001]. Min kursivering. Se, beträffande den andra ändringen, 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, s. 1105–1106.

9 Se, nyligen, dom av den 14 februari 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, punkt 97 och där angiven rättspraxis), och beslut av den 15 maj 2019, MC (C-827/18, ej publicerat, EU:C:2019:416, punkt 23).

24. Vidare förblir två uppsättningar kriterier som domstolen har använt för att avgränsa tillämpningsområdet för behörighetsregeln beträffande sakrätt i fast egendom giltiga enligt förordning nr 1215/2012. Den första uppsättningen rör kriterierna avseende egenskaperna för kännetecknen för sakrätter i fast egendom och talan i de mål som hör samman med dem och som omfattas av artikel 24 led 1 i denna förordning. Den andra uppsättningen rör kriterierna avseende de underliggande målen med denna bestämmelse, vilka gör det möjligt att fastställa talan i de mål som den ska omfatta och dem som, mot bakgrund av den omständigheten att denna bestämmelse utgör en undantagsbestämmelse ska tolkas strikt är uteslutna från denna. Det är således mot bakgrund av dessa båda uppsättningar kriterier som det ska kontrolleras huruvida den i målet vid den nationella domstolen aktuella handlingen omfattas av artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012.

1. Egenskaper för sakrätter i fast egendom och talan som väcks i mål avseende dessa

a) Egenskaper för sakrätter i fast egendom mot bakgrund av rättspraxis

25. De sakrätter i fast egendom som lydelsen i artikel 24 led 1 i förordning 1215/2012 hänför till definieras i rättspraxis genom en skillnad i förhållande till obligationsrätter. Skillnaden mellan dessa båda typer av rätter består i den omständigheten att den förstnämnda, som är knuten till materiell egendom, gäller mot envar, medan obligationsrätten endast kan göras gällande mot gäldenären.¹⁰

26. Det ska i detta hänseende påpekas att domstolen i domen Komu m.fl.¹¹ slog fast att en sådan ansökan om upplösning av samäganderätten till en fastighet omfattas av den behörighetsbestämmelse som föreskrivs i artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012, som den i det nationella målet, eftersom denna ansökan, som syftar till att överföra äganderätten till en fastighet, avser en sakrätt med rättsverkningar för alla och envar, och utgör en talan som syftar till att säkerställa att rättsinnehavarna åtnjuter skydd för de befogenheter som är knutna till deras rätt. Följaktligen förefaller en samäganderätt, såsom den som är aktuell i målet vid den nationella domstolen, *a priori* även utgöra en sakrätt i fast egendom i den mening som avses i rättspraxis avseende denna bestämmelse.

27. Den behörighetsregel som anges i artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012 får emellertid endast sin tillämpning när ”invändningar görs avseende sakrätt i fast egendom”.¹² För att en talan vid en domstol i en medlemsstat ska omfattas av denna bestämmelse, är det inte tillräckligt att talan berör en sakrätt i fast egendom eller har ett samband med en fastighet. Det krävs att talan grundar sig på en sådan rätt.¹³

28. Det följer i detta sammanhang av rättspraxis att talan i mål som avser sakrätter i fast egendom är de som syftar till att fastställa vad en fastighet omfattar eller vem som äger den eller huruvida egendomen belastas av andra sakrätter och att säkerställa att rättsinnehavarna åtnjuter skydd för de befogenheter som är knutna till deras rätt.¹⁴

¹⁰ Se, nyligen, dom av den 14 februari 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, punkt 100). Enligt punkt 166 i Schlosser-rapporten om Konvention om Konungariket Danmarks, Irlands och Förenade konungarikets Storbritannien och Nordirland tillträde till konventionen om domstols behörighet och om verkställighet av domar på privaträttens område, samt till protokollet om domstolens tolkning av denna konvention (EGT C 59, 1979, s. 71), är den rättsliga följd som utmärker en sakrätt som medför effekter som är allmängiltiga (*erga omnes*) möjligheten för innehavaren av denna rätt att kunna kräva den egendom som denna rätt avser av varje person som inte innehar någon överordnad sakrätt.

¹¹ Dom av den 17 december 2015 (C-605/14, EU:C:2015:833, punkt 29).

¹² Se, för ett liknande resonemang, dom av den 18 maj 2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, punkt 32).

¹³ Se, nyligen, dom av den 10 juli 2019, Reitbauer m.fl. (C-722/17, EU:C:2019:577, punkt 45 och där angiven rättspraxis).

¹⁴ Se dom av den 3 april 2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, punkt 42), och dom av den 16 november 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punkt 40).

29. Det ska således fastställas huruvida föremålet för den talan som är aktuell i målet vid den nationella domstolen utgörs av rättigheter som direkt avser en fastighet och som kan göras gällande mot alla,¹⁵ varför denna talan skulle kunna betraktas som en *talan grundad på en sakrätt till fast egendom* i den mening som avses i ovannämnda rättspraxis.

b) Tillämpning i det aktuella fallet

1) Inledande anmärkningar

30. Det är riktigt att domstolen, som Ellmes Property Services har gjort gällande, i domen ČEZ¹⁶ fann att en talan om att en person ska förpliktas att upphöra med störningar, som påverkar kärandens fasta egendom genom verksamheten i ett kärnkraftverk beläget i en stat som gränsar till den stat där nämnda fasta egendom är belägen, inte innebär inte att någon sakrätt i fast egendom ifrågasätts. Grunden för en sådan talan är visserligen det intrång som skett i en sakrätt i fast egendom, men det är i det sammanhanget av underordnad betydelse att den rättigheten avser fast egendom. Det har ingen avgörande betydelse för hur tvisten i den nationella domstolen ser ut att den avser just fast egendom. Tvisten hade inte varit väsentligt annorlunda om de rättigheter som käranden söker skydda mot de påstådda störningarna hade varit av en annan art, till exempel rätten till kroppslig integritet eller till lös egendom. Precis som talan i målet vid den nationella domstolen syftar talan i sådana fall till att den som gör sig skyldig till ett sådant intrång, klarlagt eller potentiellt, i en rättighet, ska föreläggas att upphöra med intrånget.

31. Till skillnad från talan i målet ČEZ,¹⁷ rör den talan som är aktuell i målet vid den nationella domstolen inte uteslutande det intrång i en sakrätt till fast egendom som ledde till denna talan, utan enligt min uppfattning i synnerhet en annan lägenhetsägares icke-iakttagande av den användning som överenskommit i ägargemenskapens stadgar.

32. Det skulle även kunna argumenteras att talan i målet vid den nationella domstolen snarare har till föremål den rätt som tillkommer en lägenhetsägare som inte iakttar denna användning än rätten för den lägenhetsägare som väcker talan. Kommissionen förefaller instämma i denna ståndpunkt i den mån den, för det hypotetiska fall då den användning som överenskommit i ägargemenskapens stadgar utgör en sakrätt, har angett att det kunde finnas en begränsning av en lägenhetsägares rätt att förfoga över sin andel av ägargemenskapen. SP har i samma anda gjort gällande att den lägenhetsägare som, under omständigheterna i målet, inte iakttar den användning som överenskommit i ägargemenskapens stadgar, dels påstår sig förfoga över en sakrätt, nämligen att kunna hyra ut lägenheten för turiständamål, trots att denna rätt inte existerar, dels under alla omständigheter åsidosätter de övriga lägenhetsägarnas sakrätter.

33. Under dessa omständigheter ska det, för att fastställa huruvida talan i målet vid den nationella domstolen kan omfattas av artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012, fastställas huruvida användningen av en fast egendom, nämligen en lägenhet som lyder under bestämmelserna för en ägargemenskap, som har avtalats i ägargemenskapens stadgar medför verkningar för alla.

34. Som kommissionen har påpekat har den hänskjutande domstolen emellertid inte lämnat alla nödvändiga upplysningar för att på ett exakt sätt uttala sig om den rättsliga klassificeringen av möjligheten för en av lägenhetsägarna att kräva av en annan lägenhetsägare att denne ska upphöra med en viss användning av sin egendom.

15 Se dom av den 17 maj 1994, Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, punkt 15), och beslut av den 5 april 2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, punkt 18).

16 Dom av den 18 maj 2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, punkt 34).

17 Dom av den 18 maj 2006 (C-343/04, EU:C:2006:330).

35. Det ska erinras om att det följer av begäran om förhandsavgörande att en ägargemenskap, enligt österrikisk rätt, utgör en sakrätt som inte bara skyddas mot intrång av tredjemän, utan också av intrång av andra lägenhetsägare. Den avsedda användningen av en ägarlägenhet och upprätthållandet av den användning som definieras i avtalet ”hör till varje lägenhetsägares absoluta skyddade rättigheter”. Denna avsedda användning fastställs genom ett privaträttsligt avtal mellan alla lägenhetsägare som, genom ägargemenskapens stadgar, befinner sig i ett avtalsförhållande som de frivilligt har ingått. En lägenhetsägare får, mot en lägenhetsägare som inte iakttar den användning som överenskommit i dessa stadgar, väcka en sådan talan som talan i målet vid den nationella domstolen.

36. Det står inte klart huruvida möjligheten för en lägenhetsägare att kräva att den användning som överenskommit i ägargemenskapens stadgar iakttas ingår eller inte ingår i det absoluta skydd som den hänskjutande domstolen har nämnt i begäran om förhandsavgörande. För det fall denna fråga ska besvaras jakande, bör det anses att en föreskrift om användning i ägargemenskapens stadgar även kan medföra verkningar i förhållande till tredjemän.

37. Kommissionen har i detta sammanhang erkänt att målet vid den nationella domstolen ska prövas mot bakgrund av innehållet i ägargemenskapens stadgar, varför en tillämpning av artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012 i detta mål kan vara tveksam. Kommissionen har emellertid angett att vissa uppgifter kan utgöra indicier beträffande den omständigheten att den användning som överenskommit i ägargemenskapens stadgar medför en allmängiltig verkan (*erga omnes*). Det är endast om dessa uppgifter bekräftas av den hänskjutande domstolen som det, enligt kommissionen, kan anses vara möjligt att en talan om upphörande med användningen av en lägenhet för turiständamål omfattas av denna bestämmelse i förordning nr 1215/2012.

38. Kommissionen hänför, mer specifikt, för det första till den omständigheten att de stadgar för ägandegemenskapen som överenskommit mellan de ursprungliga lägenhetsägarna ska godtas av varje person som förvärvar en lägenhet som omfattas av ägandegemenskapens bestämmelser och att dessa stadgar endast kan ändras under förutsättning att alla lägenhetsägarna samtycker till detta. Kommissionen har för det andra gjort gällande att dessa stadgar och den användning som föreskrivs i dessa, enligt de upplysningar som den förfogar över, finns i fastighetsregistret och att det således finns en offentlig tillgång till dessa som gör det möjligt att få kännedom om den.

39. Av de skäl som jag anger nedan, hyser jag tvivel beträffande huruvida dessa uppgifter, som ska kontrolleras av den hänskjutande domstolen, nödvändigtvis leder till slutsatsen att den användning som överenskommit i ägargemenskapens stadgar medför verkningar för alla.

2) Möjlighet att göra gällande ägargemenskapens stadgar

40. Domstolen fann visserligen, i domen Weber,¹⁸ att en talan med yrkande om fastställande av att det inte är möjligt att utöva en förköpsrätt till en fastighet som gäller mot envar omfattas av begreppet ”talan [som] avser sakrätt i fast egendom”, i den mening som avses i denna bestämmelse. Domstolen angav i detta hänseende att denna rätt som rör en fastighet och som är inskriven i fastighetsregistret, inte bara har verkningar mot gäldenären, utan skyddar också rättighetsinnehavaren mot att fastigheten överläts till tredje man. Detta innebär att om ett köpeavtal ingås mellan en sådan tredje man och innehavaren av den fastighet som omfattas av rättigheten, så leder ett giltigt utövande av förköpsrätten till att försäljningen saknar verkningar gentemot rättighetsinnehavaren och till att avtalet anses ha ingåtts mellan rättighetsinnehavaren och fastighetsägaren på samma villkor som överenskommit mellan fastighetsägaren och tredje man. Det rörde sig således om ett typiskt exempel på en sakrätt.

¹⁸ Dom av den 3 april 2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, punkt 45).

41. En åtskillnad ska emellertid göras mellan den situation i vilken en sakrätt medför verkningar för alla och den situation i vilken en obligationsrätt fortsätter att medföra verkningar till följd av en subjektiv ändring i ett rättsligt förhållande som ligger till grund för denna obligationsrätt.

42. Domen Weber¹⁹ utgör en illustration av denna förstnämnda situation. Den förköpsrätt till en fastighet som avses i denna dom kunde nämligen göras gällande mot en tredjeman, utan att det var nödvändigt att fastställa att denna person hade ersatt ägaren av en belastad fast egendom inom ramen för förhållandet mellan denne och innehavaren av en förköpsrätt eller att nämnda person åtminstone hade accepterat att respektera följderna av detta förhållande. Jag anser emellertid inte att denna situation nödvändigtvis är identisk med den situation i vilken de stadgar för ägandegemenskapen som ingåtts mellan de ursprungliga lägenhetsägarna ska ”godtas” av varje person som förvärvar en lägenhet som omfattas av ägandegemenskapens bestämmelser.

43. För en illustration av mitt resonemang, slog domstolen i målet Kerr²⁰ fast att en talan om betalningsskyldighet som följer av ett beslut som fattats av stämman för delägarna i ett lägenhetshus omfattas av artikel 7 led 1 i förordning nr 1215/2012, som föreskriver en icke-exklusiv behörighet avseende ”talan [som] avser avtal”, även om detta beslut var bindande för lägenhetsägare som inte hade deltagit i antagandet av det. Vidare har domstolen, i beslutet INA m.fl.²¹ gjort denna tolkning i samband med en betalningsskyldighet som följer av den nationella lagstiftningen, vars villkor fastställdes genom ett avtal mellan ägare av mer än hälften av andelarna i en ägargemenskap. Domstolen kom fram till denna slutledning genom att hänvisa till den omständigheten att varje lägenhetsägare, genom att bli och fortsätta vara delägare av en fastighet, accepterar att underkasta sig alla bestämmelser i den berörda rättsakten för reglering av ägargemenskapen liksom de beslut som antagits av denna fastighets ägargemenskaps stämma.²²

44. I domen Kerr²³ och beslutet INA m.fl.²⁴ var visserligen inte fastigheten direkt föremål för den aktuella talan. Domarna i dessa båda mål illustrerar emellertid hur den användning som avtalats i ägargemenskapens stadgar kan medföra verkningar för varje person som förvärvar en lägenhet som omfattas av ägargemenskapens bestämmelser, utan att denna användning medför en allmängiltig verkan (*erga omnes*) i den mening som avses i rättspraxis avseende exklusiv behörighet på området sakrätter i fast egendom.

45. Under dessa omständigheter krävs, för att en användning som överenskommit i ägargemenskapens stadgar medför sådana verkningar, att denna användning ska kunna göras gällande mot personer som inte kan anses vara de som frivilligt har godtagit ägargemenskapens stadgar. Detta skulle vara fallet om en lägenhetsägare även kunde väcka talan om upphörande mot en hyresgäst som inte iakttar den användning som har överenskommit i ägargemenskapens stadgar.²⁵ Det ankommer emellertid på den hänskjutande domstolen att göra de kontroller som erfordras i detta avseende.

19 Dom av den 3 april 2014 (C-438/12, EU:C:2014:212).

20 Dom av den 8 maj 2019 (C-25/18, EU:C:2019:376, punkt 29).

21 Beslut av den 19 november 2019, INA m.fl. (C-200/19, ej publicerat, EU:C:2019:985, punkt 29).

22 Dom av den 8 maj 2019 (C-25/18, EU:C:2019:376, punkt 29) och domstolens beslut av den 19 november 2019, INA m.fl. (C-200/19, ej publicerat, EU:C:2019:985, punkt 29).

23 Dom av den 8 maj 2019 (C-25/18, EU:C:2019:376, punkt 29).

24 Beslut av den 19 november 2019, INA m.fl. (C-200/19, ej publicerat, EU:C:2019:985, punkt 29).

25 Se, e contrario, dom av den 17 maj 1994, Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, punkt 15), och dom av den 9 juni 1994, Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, punkt 15) och beslut av den 5 april 2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, punkt 18).

3) Inskrivning i fastighetsregistret

46. När det gäller möjligheten att konsultera ägargemenskapens stadgar i fastighetsregistret, är det visserligen riktigt att principen om offentlighet i många rättssystem ingår bland de principer som härrör från sakrätter. Denna princip återspeglar bland annat en idé enligt vilken sakrätter, i allmänhet, endast kan iakttas om de uppgifter som har samband med dessa är tillgängliga för allmänheten. Vad gäller sakrätter i fast egendom, kan denna tillgänglighet bland annat säkerställas genom register som kan konsulteras av allmänheten. Inskrivning i fastighetsregistret av uppgifter avseende en materiell egendom kan även visa att denna rätt kan göras gällande mot envar och, följaktligen, utgör en sakrätt.

47. Emellertid ska den omständigheten beaktas att fastighetsregisterna, för det första, även kan innehålla uppgifter som inte rör de rättigheter som medför en allmängiltig verkan (*erga omnes*) och att det, för det andra, följer av de tillämpliga bestämmelserna, såsom de angetts av den hänskjutande domstolen, att ägargemenskapen i sig grundar sig på ägargemenskapens stadgar. Det kan inte uteslutas att skälet till varför dessa stadgar kan konsulteras i fastighetsregistret är att det rör sig om en rättsakt på grundval av vilken ägargemenskapen har bildats och skrivits in i detta register.

48. Det ska i detta sammanhang påpekas att en talan som avser en rättsakt genom vilken sakrätten har skrivits in i fastighetsregistret endast omfattas av artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012 när denna talan grundar sig på en obligationsrätt.

49. För en illustration av mitt resonemang, ansåg domstolen i domen Schmidt,²⁶ som avsåg en ansökan som vilade på att en äganderättsövergång var ogiltig och följaktligen, liksom domstolen påpekade, på en sakrätt som käranden i det nationella målet hade gjort gällande att hon hade i den berörda fastigheten, att ett yrkande att inskrivningen om gåvomottagarens äganderätt skulle raderas ur fastighetsregistret omfattas av denna bestämmelse. Det följer emellertid av denna dom att detta inte är fallet med en ansökan riktad mot en annan part i den rättsakt på grundval av vilken denna äganderätt skulle överföras och som avsåg att denna rättsakt var ogiltig på grund av att en annan part i rättsakten saknade rättshandlingsförmåga. En sådan ansökan grundade sig enligt domstolen på en obligationsrätt.²⁷

50. Domstolen slog, i samma anda, i domen Milivojević,²⁸ fast att ett yrkande om att en inteckning i fastighetsregistret ska avföras omfattas av artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012. Domstolen ansåg att en inteckning, när den väl har antecknats i enlighet med de formella och materiella krav som ställs enligt nationell rätt på området, utgör en sakrätt med allmängiltiga verkningar (*erga omnes*). Däremot omfattas inte ett yrkande om ogiltigförklaring, på grund av åsidosättande av nationella bestämmelser om konsumentskydd, av den garantihandling som upprättats inför notarie, av en exklusiv behörighet för domstolarna i den medlemsstat där fastigheten är belägen. Ett sådant yrkande grundar sig nämligen, enligt domstolen, på en rättighet knuten till en person som endast kan göras gällande gentemot svaranden i tvisten vid de nationella domstolarna.²⁹

51. Följaktligen anser jag, när det gäller frågan huruvida den talan som är aktuell i målet vid den nationella domstolen omfattas av artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012, att den omständigheten att ägandegemenskapens stadgar kan konsulteras i fastighetsregistret inte fråntar den nationella domstolen skyldigheten att, av de skäl som anges i punkterna 40–45 ovan, kontrollera huruvida den användning som överenskommit i dessa stadgar kan göras gällande mot envar. Om detta är fallet ska

26 Dom av den 16 november 2016 (C-417/15, EU:C:2016:881, punkt 40).

27 Dom av den 16 november 2016, Schmidt, (C-417/15, EU:C:2016:881, punkterna 34 och 43, första strecksatsen).

28 Dom av den 14 februari 2019 (C-630/17, EU:C:2019:123, punkt 102).

29 Dom av den 14 februari 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, punkt 101).

denna talan *a priori* omfattas av den behörighetsregel som föreskrivs i denna bestämmelse. Det återstår således bara att kontrollera huruvida syftena med denna bestämmelse främjar tolkningen att en talan om den användning som fastställs i ägandegemenskapens stadgar ska iakttagas endast om den omfattas av denna bestämmelse för det fall denna användning kan göras gällande i förhållande till envar.

2. Syftena med behörighetsregeln på området sakrätter i fast egendom

52. Domstolen har upprepade gånger slagit fast att tillämpningsområdet för artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012 inte ska ges en extensiv tolkning, genom vilken den skulle sträcka sig längre än de ändamål för vilka den har instiftats.³⁰ Fastställandet av dessa ändamål är således väsentligt för att avgränsa tillämpningsområdet för den behörighetsregel som föreskrivs i denna bestämmelse.

53. När det gäller bestämmelserna om exklusiv behörighet i allmänhet, har domstolen slagit fast att dessa bestämmelser existensberättigande är förekomsten av ett särskilt nära samband mellan tvisten och en medlemsstat för vilken behörighet har fastställts.³¹

54. När det gäller exklusiv behörighet på området sakrätter i fast egendom, är det sedan domen Reichert och Kockler,³² fastställt att domstolarna i den medlemsstat där fastigheten är belägen är bäst lämpade att pröva talan i mål inom detta område. Domstolen har i sin praxis särskilt angett dels att talan i sådana mål ska prövas enligt denna medlemsstats bestämmelser, vilket överensstämmer med *lex rei sitae*-principen, dels att de bestridanden som de ger upphov till ofta kräver kontroller, utredningar och expertutlåtanden som måste göras på plats.³³ Följaktligen svarar tilldelningen av en behörighet för dessa domstolar mot intresset av en god rättskipning.³⁴

55. Det skulle således kunna argumenteras att ett av syftena med bestämmelsen om exklusiv behörighet i artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012 är att fastställa behörighet för domstolarna i den medlemsstat med vilken det finns ett särskilt starkt samband vad gäller tvisten i syfte att underlätta en god rättskipning. Jag anser emellertid att det på detta sätt definierade syftet, sett isolerat, inte utgör ett av de skäl som skulle kunna förklara unionslagstiftarens val beträffande den exklusiva karaktären av den behörighet som fastställts med stöd av denna bestämmelse.

a) Argumentet avseende en undersökning av bestämmelserna om icke-exklusiv behörighet

56. Det ska påpekas att bestämmelserna om icke-exklusiv behörighet även använder anknytningsfaktorer som gör det möjligt att säkerställa närheten mellan en tvist och de domstolar som har behörighet att pröva denna tvist och uppfyller intresset av en god rättskipning, utan att medföra de sedvanliga återverkningarna av bestämmelser om exklusiv behörighet.

57. Vad mer specifikt avser ramen för förordning nr 1215/2012, anges i skäl 16 i denna att "[p]rincipen om att domstolen där svaranden har hemvist är behörig bör kompletteras med alternativa behörighetsgrunder i de fall där det finns en nära anknytning mellan domstolen och tvisteföremålet eller då detta krävs för att underlätta en korrekt rättskipning". Domstolen har i samma anda

30 Se, för ett liknande resonemang, nyligen, beslut av den 15 maj 2019, MC (C-827/18, ej publicerat, EU:C:2019:416, punkt 20).

31 Se även, allmänt, när det gäller de bestämmelser om exklusiv behörighet som föreskrivs i artikel 16 i Brysselkonventionen, dom av den 13 juli 2000, Group Josi (C-412/98, EU:C:2000:399, punkt 46).

32 Dom av den 10 januari 1990 (C-115/88, EU:C:1990:3, punkt 9). Domstolen har tidigare gjort en analog tolkning beträffande talan avseende nyttjanderätt till fast egendom i dom av den 14 december 1977, Sanders (73/77, EU:C:1977:208, punkterna 11 och 12).

33 Se dom av den 10 januari 1990, Reichert och Kockler (C-115/88, EU:C:1990:3, punkt 10), dom av den 17 december 2015, Komu m.fl. (C-605/14, EU:C:2015:833, punkt 31), och dom av den 16 november 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punkt 29).

34 Se, för ett liknande resonemang, dom av den 17 december 2015, Komu m.fl. (C-605/14, EU:C:2015:833, punkt 30), och dom av den 16 november 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, punkt 37).

upprepade gånger slagit fast att de behörighetsbestämmelser som föreskrivs i artikel 7 led 1 och 2 i denna förordning är grundade på förekomsten av en särskilt nära anknytning, vilken motiverar en behörighet för de domstolar som avses i denna bestämmelse av skäl som är att hänföra till en god rättskipning och ett ändamålsenligt förfarande.³⁵

58. Det skulle visserligen kunna hävdas att till skillnad från bestämmelserna om icke-exklusiv behörighet, när det gäller bestämmelsen om exklusiv behörighet på området sakrätter i fast egendom, existerar den särskilt nära anknytningen endast mellan tvisten och en enda medlemsstat.

59. Denna tolkning skulle *a priori* göra det möjligt att förklara skälen till varför domstolen, i målet *ČEZ*³⁶, slog fast att en negativ talan enligt österrikisk rätt (Eigentumsfreiheitsklage), som väckts av ägaren till en fast egendom om förpliktelse att upphöra med störningar som orsakades på denna egendom av verksamheten i ett kärnkraftverk som var beläget i en stat som gränsade till den är egendomen var belägen, inte omfattades av bestämmelsen om exklusiv behörighet på området sakrätter i fast egendom. Enligt domstolen ska väsentliga kontroller för prövningen av denna tala göras såväl i den medlemsstat är den förstnämnda fastigheten är belägen som i den där den sistnämnda fastigheten är belägen. Enligt min uppfattning har domstolen för övrigt hänvisat till denna omständighet för att antyda att denna talan snarare omfattas av bestämmelser om behörighet vid tvister om skadestånd utanför avtalsförhållanden, som föreskrivs i artikel 7 led 2 i förordning nr 1215/2012.³⁷ Denna behörighetsbestämmelse erkänner, principiellt, åtskillnaden mellan den plats där skadan uppkommit ("Erfolgsort") och den där den skadebringande händelse som orsakat skadan har inträffat ("Handlungsort").³⁸

60. Det kan emellertid anföras att talan i vissa mål som har en närmare anknytning till en enda medlemsstat än med varje annan medlemsstat omfattas av bestämmelserna om icke-exklusiv behörighet. Som illustration, beträffande domstolar som är behöriga om talan avser avtal enligt artikel 5.1 i Brysselkonventionen, har domstolen slagit fast att en enda uppfyllelseort ska fastställas för den ifrågavarande förpliktelsen.³⁹ Denna bestämmelse fastställde emellertid inte någon exklusiv behörighet för domstolarna på denna ort.

61. Däremot fastställer artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012 en exklusiv behörighet för domstolarna i en enda medlemsstat. Denna bestämmelse medför ett uteslutande av varje annan allmängiltig eller alternativ bestämmelse som föreskrivs i förordning nr 1215/2012 och fråntar parterna varje möjlighet till val av forum som de annars skulle ha på grundval av artikel 25 i denna förordning.⁴⁰ Vidare ska denna bestämmelse om exklusiv behörighet, genom undantag från den princip som anges i artiklarna 4 och 7 i denna förordning, enligt vilken medlemsstaternas domstolar har behörighet att pröva talan i mål mot personer med hemvist i en medlemsstat, tillämpas oberoende av parternas hemvist. Till skillnad från artikel 7 led 1 och 2 i samma förordning, inskränker denna bestämmelse dock inte möjligheten för varje medlemsstat att fördela domstolarnas behörigheter inom

35 Se, nyligen, när det gäller behörighet på avtalsområdet, dom av den 4 oktober 2018, Feniks (C-337/17, EU:C:2018:805, punk 36), och när det gäller behörighet vid skadestånd utanför avtalsförhållanden, dom av den 17 oktober 2017, Bolagsupplysningen och Ilsjan (C-194/16, EU:C:2017:766, punkterna 26–27).

36 Dom av den 18 maj 2006 (C-343/04, EU:C:2006:330).

37 Se dom av den 18 maj 2006, *ČEZ* (C-343/04, EU:C:2006:330, punkt 38).

38 Även om det i vissa fall inte kan göras någon distinktion mellan begreppen "Handlungsort" och "Erfolgsort" (se mitt förslag till avgörande i målet *Universal Music International Holding* (C-12/15, EU:C:2016:161, punkt 38), avser den behörighetsbestämmelse som föreskrivs i artikel 7.2 i förordning nr 1215/2012 talan i mål som i princip tillåter en distinktion mellan dessa båda begrepp.

39 Se, för ett liknande resonemang, dom av den 19 februari 2002, *Besix* (C-256/00, EU:C:2002:99, punkt 29). Det är emellertid inte uppenbart att denna tolkning kan överföras på artikel 7 led 1 a i förordning nr 1215/2012. Se dom av den 27 november 2014 av High Court of Justice (England and Wales) (Överdomstolen (England och Wales), Förenade kungariket) i målet *Canon Offshore Ltd/GDF Suez E&P Nederland BV* [2014] EWHC 3810 (Comm), punkt 49 och följande punkter. Se vidare, beträffande utvecklingen av rättspraxis avseende artikel 7 led 1 b i denna förordning och att många domstolar blir behöriga enligt denna bestämmelse, Beaumont, P., Yüksel, B., "Cross-Border Civil and Commercial Disputes Before the Court of Justice of the European Union", under ledning av Beaumont, P., Danov, M., Trimmings, K., Yüksel, B., *Cross-border Litigation in Europe*, Hart Publishing, Oxford – Portland, 2017, s. 514 och följande sidor.

40 Se dom av den 17 december 2015, *Komu m.fl.* (C-605/14, EU:C:2015:833, punkt 24).

dess territorium.⁴¹ Det skulle kunna hävdas att om logiken i artikel 24 led 1 i samma förordning var grunden till den särskilt nära anknytningen mellan föremålet för en tvist och dess forum, skulle denna anknytning inte uteslutande fastställa en medlemsstats internationella behörighet utan också dess domstolars behörighet inom staten.⁴²

62. Den omständigheten att parternas autonomi vid valet av det forum som den anser vara lämpligast för prövningen av tvisten har uteslutits och att behörigheten vidare oundvikligen har tilldelats en domstol i en medlemsstat, även om parterna har hemvist i ett tredjeland, tycks visa att ett väsentligt intresse måste ligga bakom unionslagstiftarens beslut avseende den exklusiva karaktären av den behörighet som fastställts med stöd av artikel 24 led 2 i förordning nr 1215/2012. Mot bakgrund av den omständigheten att en av medlemsstaternas behörighet säkerställs till förfång för de omständigheter som avser individerna (parterna), anser jag att detta intresse är av allmän karaktär. Ett allmänt intresse föreligger bland annat när det rör sig om rättigheter som kan påverka den rättsliga situationen för envar allmängiltigt (*erga omnes*) eller allmänheten.⁴³ Om ett sådant intresse inte har beivrats genom en talan, kräver inte syftena med artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012 att detta omfattas av denna bestämmelse.

b) Argumentet avseende förarbeten och doktrin

63. Den övervägande som framställts i punkt 62 i förevarande förslag till avgörande bekräftas av en analys av förarbeten avseende bestämmelsen om exklusiv behörighet på området sakrätter i fast egendom och av den doktrin som ägnats denna bestämmelse.

64. Förklaringarna i P. Jenards rapport avseende Brysselkonventionen⁴⁴ illustrerar den omständigheten att flera skäl ledde till införandet av bestämmelsen om exklusiv behörighet på området sakrätter i fast egendom. En läsning av dessa förklaringar ger uppfattningen att införandet av denna bestämmelse i synnerhet beror på den omständigheten att en sådan bestämmelse, i vissa nationella system, ansågs vara av ordre public-karaktär. Däremot nämndes den omständigheten att denna bestämmelse – som var likvärdig med den i artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012 – uppfyllde intresset av en god rättskipning i denna rapport först i andra hand avseende införandet av denna bestämmelse.

65. I doktrinen anges, i samma anda, att prövningen av syftena med artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012, som kan kringgå tillämpningsområdet för denna bestämmelse inte ska begränsas till syftet avseende geografisk närhet eller god rättskipning. I en del av doktrinen anges att betydelsen av det område som artikel 24 led 1 i förordning 1215/2012 för en medlemsstat är sådant att den vill säkerställa sin exklusiva behörighet på detta område⁴⁵ och att en exklusiv behörighet på detta område skyddar denna medlemsstats intressen.⁴⁶

41 Dom av den 28 april 2009, *Apostolides* (C-420/07, EU:C:2009:271, punkterna 48 och 50).

42 Se även, för ett liknande resonemang, Lehmann, M., *The Brussels I Regulation Recast*, Dickinson, A., Lein, E. (eds.), Oxford University Press, Oxford, 2015, s. 259, punkt 8.10.

43 För fullständighetens skull ska det preciseras att artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012 även omfattar nyttjanderätt till fast egendom. Dessa är visserligen inte jämförbara med sakrätter i fast egendom och de syften som ligger till grund för den exklusiva karaktären av behörigheten avseende nyttjanderätt till fast egendom kan särskiljas från behörigheten på området sakrätter till fast egendom. Enligt min tolkning av rättspraxis grundar sig emellertid skälet till varför även nyttjanderätter till fast egendom omfattas av en bestämmelse om exklusiv behörighet på ekonomiska, sociala och politiska överväganden i den mån dessa motiverar den tvingande karaktären av lagstiftningen om kontroll av hyresnivån och skyddet för hyresgäster och jordbrukares rättigheter. Se, för ett liknande resonemang, dom av den 26 februari 1992, *Hacker* (C-280/90, EU:C:1992:92, punkt 8), dom av den 6 juli 1988, *Scherrens* (158/87, EU:C:1988:370, punkt 9), och beslut av den 15 maj 2019, *MC* (C-827/18, ej publicerat, EU:C:2019:416, punkt 27).

44 Rapport om konventionen av den 27 september 1968 om domstols behörighet och om verkställighet av domar på privaträttens område (EGT C 59, 1979, s. 1).

45 Se, för ett liknande resonemang, Lehmann, M., a.a., s. 259, punkt 8.11.

46 Se, för ett liknande resonemang, Van Calster, G., *European Private International Law*, Hart Publishing, Oxford/Portland, 2016, s. 73.

c) Tillämpning i det aktuella fallet

66. Det är mot bakgrund av dessa omständigheter som det ska kontrolleras huruvida syftena med artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012 kräver att talan i målet vid den nationella domstolen ska omfattas av denna bestämmelse.

67. Det ska i detta hänseende påpekas att SP, i sitt skriftliga yttrande avseende den andra frågan, har angett att det avtal genom vilket han förvärvade en lägenhet i den i målet vid den nationella domstolen aktuella fastigheten anger att den förvärvade egendomen befinner sig utanför ett område för fritidsboende och att det, följaktligen, föreligger ett förbud mot uthyrning för turiständamål. Det framgår inte tydligt av detta yttrande om detta förbud enbart förekommer i ett avtal eller också i stadsplaneringen. Under alla omständigheter är detta yttrande formulerat mot bakgrund av behörighet på avtalsområdet. Ellmes Property Services har i övrigt, på ett mindre tvetydigt sätt, angett att även om den österrikisk rätt inte föreskriver någon avsedd användning av en ägarlägenhet, får detta emellertid fastställas i ägargemenskapens stadgar.

68. Under dessa omständigheter anser jag inte att syftena med artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012 kräver att talan i målet vid den nationella domstolen omfattas av denna bestämmelse för det fall den användning som överenskommit i ägargemenskapens stadgar endast kan göras gällande mot de personer som accepterat att underställa sig dessa stadgar. Jag anser nämligen inte att betydelsen av iakttagandet av avtalsbestämmelserna mellan lägenhetsägarna avseende användningen av en fast egendom är av sådan art att denna medlemsstat ska säkerställa sin exklusiva behörighet på detta område. Det skulle emellertid förhålla sig annorlunda om dessa avtalsbestämmelser medförde verkningar som skulle kunna påverka ett annat intresse än det rent privaträttsliga intresset för parterna i dessa avtalsbestämmelser.

69. Den omständigheten att prövningen av en sådan talan som den i målet vid den nationella domstolen aktuella kräver att vissa kontroller ska göras på den plats där den fastighet som avses med ägargemenskapens bestämmelser är belägen äventyrar inte detta övervägande. Efter att i domen Lieber⁴⁷ ha konstaterat att ett yrkande om ersättning avseende nyttjandet av en fastighet inte avser en sakrätt som medför allmängiltiga verkningar (*erga omnes*) utan en obligationsrätt, lade domstolen ingen avgörande vikt vid den omständigheten att domstolen i den avtalslutande medlemsstat där fastigheten var belägen lätt kunde fastställa beloppet för den ersättning som skulle betalas. Tvärtom angav domstolen att en domstol i en annan medlemsstat än den där fastigheten är belägen, för att fastställa beloppet, hade en möjlighet att tillkalla en expert i syfte att erhålla nödvändiga upplysningar.⁴⁸

3. Förslag till avgörande beträffande den första tolkningsfrågan

70. Jag föreslår, mot bakgrund av det ovan angivna, att den hänskjutande domstolens första tolkningsfråga ska besvaras så att artikel 24 led 1 i förordning nr 1215/2012 ska tolkas så att en lägenhetsägarers talan om ett förbud för en annan lägenhetsanvändare att använda en lägenhet för turiständamål, med motiveringen att denna användning inte överensstämmer med den som har överenskommit i avtalet om ägargemenskapens stadgar, omfattas endast av denna bestämmelse om denna användning kan göras gällande mot envar som inte är part i avtalet. Det ankommer på den nationella domstolen att företa den slutliga prövningen i detta avseende.

71. Mot bakgrund av det svar som jag föreslår att domstolen ska ge på den första tolkningsfrågan, ska den andra tolkningsfrågan prövas.

⁴⁷ Dom av den 9 juni 1994 (C-292/93, EU:C:1994:241, punkt 15).

⁴⁸ Dom av den 9 juni 1994, Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, punkt 21).

C. Den andra tolkningsfrågan, avseende artikel 7 led 1 a i förordning nr 1215/2012

72. Genom den andra tolkningsfrågan har den hänskjutande domstolen önskat få klarhet i huruvida en lägenhetsägares talan om att en annan lägenhetsägare ska upphöra med användning av en lägenhet för turiständamål, med motiveringen att denna användning inte överensstämmer med den som överenskommit i ägargemenskapens stadgar, omfattas av artikel 7 led 1 a i förordning nr 1215/2012. Om detta är fallet önskar den hänskjutande domstolen få klarhet i vilken skyldighet denna talan grundar sig på, i den mening som avses i denna bestämmelse. Den undrar även huruvida uppfyllelseorten för den aktuella förpliktelsen motsvarar den plats där lägenheten är belägen.

1. Inledande anmärkningar

73. Jag vill innan jag undersöker den andra tolkningsfrågan anföra följande anmärkningar.

74. Det ska för det första påpekas att denna tolkningsfråga uttryckligen rör tolkningen av artikel 7 led 1 a i förordning nr 1215/2012. Den hänskjutande domstolen anser således att artikel 7 led 1 b i denna förordning, som enbart rör försäljning av varor och utförande av tjänster, inte är tillämplig i förevarande mål. Det finns nämligen ingenting som visar att försäljning av varor eller utförande av tjänster skulle vara i fråga i målet vid den nationella domstolen.⁴⁹ Åtskillnaden mellan dessa båda bestämmelser är inte utan inverkan på fastställandet av behöriga domstolar på avtalsområdet. I artikel 7 led 1 b i förordning nr 1215/2012 definieras självständigt kriterierna för anknytning avseende avtal för försäljning av varor och utförande av tjänster. Däremot föreskrivs i artikel 7 led 1 a i denna förordning, i enlighet med principen i domen *Industrie Tessili Italiana Como*,⁵⁰ att en talan får väckas vid domstolen på uppfyllelseorten för den förpliktelse som talan avser och, vidare, att denna ort ska fastställas i enlighet med den lag som reglerar denna omtvistade avtalsskyldighet enligt lagvalsreglerna avseende den domstol där talan först väcktes.⁵¹

75. Det ska därefter konstateras att SP har gjort gällande att lägenhetsägarna har kommit överens om att en österrikisk domstol var materiellt och territoriellt behörig utan beaktande av deras hemvist. Den hänskjutande domstolen förefaller emellertid inte fästa någon vikt vid denna överenskommelse och har, under alla omständigheter, inte bett domstolen att klargöra någon eventuell inverkan av denna överenskommelse på fastställandet av behörig domstol.

76. Slutligen finns den en viss motsägelse mellan formuleringen av den andra tolkningsfrågan och motiveringen till begäran om förhandsavgörande. Formuleringen av denna fråga kan nämligen ge sken av att den hänskjutande domstolen utgår från premissen att denna talan nödvändigtvis omfattas av artikel 7 led 1 a i förordning nr 1215/2012 och undrar över fastställandet av den förpliktelse på vilken denna talan är grundad, i den mening som avses i denna sistnämnda bestämmelse. Däremot förefaller motiveringen till begäran om förhandsavgörande antyda att den hänskjutande domstolen hyser tvivel om huruvida den talan som är aktuell i målet vid den nationella domstolen kan omfattas av denna bestämmelse. För att kunna lämna ett användbart svar till den hänskjutande domstolen och inför omöjligheten att avhjälpa denna tvetydighet, föreslår jag emellertid att den andra tolkningsfrågan ska förstås i enlighet med formuleringen i punkt 72 i detta förslag till avgörande.

⁴⁹ Det förefaller uppenbart att målet vid den nationella domstolen inte på något sätt avser försäljning av varor. Detta mål avser inte heller tjänster, vilka enligt fast rättspraxis innebär att den som utför tjänsten utför en bestämd verksamhet mot ersättning (se dom av den 8 maj 2019, *Kerr*, C-25/18, EU:C:2019:376, punkt 39 och där angiven rättspraxis). Ersättningsmomentet saknas i förevarande mål.

⁵⁰ Dom av den 6 oktober 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

⁵¹ Se, beträffande artikel 5.1 a i förordning nr 44/2001, vars lydelse överensstämmer med lydelsen i artikel 7 led 1 a i förordning nr 1215/2012, dom av den 23 april 2009, *Falco Privatstiftung och Rabitsch* (C-533/07, EU:C:2009:257, punkterna 46–57).

2. Bedömning

77. För att artikel 7 led 1 a i förordning nr 1215/2012 ska vara tillämplig på den talan som är aktuell i målet vid den nationella domstolen, ska detta mål förstås så att det avser begreppet ”om talan avser avtal” i den mening som avses i denna bestämmelse. Det rör sig om ett självständigt begrepp inom unionsrätten⁵² som domstolen ursprungligen tolkade negativt, det vill säga att detta begrepp inte kan förstås på så sätt att det omfattar en situation i vilken det inte föreligger någon förpliktelse som en part frivilligt åtagit sig gentemot en annan.⁵³

78. I den mån en sådan situation aldrig har uppkommit vid de österrikiska domstolar vid vilka talan har väckts i målet vid den nationella domstolen, kan talan i det aktuella målet omfattas av denna bestämmelse. Den hänskjutande domstolen har nämligen angett att lägenhetsägarna, med anledning av ägargemenskapens stadgar, befinner sig i en avtalsrelation som de ingått frivilligt. Vidare har, mot bakgrund av ovan i punkt 44 nämnda rättspraxis, den omständigheten att detta förhållande även finns till en lägenhetsägare som inte var part i ägargemenskapen, såsom den ingåtts av de ursprungliga lägenhetsägarna, ingen inverkan på tillämpningen av artikel 7 led 1 a i förordning nr 1215/2012.⁵⁴

79. När det gäller identifieringen av ”den förpliktelse som talan avser” i den mening som avses i denna bestämmelse, förefaller den hänskjutande domstolen, som återgett bestämmelsens formulering i motiveringen till begäran om förhandsavgörande, anse att en lägenhetsägars användning av sin ägarlägenhet på det sätt som överenskommit är en avtalsförpliktelse för denne lägenhetsägare. SP anser, i samma anda, att det rör sig om en ”skyldighet”, det vill säga i förevarande fall att använda denna egendom i enlighet med dess avsedda användning, såsom den föreskrivs i ägargemenskapens stadgar avseende denna egendom. Ellmes Property Services har däremot gjort gällande att det rör sig om ett ”åtagande att avstå från visst handlande”, det vill säga en skyldighet att avstå från att hyra ut en ägarlägenhet för turiständamål, vilken inte innehåller någon geografisk begränsning och karaktäriseras av många platser där den har eller borde ha uppfyllts. Följaktligen är, mot bakgrund av domen Besix,⁵⁵ artikel 7 led 1 a i förordning nr 1215/2012 inte tillämplig i målet vid den nationella domstolen.

80. Enligt fast rättspraxis avser begreppet förpliktelse i artikel 7 led 1 a i förordning nr 1215/2012 den förpliktelse som följer av avtalet och vars bristande uppfyllelse utgör grunden för att väcka talan.⁵⁶ Eftersom det, i förevarande mål, rör sig om en talan om ett upphörande av ett handlande, anser jag att den omtvistade avtalsförpliktelsen utgörs av en förpliktelse att avstå från ett handlande, närmare bestämt att avstå från att, på ett sätt som strider mot ägargemenskapens stadgar, ändra användningen av en egendom på den plats där denna är belägen. Detta övervägande bekräftas av den omständigheten att en lägenhetsägare inte kan kräva av en annan lägenhetsägare att denne ska använda sin lägenhet när denne avstår från att göra det.

81. Jag är emellertid inte övertygad av Ellmes Property Services ståndpunkt att den omtvistade avtalsförpliktelsen som utgörs av en skyldighet att avstå från ett handlande ska verkställas utan någon geografisk begränsning, varför en tillämpning av artikel 7 led 1 a i förordning nr 1215/2012 skulle vara utesluten.

52 Se, nyligen, dom av den 26 mars 2020, Primera Air Scandinavia (C-215/18, EU:C:2020:235, punkt 41).

53 Dom av den 17 juni 1992, Handte (C-26/91, EU:C:1992:268, punkt 15).

54 Se dom av den 8 maj 2019, Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, punkt 29). Se även beslut av den 19 november 2019, INA m.fl. (C-200/19, ej publicerat, EU:C:2019:985, punkt 29).

55 Dom av den 19 februari 2002 (C-256/00, EU:C:2002:99).

56 Se, för ett liknande resonemang, dom av den 6 oktober 1976, De Bloos (14/76, EU:C:1976:134, punkt 13), och dom av den 23 april 2009, Falco Privatstiftung och Rabitsch (C-533/07, EU:C:2009:257, punkt 47).

82. Omständigheterna i förevarande mål är nämligen inte jämförbara med dem i målet Besix.⁵⁷ I det målet utgjordes den omtvistade avtalsförpliktelsen, liksom framgår av formuleringen av den tolkningsfråga som hänskjutits till domstolen, av ett åtagande att agera exklusivt tillsammans med en avtalspart i syfte att lämna ett gemensamt anbud inom ramen för en offentlig upphandling samt att inte förena sig med en annan samarbetspartner. Den hänskjutande domstolen fastställde i det målet för det första uppfyllelseorten för den ifrågavarande förpliktelsen i enlighet med den princip som följer av domen *Industrie Tessili Italiana Como*⁵⁸ enligt vilken denna ort ska fastställas enligt den lag som gäller enligt domstolslandets kollisionsnormer. Därefter fastställde den, på grundval av den lag som den fann tillämplig på denna skyldighet, att denna förpliktelse skulle uppfyllas i hela världen.⁵⁹ I förevarande mål har däremot den hänskjutande domstolen inte på ett slutgiltigt sätt identifierat den förpliktelse på vilken SP:s talan är grundad eller, än mindre, på vilken ort denna förpliktelse ska uppfyllas.

83. Vidare förefaller inte Ellmes Property Services övervägande, enligt vilket en förpliktelse att avhålla sig från ett handlande, såsom det som är aktuellt i förevarande mål, inte har någon specifik uppfyllelseort förefaller inte ta hänsyn till den princip som följer av domen *Industrie Tessili Italiana Como*.⁶⁰ Detta övervägande innehåller nämligen ingen hänvisning till de lösningar som valts i den österrikiska lagstiftningen, vilken detta bolag förefaller anse vara tillämplig på den omtvistade avtalsförpliktelsen. Det är emellertid inte uteslutet att den lag som är tillämplig på denna förpliktelse skulle göra det möjligt att identifiera uppfyllelseorten för nämnda förpliktelse och att denna ort skulle motsvara den ort där den lägenhet som lyder under ägandegemenskapens stadgar är belägen.⁶¹ Det ankommer på den hänskjutande domstolen att göra kontroller i detta hänseende och samtidigt iaktta den princip som följer av denna dom.

84. Slutligen vill jag, för fullständighetens skull, tillägga att domstolen, enligt min uppfattning, inte förfogar över nödvändiga faktiska och rättsliga uppgifter för att kunna ge några ytterligare förtydliganden beträffande tillämpningen av denna princip under omständigheterna i förevarande mål. En av parterna i målet vid den nationella domstolen har nämligen gjort gällande att ägargemenskapens stadgar härrör från år 1978. Det är således föga troligt att den lag som är tillämplig på den omtvistade avtalsförpliktelsen har utsetts genom kollisionsnormer som domstolen skulle kunna tolka.

VI. Förslag till avgörande

85. Mot denna bakgrund föreslår jag att domstolen ska besvara de tolkningsfrågor som Oberster Gerichtshof (Högsta domstolen, Österrike) har ställt enligt följande:

- 1) Artikel 24 led 1 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1215/2012 av den 12 december 2012, om domstols behörighet och om erkännande och verkställighet av domar på privaträttens område ska tolkas så att en lägenhetsägares talan om att en annan lägenhetsägare ska upphöra med att använda en lägenhet för turiständamål, med motiveringen att denna användning inte motsvarar den som har överenskommit i ägandegemenskapens stadgar, endast omfattas av denna bestämmelse om denna avsedda användning kan göras gällande gentemot envar. Det ankommer på den nationella domstolen att företa den slutliga prövningen i detta avseende.

⁵⁷ Dom av den 19 februari 2002 (C-256/00, EU:C:2002:99).

⁵⁸ Dom av den 6 oktober 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

⁵⁹ Dom av den 19 februari 2002, Besix (C-256/00, EU:C:2002:99, punkterna 16–20).

⁶⁰ Dom av den 6 oktober 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

⁶¹ Ett flertal argument får mig nämligen att anse att den tillämpliga lagen bör erkänna relevansen av den plats där den egendom vars användning inte får ändras är belägen. Denna lösning skulle för övrigt vara motiverad med hänsyn till den nära anknytningen mellan tvisten och den behöriga domstolen liksom med hänsyn till målet att undvika en alltför omfattande användning av domstolarna där parterna har sin hemvist (*forum actoris*). Mot bakgrund av karaktären av hänvisningen till en materiell rättighet, på vilken artikel 7 led 1 a i förordning nr 1215/2012 grundar sig, kan det inte uteslutas att den tillämpliga lagen skulle avgöra uppfyllelseorten för den omtvistade avtalsförpliktelsen med hänvisning till en gäldenärs eller en borgenärs hemvist. Se, för ett liknande resonemang, Mankowski, P., "Article 7", under ledning av Magnus, U., Mankowski, P., *Brussels I bis Regulation*, Otto Schmidt, Köln, 2016, s. 253, punkt 208.

- 2) Artikel 7 led 1 a i denna förordning ska tolkas så att en sådan talan, för det fall den användning som överenskommit i ägargemenskapens stadgar inte kan göras gällande gentemot envar, omfattas av begreppet "talan [som] avser avtal" i den mening som avses i denna bestämmelse. Under dessa förutsättningar utgörs den omtvistade avtalsförpliktelsen av en förpliktelse att avstå från ett handlande, närmare bestämt att avstå från att, på ett sätt som strider mot ägargemenskapens stadgar, ändra användningen av en egendom på den plats där denna är belägen. Det ankommer på den hänskjutande domstolen att, för att kontrollera huruvida uppfyllelseorten för denna förpliktelse motsvarar den plats där den lägenhet som lyder under bestämmelserna för en ägargemenskap är belägen, fastställa denna uppfyllelseort i enlighet med den lag som reglerar denna förpliktelse, enligt lagvalsreglerna där talan har väckts.