



## Kohtulahendite kogumik

EUROOPA KOHTU OTSUS (esimene koda)

8. mai 2019\*

Eelotsusetaotlus – Õigusalane koostöö tsiviilasjades – Kohtualluvus ning kohtuotsuste tunnustamine ja täitmine tsiviil- ja kaubandusajades – Määrus (EL) nr 1215/2012 – Artikli 7 punkti 1 alapunkt a – Valikuline kohtualluvus lepinguid puudutavates asjades – Mõiste „lepinguid puudutavad asjad“ – Kinnisasja kaasomanike üldkoosoleku otsus – Kaasomanike kohustus tasuda kaasomanike ühisuse fondi selles otsuses kindlaks määratud iga-aastane makse – Hagi selle kohustuse täitmise nõudes – Lepinguliste kohustuste suhtes kohaldatav seadus – Määrus (EÜ) nr 593/2008 – Artikli 4 lõike 1 punktid b ja c – Mõisted „teenuse osutamise leping“ ja „leping, mille esemeks on kinnisasjaõigus“ – Kinnisasja kaasomanike üldkoosoleku otsus kaasomandi eseme korrashoiu kulude kohta

Kohtuasjas C-25/18,

mille ese on ELTL artikli 267 alusel Okrazhen sad – Blagoevgradi (Blagoevgradi regionaalne kohus, Bulgaaria) 19. detsembri 2017. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 16. jaanuaril 2018, menetluses

**Brian Andrew Kerr**

*versus*

**Pavlo Postnov,**

**Natalia Postnova,**

EUROOPA KOHUS (esimene koda),

koosseisus: koja president J.–C. Bonichot, Euroopa Kohtu asepresident R. Silva de Lapuerta (ettekandja), kohtunikud C. Toader, L. Bay Larsen ja M. Safjan,

kohtujurist: J. Kokott,

kohtusekretär: A. Calot Escobar,

arvestades kirjalikku menetlust,

arvestades seisukohti, mille esitasid:

- Läti valitsus, esindajad: I. Kucina ja V. Soņeca,
- Euroopa Komisjon, esindajad: M. Wilderspin, M. Heller ja Y. Marinova,

olles 31. jaanuari 2019. aasta kohtuistungil ära kuulanud kohtujuristi ettepaneku,

\* Kohtumenetluse keel: bulgaaria.

on teinud järgmise

### **otsuse**

- 1 Eelotsusetaotlus puudutab küsimust, kuidas tuleb tõlgendada Euroopa Parlamendi ja nõukogu 12. detsembri 2012. aasta määruse (EL) nr 1215/2012 kohtualluvuse ning kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades (ELT 2012, L 351, lk 1) artikli 7 punkti 1 alapunkti a ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu 17. juuni 2008. aasta määruse (EÜ) nr 593/2008 lepinguliste võlasuhete suhtes kohaldatava õiguse kohta („Rooma I“) (ELT 2008, L 177, lk 6) artikli 4 lõike 1 punkte b ja c.
- 2 Taotlus on esitatud ühelt poolt Brian Andrew Kerri ning teiselt poolt Pavlo Postnovi ja Natalia Postnova vahelises vaidluses selle üle, et viimased on jätnud tasumata iga-aastase makse teatava kortermaja kaasomanike ühisuse fondi, mille valitsemise eest vastutab majahaldur B. A. Kerr.

### **Õiguslik raamistik**

#### ***Määrus nr 1215/2012***

- 3 Määruse nr 1215/2012 põhjendustes 4, 15 ja 16 on märgitud:

„(4) Teatavad erinevused kohtualluvust ja kohtuotsuste täitmist käsitlevates siseriiklikes eeskirjades takistavad siseturu häireteta toimimist. Olulised on sätted, millega ühtlustatakse kollisiooninormid kohtualluvuse kohta tsiviil- ja kaubandusajades ning tagatakse, et liikmesriigis tehtud kohtuotsuste vastastikune tunnustamine ja täitmine oleks kiire ja lihtne.

[...]

(15) Kohtualluvuse eeskirjad peaksid olema hästi prognoositavad ning lähtuma põhimõttest, et tavaliselt on kohtualluvus seotud kostja alalise elukohaga. Seepärast peaks alati olema tagatud kohtualluvus kostja elukoha alusel, välja arvatud teatavatel täpselt määratletud juhtudel, kui vaidluse sisu või poolte autonoomia eeldab teistsugust seost. Selleks et ühiseeskirjad oleksid läbipaistvamad ja et vältida vastuolulist kohtualluvust, peab juriidilise isiku alaline asukoht olema autonoomselt kindlaks määratud.

(16) Lisaks kostja alalisele elukohale peaks kohtualluvuse määramisel olema ka muid aluseid, mis toetuksid tihedale seosele kohtu ja menetluse vahel või aitaksid kaasa tõrgeteta õigusemõistmisele. Tihe seos peaks tagama õiguskindluse ja hoidma ära võimaluse, et kostja vastu esitatakse hagi liikmesriigi kohtusse, mida ta ei saanud mõistlikult ette näha. See on oluline eelkõige lepinguväliste võlasuhete puhul, mis tulenevad eraelu puutumatus ja isikuõiguste rikkumisest, sealhulgas laimust.“

- 4 Määruse artikli 4 lõikes 1 on sätestatud:

„Käesoleva määruse kohaselt esitatakse hagi isikute vastu, kelle alaline elukoht on liikmesriigis, selle liikmesriigi kohtutesse sõltumata nende kodakondsusest.“

- 5 Määruse artiklis 7 on nähtud ette:

„Isiku vastu, kelle alaline elukoht on liikmesriigis, võib esitada hagi teises liikmesriigis:

- 1) a) lepinguid puudutavates asjades selle paiga kohtusse, kus tuli täita asjaomane kohustus;

[...]“.

- 6 Sama määruse artikkel 24 on sõnastatud järgmiselt:

„Poolte alalisest elukohast olenemata allub asi erandlikult järgmistele liikmesriigi kohtutele:

- 1) menetluste puhul, mille eesmärgiks on kinnisasjaõigus või kinnisasja üür või rent, selle liikmesriigi kohtutele, kus asjaomane asi asub.

[...]“.

### **Määrus nr 593/2008**

- 7 Määruse nr 593/2008 põhjendustes 7 ja 17 on märgitud:

„(7) Käesoleva määruse sisuline reguleerimisala ja sätted peaksid olema kooskõlas nõukogu 22. detsembri 2000. aasta määrusega (EÜ) nr 44/2001 kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades („Brüssel I“) [EÜT 2001, L 12, lk 1; ELT eriväljaanne 19/04, lk 42] ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu 11. juuli 2007. aasta määrusega (EÜ) nr 864/2007 lepinguväliste võlasuhete suhtes kohaldatava õiguse kohta [(„Rooma II“) (ELT 2007, L 199, lk 40)].

[...]

(17) Valiku puudumisel kohaldatava õigusega seoses tuleks „teenuste osutamise“ ja „kaupade müügi“ mõistet tõlgendada samal viisil kui [määruse nr 44/2001] artiklit 5 kohaldades, niivõrd kuivõrd kaupade müük ja teenuste osutamine on selle määrusega hõlmatud. Kuigi frantsiisi- ja turustuslepingud on teenuse osutamise lepingud, kohaldatakse nende suhtes erinorme.“

- 8 Määruse nr 593/2008 artiklis 1 on sätestatud:

„1. Käesolevat määrust kohaldatakse seaduste konflikti korral lepingulistele võlasuhetele tsiviil- ja kaubandusajades.

[...]

2. Käesoleva määruse reguleerimisalast jäetakse välja

[...]

f) küsimused, mida reguleerib äriühinguõigus ning muid juriidilisi isikuid ja organiseeritud isikute ühendusi käsitlev õigus, näiteks äriühingute ja muude juriidiliste isikute või organiseeritud ühenduste asutamine registreerimise teel või muul moel, nende õigus- ja teovõime, sisemine struktuur või lõpetamine ning osanike ja juhtide isiklik vastutus äriühingu, muu juriidilise isiku või ühenduse kohustuste eest;

[...]“.

9 Määruse artikli 4 lõikes 1 on sätestatud:

„Kui lepingu suhtes kohaldatavat õigust ei ole valitud vastavalt artiklile 3 ning ilma et see piiraks artiklite 5 kuni 8 kohaldamist, määratakse lepingute suhtes kohaldatav õigus kindlaks järgmiselt:

- a) kauba müümise leping on reguleeritud selle riigi õigusega, kus on müüja harilik viibimiskoht;
- b) teenuse osutamise leping on reguleeritud selle riigi õigusega, kus on teenuse osutaja harilik viibimiskoht;
- c) leping, mille esemeks on kinnisasjaõigus või õigus kasutada kinnisasja, on reguleeritud kinnisasja asukohariigi õigusega;

[...]“.

### **Põhikohtuasi ja eelotsuse küsimused**

10 P. Postnov ja N. Postnova, kelle alaline elukoht on Dublinis (Iirimaa), omandasid 30. mail 2008 sõlmitud müügilepingu alusel teatava Banskos (Bulgaaria) asuva kaasomandisse kuuluva kinnisasja ühe osana korteri.

11 Selle kinnisasja kaasomanike iga-aastastel üldkoosolekutel, mis toimusid jaanuaris 2013, jaanuaris 2014, veebruaris 2015, märtsis 2016 ja märtsis 2017, võeti vastu otsused kaasomanike ühisuse fondi tehtavate kaasomandi eseme korrashoiuks mõeldud iga-aastaste maksete kohta.

12 B. A. Kerr väidab hoone majahaldurina, et P. Postnov ja N. Postnova ei ole oma iga-aastaseid makseid täies ulatuses tasunud ning esitas Rayonen sad Razlogile (Razlogi rajoonikohus, Bulgaaria) hagi, milles nõudis neilt maksetele vastava summa väljamõistmist, millele lisandub viivis.

13 Rayonen sad Razlog otsustas hagiavalduse kohta tehtud määruses, et ta ei ole määruse nr 1215/2012 artikli 4 lõike 1 alusel pädev B. A. Kerri ning P. Postnovi ja N. Postnova vahelist vaidlust lahendama, kuna nende alaline elukoht on Dublinis (Iirimaa) ning selles sättes ette nähtud üldise kohtualluvuse eeskirjast erandite tegemise tingimused ei ole täidetud.

14 B. A. Kerr esitas selle määruse peale kaebuse eelotsusetaotluse esitanud kohtule.

15 Viimasel on kahtlusi seoses sellega, milline õiguslik olemus on kohustustel, mis tulenevad sellise juriidilise isiku staatusega nagu on kortermaja kaasomanike üldkoosolek otsusest.

16 Neil asjaoludel otsustas Okrazhen sad – Blagoevgrad (Blagoevgradi regionaalne kohus, Bulgaaria) menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:

„1. Kas otsustest, mille on võtnud vastu määratlemata isikute ühendus – millel puudub juriidilise isiku staatus ja mis on teatavate õiguste teostamiseks seaduses ette nähtud – liikmete hääletamisega, aga mis on siduvad kõikidele, ka nendele liikmetele, kes hääletamisel ei osalenud, tuleneb „lepinguline kohustus“ seoses rahvusvahelise kohtualluvuse kindlaksmääramisega määruse [nr 1215/2012] artikli 7 punkti 1 alapunkti a alusel?

2. Kui vastus esimesele küsimusele on eitav, siis kas selliste otsuste suhtes kohaldatava õiguse määramisel tuleb kohaldada määruse [nr 593/2008] lepinguliste võlasuhete suhtes kohaldatavat õigust käsitlevaid sätteid?

3. Kui vastus esimesele ja teisele küsimusele on eitav, siis kas selliste otsuste suhtes tuleb kohaldada [...] määruse [nr 864/2007] lepinguväliste võlasuhete suhtes kohaldatavat õigust käsitlevaid sätteid ja milline nimetatud määruses märgitud lepinguvälise kohustuse õiguslik alus on asjakohane käesolevas asjas?
4. Kui vastus esimesele või teisele küsimusele on jaatav, siis kas juriidilise isiku staatusega määratlemata isikute ühenduse otsuseid hoone korrashoiukulude kohta tuleb pidada „teenuse osutamise lepinguks“ määruse [nr 593/2008] artikli 4 lõike 1 punkti b tähenduses või „lepinguks, mille esemeks on kinnisasjaõigus“ või „õigus [asja] kasutada“ kohta sama määruse artikli 4 lõike 1 punkti c tähenduses?“

## Eelotsuse küsimuste analüüs

### *Esimene küsimus*

- 17 Esimese küsimusega palub eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt selgitada, kas määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a tuleb tõlgendada nii, et vaidlust, mis käsitleb otsust maksekohustuse kohta, mille on teinud kortermaja kaasomanike üldkoosolek, millel puudub juriidilise isiku staatus ja mis on teatavate õiguste teostamiseks seaduses konkreetselt ette nähtud, ning mis on vastu võetud liikmete häälteenamusega, aga on siduv kõigile selle liikmetele, tuleb selle sätte tähenduses käsitada „lepinguid puudutava asjana“.
- 18 Käesoleval juhul tuleneb kohustus, mille täitmist nõutakse, kortermaja kaasomanike üldkoosoleku vastu võetud otsusest, millega määratakse kindlaks kinnisasja kaasomandi eseme korrashoiuks ette nähtud fondi tehtava iga-aastase makse suurus.
- 19 Kuna määrusega nr 1215/2012 tunnistati kehtetuks ja asendati määrus nr 44/2001, siis kehtib Euroopa Kohtu tõlgendus viimasena nimetatud määruse sätete kohta ka määruse nr 1215/2012 suhtes, kui nende kahe liidu õigusakti sätteid võib pidada samaväärseks (15. novembri 2018. aasta kohtuotsus Kuhn, C-308/17, EU:C:2018:911, punkt 31 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 20 Seetõttu kehtib Euroopa Kohtu tõlgendus, mis puudutab määruse nr 44/2001 artikli 5 punkti 1, ka määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 kohta, kuna neid sätteid võib pidada samaväärseks (15. juuni 2017. aasta kohtuotsus Kareda, C-249/16, EU:C:2017:472, punkt 27).
- 21 Euroopa Kohtu väljakujunenud praktika kohaselt kujutab määruse nr 1215/2012 artiklis 4 sätestatud kohtualluvus, nimelt asja allumine selle liikmesriigi kohtutele, kelle territooriumil on kostjal alaline elukoht, endast üldpõhimõtet. Viidatud määrus sätestab erandina sellest üldpõhimõttest valikulise ja erandliku kohtualluvuse eeskirjad vaid ammendavalt loetletud juhtudeks, mil kostjat võib või tuleb – vastavalt asjaoludele – hageda teise liikmesriigi kohtus (7. märtsi 2018. aasta kohtuotsus E.ON Czech Holding, C-560/16, EU:C:2018:167, punkt 26, ja 12. septembri 2018. aasta kohtuotsus Löber, C-304/17, EU:C:2018:701, punkt 18).
- 22 Seetõttu tuleb määruses nr 1215/2012 sätestatud valikulise kohtualluvuse eeskirju tõlgendada kitsalt ja tõlgendus ei tohi minna kaugemale nimetatud määruses sõnaselgelt ette nähtud juhtudest (18. juuli 2013. aasta kohtuotsus ÖFAB, C-147/12, EU:C:2013:490, punkt 31; 17. oktoobri 2013. aasta kohtuotsus OTP Bank, C-519/12, ei avaldata, EU:C:2013:674, punkt 23, ja 14. juuli 2016. aasta kohtuotsus Granarolo, C-196/15, EU:C:2016:559, punkt 18).

- 23 Seoses määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunktis a sätestatud valikulise kohtualluvuse eeskirjaga on Euroopa Kohus otsustanud, et lepingu sõlmimine ei ole kõnealuse sätte kohaldamise tingimus (28. jaanuari 2015. aasta kohtuotsus Kolassa, C-375/13, EU:C:2015:37, punkt 38, ja 21. aprilli 2016. aasta kohtuotsus Austro-Mechana, C-572/14, EU:C:2016:286, punkt 34).
- 24 Kuigi see säte ei eelda lepingu sõlmimist, on kohustuse kindlakstegemine asjaomase sätte kohaldamiseks siiski vajalik, kuna kohtualluvus määratakse selle sätte kohaselt paiga järgi, kus asjaomane kohustus täideti või tuleb täita. Seega ei saa mõistet „lepinguid puudutavad asjad“ kõnealuse sätte tähenduses mõista nii, et sellega peetakse silmas olukorda, kus pool ei ole võtnud vabatahtlikult teise poole ees mingit kohustust (14. märtsi 2013. aasta kohtuotsus Česká spořitelna, C-419/11, EU:C:2013:165, punkt 46; 28. jaanuari 2015. aasta kohtuotsus Kolassa, C-375/13, EU:C:2015:37, punkt 39, ja 21. aprilli 2016. aasta kohtuotsus Austro-Mechana, C-572/14, EU:C:2016:286, punkt 35).
- 25 Järelikult eeldab määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunktis a lepinguid puudutavate asjade jaoks ette nähtud valikulise kohtualluvuse eeskirja kohaldamine selle õigusliku kohustuse kindlakstegemist, mille isik on endale vabatahtlikult teise isiku ees võtnud ja millel põhineb hageja nõue (14. märtsi 2013. aasta kohtuotsus Česká spořitelna, C-419/11, EU:C:2013:165, punkt 47; 18. juuli 2013. aasta kohtuotsus ÖFAB, C-147/12, EU:C:2013:490, punkt 33, ja 21. aprilli 2016. aasta kohtuotsus Austro-Mechana, C-572/14, EU:C:2016:286, punkt 36).
- 26 Seoses 27. septembri 1968. aasta konventsiooni kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusasjades (EÜT 1972, L 299, lk 32) artikli 5 punktiga 1, mille sõnastus vastab määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 omale, olgu märgitud, et olukorras, kus käesoleva kohtuotsuse punkti 19 kohaselt kehtib tõlgendus, mille Euroopa Kohus on andnud neist esimesena nimetatud sättele, ka teise suhtes, on Euroopa Kohus juba otsustanud, et kohustused, mille ese on raha maksmine ja mille alus tuleneb ühenduse ja tema liikmete vahelistest suhtest, kuuluvad „lepinguid puudutavate asjade“ alla selle sätte tähenduses, kuna ühendusse kuulumine loob selle liikmete vahel tiheda suhte, mis on samalaadne suhtega, mis tekib lepingupoolte vahel (22. märtsi 1983. aasta kohtuotsus Peters Bauunternehmung, 34/82, EU:C:1983:87, punktid 13 ja 15; 10. märtsi 1992. aasta kohtuotsus Powell Duffryn, C-214/89, EU:C:1992:115, punkt 15, ning 20. jaanuari 2005. aasta kohtuotsus Engler, C-27/02, EU:C:2005:33, punkt 47).
- 27 Nagu kohtujurist oma ettepaneku punktis 54 aga märkis, on hoolimata sellest, et kaasomanike ühisusse kuulumise näeb ette seadus, asjaomase kinnisasja kaasomandi eseme haldamise üksikasjad vastaval juhul ette nähtud lepingus ning kaasomanike ühisusse astumine toimub korteri koos selle juurde kuuluva kaasomandi osa vabatahtliku omandamisega, mistõttu kaasomanike kohustust sellise korteriomaniike ühisuse nagu põhikohtuasjas kõne all oleva ühisuse suhtes tuleb käesoleva kohtuotsuse punktis 25 viidatud kohtupraktika tähenduses käsitada vabatahtlikult võetud õigusliku kohustusena.
- 28 Asjaolu, kas see kohustus tuleneb üksnes kõnealusest omandamisest või samal ajal nii sellest omandamisest kui ka vastava kinnisasja kaasomanike ühisuse üldkoosoleku otsusest, ei oma selle kohustusega seotud vaidluses määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a kohaldamise seisukohast tähtsust (vt analoogia alusel 22. märtsi 1983. aasta kohtuotsus Peters Bauunternehmung, 34/82, EU:C:1983:87, punkt 18).
- 29 Samuti ei oma nimetatud sätte kohaldamise seisukohast tähtsust asjaolu, et asjaomased kaasomanikud ei ole kõnealuse otsuse vastuvõtmises osalenud või on seisnud sellele vastu, vaid seaduse alusel on see otsus ja sellest tulenev kohustus siduvad ja nad peavad neid täitma, kuna saades kinnisasja kaasomanikuks ja olles kaasomanik nõustub iga kaasomanik alluma nii kõigile asjaomast kaasomanike ühisust reguleeriva õigusakti sätetele kui ka selle kinnisasja kaasomanike üldkoosoleku vastu võetud otsustele (vt selle kohta 10. märtsi 1992. aasta kohtuotsus Powell Duffryn, C-214/89, EU:C:1992:115, punktid 18 ja 19).

- 30 Eelnimetatud kaalutlusi arvesse võttes tuleb esimesele küsimusele vastata, et määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a tuleb tõlgendada nii, et vaidlust, mis käsitleb otsust maksekohustuse kohta, mille on teinud kortermaja kaasomanike üldkoosolek, millel puudub juriidilise isiku staatus ja mis on teatavate õiguste teostamiseks seaduses konkreetselt ette nähtud, ning mis on vastu võetud liikmete hääleteenamusega, aga on siduv kõigile selle liikmetele, tuleb selle sätte tähenduses käsitada „lepinguid puudutava asjana“.

### *Teine ja kolmas küsimus*

- 31 Kuna teine ja kolmas küsimus on esitatud vaid juhul, kui vastus esimesele küsimusele oleks olnud eitav, ei tule teisele ja kolmandale küsimusele vastata.

### *Neljäs küsimus*

- 32 Oma neljandas küsimuses palub eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt selgitada, kas vaidlust kortermaja kaasomanike üldkoosoleku otsusest tuleneva maksekohustuse üle, mis puudutab selle kinnisasja ühiste osade korrashoiu kulusid, tuleb käsitada vaidlusena teenuste osutamise lepingu üle määruse nr 593/2008 artikli 4 lõike 1 punkti b tähenduses või lepingu üle, mille esemeks on kinnisasjaõigus kõnealuse määruse artikli 4 lõike 1 punkti c tähenduses.
- 33 Kõigepealt olgu märgitud, et erand, millega määruse nr 593/2008 reguleerimisalast on artikli 1 lõike 2 punkti f alusel jäetud välja küsimused, mida reguleerib äriühinguõigus ning muid juriidilisi isikuid ja organiseeritud isikute ühendusi käsitlev õigus, näiteks äriühingute ja muude juriidiliste isikute või organiseeritud ühenduste asutamine registreerimise teel või muul moel, nende õigus- ja teovõime, sisemine struktuur või lõpetamine, ei hõlma teatava ühenduse, käesoleval juhul kortermaja kaasomanikest moodustatud ühenduse, keda esindab selle kinnisasja kaasomanike valitud kinnisasja valitseja, nõuet tasuda iga-aastane makse selle kinnisasja kaasomanike ühisuse fondi, mida reguleerib üldine lepinguõigus, vaid üksnes eelnimetatud äriühingute, ühenduste ja juriidiliste isikute korraldust.
- 34 Sellega seoses tuleb märkida, et nimetatud tõlgendust kinnitab ka Milano ülikooli professori Mario Giuliano ja Pariisi I ülikooli professori Paul Lagarde'i aruanne, mis käsitleb lepinguliste kohustuste suhtes kohaldatava õiguse konventsiooni (EÜT 1980, C 282, lk 1), mille kohaselt jäävad 19. juunil 1980. aastal Roomas allakirjutamiseks avatud lepinguliste kohustuste suhtes kohaldatava õiguse konventsiooni (EÜT 1980, L 266, lk 1; ELT 2005, C 169, lk 10), mis asendati liikmesriikide vahelistes suhetes määrusega nr 593/2008, kohaldamisalast välja kõikvõimalikud keeruka olemusega aktid, mis on vajalikud äriühingu asutamiseks või milles reguleeritakse selle sisekorda või lõpetamist, st dokumendid, mille suhtes kohaldatakse äriühinguõigust.
- 35 Sellest tulenevalt kohaldatakse määrust nr 593/2008 põhikohtuasjas käsitletava olukorra suhtes.
- 36 Vastavalt määruse nr 593/2008 põhjendusele 7 peaksid selle määruse sisuline reguleerimisala ja sätted olema määrusega nr 44/2001 kooskõlas. Kuna viimati nimetatud määrus tunnistati kehtetuks ja asendati määrusega nr 1215/2012, laieneb see kooskõlalikus ka nimetatud määrusele.
- 37 Siinkohal tuleb meenutada, et määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 osas, milles nähakse kinnisasjaõigust või kinnisasja üüri või renti käsitlevate kohtuasjade puhul ette, et erandlik kohtualluvus on selle liikmesriigi kohtutel, kus asjaomane kinnisasi asub, on Euroopa Kohus täpsustanud, et see kohtualluvus ei hõlma kõiki kinnisasjaõigusi puudutavaid hagisid, vaid nende hulgast ainult selliseid, mis kuuluvad kõnealuse määruse kohaldamisalasse ning millega esiteks taotletakse kinnisasja ulatuse, koosseisu, omandi, valduse või kinnisasja koormavate muude asjaõiguste

kindlaksmääramist ja teiseks nende õiguste omanike seisundist tulenevate õiguste kaitse tagamist (17. detsembri 2015. aasta kohtuotsus Komu jt, C-605/14, EU:C:2015:833, punkt 26, ning 16. novembri 2016. aasta kohtuotsus Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, punkt 30).

- 38 Arvestades neid tegureid ning seda, et põhikohtuasja aluseks olev hagi ei kuulu ühegi nimetatud hagi alla, vaid põhineb kaasomanike ühisuse õigusele maksetele seoses kinnisasja kaasomandi eseme korrashoiuga, ei tule asjaomast hagi käsitada nii, et see puudutab lepingut, mille ese on kinnisasjaõigus määruse nr 593/2008 artikli 4 lõike 1 punkti c tähenduses.
- 39 Mis puutub mõistesse „teenused“ määruse nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti b teise taande tähenduses, siis nähtub Euroopa Kohtu väljakujunenud praktikast, et see säte tähendab vähemalt seda, et lepingupool, kes teenust osutab, sooritab tasu eest mingi kindla tegevuse (23. aprilli 2009. aasta kohtuotsus Falco Privatstiftung ja Rabitsch, C-533/07, EU:C:2009:257, punkt 29; 19. detsembri 2013. aasta kohtuotsus Corman-Collins, C-9/12, EU:C:2013:860, punkt 37; 10. septembri 2015. aasta kohtuotsus Holterman Ferho Exploitation jt, C-47/14, EU:C:2015:574, punkt 57; 15. juuni 2017. aasta kohtuotsus Kareda, C-249/16, EU:C:2017:472, punkt 35, ning 8. märtsi 2018. aasta kohtuotsus Saey Home & Garden, C-64/17, EU:C:2018:173, punkt 38).
- 40 Käesoleval juhul on eelotsusetaotluse esitanud kohtule esitatud hagi ese teatava makse tasumine neile kaasomanikele kuuluva kinnisasjaga kaasnevate kulude kandmiseks, mille summa on kindlaks määranud kaasomanike üldkoosolek.
- 41 Seetõttu tuleb põhikohtuasjas kõne all olevat vaidlust käsitada nii, et selle ese ei ole mitte kinnisasjaõigus määruse nr 593/2008 artikli 4 lõike 1 punkti c tähenduses, vaid teenuste osutamine nimetatud määruse artikli 4 lõike 1 punkti b tähenduses.
- 42 Neil asjaoludel tuleb neljandale küsimusele vastata, et määruse nr 593/2008 artikli 4 lõike 1 punkti b tuleb tõlgendada nii, et vaidlust, nagu on põhikohtuasjas käsitletav vaidlus kortermaja kaasomanike üldkoosoleku otsusest tuleneva maksekohustuse üle, mis puudutab selle kinnisasja ühiste osade korrashoiu kulusid, tuleb käsitada vaidlusena teenuste osutamise lepingu üle nimetatud sätte tähenduses.

## Kohtukulud

- 43 Kuna põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus pooleli oleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse liikmesriigi kohus. Euroopa Kohtule seisukohtade esitamisega seotud kulusid, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (esimene koda) otsustab:

- 1. Euroopa Parlamendi ja nõukogu 12. detsembri 2012. aasta määruse (EL) nr 1215/2012 kohtualluvuse ning kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades artikli 7 punkti 1 alapunkti a tuleb tõlgendada nii, et vaidlust, mis käsitleb otsust maksekohustuse kohta, mille on teinud kortermaja kaasomanike üldkoosolek, millel puudub juriidilise isiku staatus ja mis on teatavate õiguste teostamiseks seaduses konkreetselt ette nähtud, ning mis on vastu võetud liikmete häälteenamusega, aga on siduv kõigile selle liikmetele, tuleb selle sätte tähenduses käsitada „lepinguid puudutava asjana“.**
- 2. Euroopa Parlamendi ja nõukogu 17. juuni 2008. aasta määruse (EÜ) nr 593/2008 lepinguliste võlasuhete suhtes kohaldatava õiguse kohta („Rooma I“) artikli 4 lõike 1 punkti b tuleb tõlgendada nii, et vaidlust, nagu on põhikohtuasjas käsitletav vaidlus kortermaja**



**kaasomanike üldkoosoleku otsusest tuleneva maksekohustuse üle, mis puudutab selle kinnisasja ühiste osade korrashoiu kulusid, tuleb käsitada vaidlusena teenuste osutamise lepingu üle nimetatud sätte tähenduses.**

Allkirjad