

Versione anonimizzata

Traduzione

C-433/19 – 1

Causa C-433/19

Rinvio pregiudiziale

Data di deposito:

6 giugno 2019

Giudice del rinvio:

Oberster Gerichtshof (Austria)

Data della decisione di rinvio:

21 maggio 2019

Ricorrente [in cassazione]:

Ellmes Property Services Limited

Resistente [in cassazione]:

SP

REPUBBLICA D'AUSTRIA

OBERSTER GERICHTSHOF (CORTE SUPREMA, AUSTRIA) (OMISSIS)

L'Oberster Gerichtshof (Corte Suprema), in qualità di giudice di cassazione (competente per la «Revision») (OMISSIS) nella causa del ricorrente SP, 5700 Zell am See, (OMISSIS) (Austria), contro la convenuta Ellmes Property Services Limited, GB DN46SA Doncaster, (OMISSIS) Regno Unito, (OMISSIS), avente ad oggetto un'azione inibitoria, sul ricorso in cassazione («Revision») proposto dalla convenuta contro l'ordinanza del 30 gennaio 2009 del Landesgericht Salzburg (Tribunale del Land di Salisburgo, Austria) in qualità di giudice d'appello, che ha riformato l'ordinanza del Bezirksgericht Zell am See (Tribunale circoscrizionale di Zell am See, Austria) del 5 novembre 2018 (OMISSIS), ha emesso la seguente

o r d i n a n z a : [Or. 2]

A. Alla Corte di giustizia dell'Unione europea vengono sottoposte le seguenti questioni pregiudiziali:

- 1) Se l'articolo 24, punto 1, primo comma, prima alternativa, del regolamento (UE) n. 1215/2012 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2012, concernente la competenza giurisdizionale, il riconoscimento e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale (in prosieguo: il regolamento «Bruxelles I bis»), debba essere interpretato nel senso che le azioni promosse da un condomino dirette a vietare ad un altro condomino di modificare unilateralmente l'unità immobiliare condominiale di sua proprietà, e in particolare la sua destinazione d'uso, senza il consenso degli altri condomini, hanno come oggetto l'esercizio di un diritto reale.
- 2) In caso di risposta negativa:

Se l'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento Bruxelles I bis debba essere interpretato nel senso che le azioni di cui alla prima questione hanno ad oggetto diritti di natura contrattuale che devono essere soddisfatti nel luogo in cui si trova l'immobile.

B. (OMISSIS) [Sospensione del procedimento]

Motivazione:

I. Fatti

Entrambe le parti sono condomini di un edificio situato a Zell am See, Austria. Il ricorrente, proprietario dell'appartamento n. 10, vi ha il suo indirizzo di residenza. La società convenuta, proprietaria dell'appartamento n. 20, ha sede nel **[Or. 3]** Regno Unito. Essa utilizza l'unità immobiliare di sua proprietà, che aveva una destinazione ad uso abitativo, per scopi turistici, affittandola regolarmente a turisti.

II. Argomenti e conclusioni delle parti

Con il suo ricorso dinanzi al Bezirksgericht Zell am See (Tribunale circoscrizionale di Zell am See), il ricorrente ha promosso un'azione inibitoria dell'uso turistico - contrario alla destinazione d'uso ed unilateralmente stabilito, in assenza del consenso degli altri condomini - che violerebbe il suo diritto di proprietà. Egli ha invocato la competenza giurisdizionale di cui all'articolo 24, punto 1, primo comma, prima alternativa, del regolamento Bruxelles I bis.

La convenuta ha sollevato l'eccezione di incompetenza territoriale e internazionale.

III. Procedimento principale

Il tribunale di primo grado [Bezirksgericht Zell am See (Tribunale circoscrizionale di Zell am See)] ha negato la propria competenza territoriale e internazionale. La controversia tra condomini relativa ad un accordo di diritto privato sulla destinazione d'uso non riguarderebbe direttamente i loro diritti reali.

Il tribunale di secondo grado [Landesgericht Salzburg (Tribunale del Land, Salisburgo)] ha accolto il ricorso del ricorrente e ha respinto l'eccezione di incompetenza territoriale e internazionale. La destinazione d'uso di un'unità immobiliare condominiale di proprietà si baserebbe su un accordo di diritto privato tra i condomini (di solito contenuto nel contratto condominiale). La destinazione ad un determinato uso e la conformità all'uso così stabilito rientrerebbero tra i diritti reali, protetti come assoluti, del proprietario di un'unità immobiliare condominiale.

La convenuta ha presentato ricorso contro tale decisione dinanzi all'Oberster Gerichtshof (Corte Suprema). Il ricorrente chiede che la Corte respinga tale impugnazione. **[Or. 4]**

IV. Diritto dell'Unione

1. L'articolo 24 del regolamento Bruxelles I bis prevede, tra l'altro, la seguente competenza esclusiva:

«Indipendentemente dal domicilio delle parti, hanno competenza esclusiva le seguenti autorità giurisdizionali di uno Stato membro:

1. in materia di diritti reali immobiliari e di contratti di locazione di immobili, le autorità giurisdizionali dello Stato membro in cui l'immobile è situato».

2. L'articolo 7, punto 1, del regolamento Bruxelles I bis così dispone:

«Una persona domiciliata in uno Stato membro può essere convenuta in un altro Stato membro:

1.a) in materia contrattuale, davanti all'autorità giurisdizionale del luogo di esecuzione dell'obbligazione dedotta in giudizio.

b) ai fini dell'applicazione della presente disposizione e salvo diversa convenzione, il luogo di esecuzione dell'obbligazione dedotta in giudizio è

- nel caso della compravendita di beni, il luogo, situato in uno Stato membro, in cui i beni sono stati o avrebbero dovuto essere consegnati in base al contratto;

- nel caso della prestazione di servizi, il luogo, situato in uno Stato membro, in cui i servizi sono stati o avrebbero dovuto essere prestati in base al contratto;
- c) la lettera a) si applica nei casi in cui non è applicabile la lettera b)».

V. Diritto nazionale [Or. 5]

Il Wohnungseigentumsgesetz 2002 (legge austriaca del 2002 sul condominio: in prosieguo: il «WEG») dispone quanto segue:

«Articolo 2

(1) La proprietà di un'unità immobiliare condominiale è un diritto reale riconosciuto al comproprietario nell'ambito di un condominio o di una comunione tra due proprietari persone fisiche, di utilizzare in maniera esclusiva l'unità immobiliare di cui si è proprietari e di disporne da soli. (...)

(2) Oggetto del diritto di proprietà di un'unità immobiliare condominiale sono appartamenti, altri locali indipendenti e parcheggi per veicoli a motore (oggetti idonei alla proprietà di un'unità immobiliare condominiale) su cui si fonda il titolo di proprietà. Per appartamento si intende una parte strutturalmente separata e, secondo gli usi, autonoma di un edificio che, per tipologia e dimensioni, è adatta a soddisfare le esigenze abitative individuali delle persone. Per altro locale indipendente si intende una parte strutturalmente separata e, secondo gli usi, autonoma di un edificio, a cui, per tipologia e dimensioni, è riconosciuta una rilevanza economica, come un locale commerciale indipendente o un garage. (...)

(...)

(5) Per condomino si intende il comproprietario dell'immobile, a cui appartiene la proprietà di un'unità immobiliare all'interno dello stesso immobile.

(...)

Articolo 3

(1) La proprietà di un'unità immobiliare condominiale può fondarsi su

1. un accordo scritto di tutti i comproprietari (contratto condominiale) (...)

(...) [Or. 6]

Articolo 16

(1) Al condomino spetta l'uso della sua unità immobiliare.

(2) Il condomino ha il diritto di apportare modifiche (comprese le modifiche di destinazione d'uso) alla sua unità immobiliare, a proprie spese; al riguardo vale quanto segue:

1. La modifica non deve comportare danni all'edificio o ledere interessi degni di tutela degli altri condomini (...).
2. Inoltre, se tale modifica coinvolge anche parti comuni dell'edificio, la modifica deve essere o in linea con gli usi o servire un interesse importante del condomino in questione».

VI. Motivazione delle questioni pregiudiziali

1. Secondo la giurisprudenza nazionale, ogni condomino di un'unità immobiliare condominiale ha il diritto di proporre un'azione negatoria o inibitoria contro il proprietario di un'altra unità immobiliare che, unilateralmente, senza il consenso di tutti gli altri condomini o senza un'ordinanza giudiziaria definitiva che sostituisca detto accordo, apporti modifiche all'unità immobiliare di sua proprietà, comprese le modifiche nella destinazione d'uso. Tale azione non rientra nelle questioni amministrative in cui il condominio ha personalità giuridica. La destinazione di un'unità immobiliare condominiale ad uso abitativo o commerciale si basa sull'accordo di diritto privato di tutti i condomini, che di norma è contenuto nel contratto condominiale. Secondo la giurisprudenza nazionale, l'uso turistico, asserito dal ricorrente, di un'unità immobiliare condominiale destinata ad uso abitativo [Or. 7] rappresenta una modifica di destinazione d'uso. La destinazione d'uso di un'unità immobiliare condominiale e la conformità all'uso così stabilito rientra nel diritto reale, protetto come assoluto, di ogni condomino (OMISSIS).

2. Secondo il giudice del rinvio, per tale azione sono applicabili il foro esclusivo di cui all'articolo 24, punto 1, primo comma, prima alternativa, del regolamento Bruxelles I bis e, in subordine, il foro speciale di cui all'articolo 7, punto 1, lettera a), dello stesso regolamento.

3. Secondo la giurisprudenza della Corte di giustizia dell'Unione europea (in prosieguo: la «CGUE»), la competenza esclusiva dei giudici dello Stato ove è situato l'immobile (articolo 24, punto 1) comprende non la totalità delle azioni che si riferiscono ai diritti reali immobiliari, ma solo quelle che rientrano tra quelle che sono dirette, da un lato, a determinare l'estensione, la consistenza, la proprietà, il possesso di un bene immobile o l'esistenza di altri diritti reali su tali beni e, dall'altro, ad assicurare ai titolari di questi diritti la protezione delle prerogative derivanti dal loro titolo. La differenza tra diritto reale e diritto di obbligazione risiede nel fatto che il primo, che grava su un bene materiale, produce i suoi effetti nei confronti di tutti, mentre il secondo può essere fatto valere solo nei confronti del debitore (sentenza della CGUE del 16 novembre 2016, Schmidt, C-417/15, punti 30 e 31).

4. Il diritto di proprietà su un'unità immobiliare condominiale riconosciuto dall'ordinamento austriaco è, in quanto diritto di un comproprietario di utilizzare in maniera esclusiva una determinata unità immobiliare condominiale, un diritto reale, protetto da interferenze di terzi, ma anche di altri condomini. I **[Or. 8]** condomini hanno un rapporto di natura contrattuale – volontariamente contratto - basato su un contratto tra condomini. Se viene esclusa la competenza giurisdizionale ad hoc e si configura l'obbligazione contrattuale di un condomino di utilizzare la sua unità immobiliare secondo le modalità concordate, la presente controversia può allora essere soggetta all'articolo 7, punto 1, lettera a), del regolamento Bruxelles I bis.

(OMISSIS) [procedimento nazionale] (OMISSIS) Oberster Gerichtshof (Corte Suprema),
Vienna (Austria), il 21 maggio 2019
(OMISSIS)