

# Anonüümseks muudetud versioon

Tölge

C-433/19 – 1

## Kohtuasi C-433/19

### Eelotsusetaotlus

#### Saabumise kuupäev:

6. juuni 2019

#### Eelotsusetaotluse esitanud kohus:

Oberster Gerichtshof (Austria)

#### Eelotsusetaotluse kuupäev:

21. mai 2019

#### Määruskaebuse esitaja:

Ellmes Property Services Limited

#### Vastustaja määruskaebemenetluses:

SP

---

**AUSTRIA VABARIIK**  
**OBERSTER GERICHTSHOF (AUSTRIA KÕRGEIM ÜLDKOHUS)**  
[...]

Oberster Gerichtshof (Austria kõrgeim üldkohus) kui kassatsioonikohus [...] tegi kohtuasjas hageja SP, 5700 Zell am See, [...] *versus* kostja Ellmes Property Services Limited, GB DN46SA Doncaster, [...] Ühendkuningriik, [...] mis käsitleb tegevusest hoidumist, lahendades kostja poolt kassatsiooni korras esitatud määruskaebust apellatsioonikohtuna tegutseva Landesgericht Salzburg'i (liidumaa kohus Salzburgis) 30. jaanuari 2019. aasta [...] määruse peale, millega tühistati Bezirksgericht Zell am See (Zell am See esimese astme kohus) 5. novembri 2018. aasta määrus [...], järgmise

k o h t u m ä ä r u s e :

[lk 2]

A. Euroopa Liidu Kohtule (edaspidi „Euroopa Kohus“) esitatakse järgmised eelotsuse küsimused:

1. Kas 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; edaspidi „määrus (EL) nr 1215/2012“) artikli 24 punkti 1 esimese lõigu esimest alternatiivi tuleb tõlgendada nii, et korteriomaniiku esitatud hagidega, mille eesmärk on keelata teisel korteriomaniikul oma eriomandi eset, eelkõige selle otstarvet ülejäänud korteriomaniike nõusolekuta omavoliliselt muuta, nõutakse asjaõiguse maksmapanekut?

2. Juhul kui vastus esimesele küsimusele on eitav:

Kas määruse (EL) nr 1215/2012 artikli 7 punkti 1 alapunkti a tuleb tõlgendada nii, et esimeses küsimuses nimetatud hagide esemeks on lepingust tulenevad nõuded, mis tuleb täita vaidlusaluse asja asukohas?

B. [...] [Menetluse peatamine]

## P õ h j e n d u s

### I. Asjaolud

Kummalegi kohtuasja poolele kuulub korter Austrias Zell am Sees asuvas elumajas. Hageja on korteri nr 10 omanik ja tema elukoht on registreeritud samas korteris. Kostjaks olev äriühing on korteri nr 20 omanik ja tema asukoht on [lk 3] Ühendkuningriigis. Ta kasutab oma eriomandi eset, mis on mõeldud eluruumina kasutamiseks, sel viisil, et annab seda regulaarselt üürile turistidele.

### II. Poolte argumendid ja nõuded

Hageja palub Bezirksgericht Zell am See'le (Zell am See esimese astme kohus) esitatud hagi kohustada kostjat hoiduma korteri kasutamisest turistide majutamiseks, mis on vastuolus selle otstarbega ja teiste korteriomaniike nõusoleku puudumise tõttu omavoliline ning mis kahjustab hageja korteriomandiõigust. Ta tugines määruse (EL) nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimese lõigu esimeses alternatiivis esitatud kohtualluvuse eeskirjale.

Kostja esitas vastuväite territoriaalse ja rahvusvahelise pädevuse puudumise kohta.

### III. Senine menetlus

Bezirksgericht Zell am See (esimese astme kohus) eitas oma territoriaalset ja rahvusvahelist pädevust. Kohtuvaidlus, mis käsitleb korteriomaniike eraõigusliku kasutuskorra kehtestamist, ei puuduta otseselt nende asjaõiguslikku olukorda.

Teise astme kohtuna tegutsev Landesgericht Salzburg (liidumaa kohus Salzburgis) rahuldab hageja määruskaebuse ja jättis vastuväite territoriaalse ja rahvusvahelise pädevuse puudumise kohta rahuldamata. Eriomandi eseme otstarve põhineb korteriomaniike eraõiguslikul kokkuleppel (üldjuhul eriomandi kokkuleppel). Kasutamine teatud otstarbel ja selle järgimine sellega määratletud kasutamisel kuulub korteriomaniiku asjaõiguste hulka, mis on täielikult kaitstud.

Nimetatud otsuse peale esitas kostja määruskaebuse Oberster Gerichtshofile (Austria kõrgeim üldkohus). Hageja palub jätta määruskaebus rahuldamata. [lk 4]

### IV. Liidu õigusnormid

1. Määruse (EL) nr 1215/2012 artikkel 24 sätestab muu hulgas järgmise erandliku kohtualluvuse:

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

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

2. Määruse (EL) nr 1215/2012 artikli 7 punkt 1 sätestab järgmist:

*„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;*

*b) kui ei ole kokku lepitud teisiti, käsitatakse käesoleva sätte kohaldamisel asjaomase kohustuse täitmise kohana:*

- müügi puhul kohta liikmesriigis, kus lepingu kohaselt kaubad üle anti või kus need oleks tulnud üle anda,*
- teenuste osutamise puhul kohta liikmesriigis, kus lepingu kohaselt teenuseid osutati või kus neid oleks tulnud osutada;*

*c) kui alapunkt b ei kohaldu, kohaldatakse alapunkti a“.*

## V. Riigisisesed õigusnormid [lk 5]

Austria 2002. aasta korteriomandiseadus (Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002) on muu hulgas sõnastatud järgmiselt:

„§ 2.

(1) *Korteriomand on kinnisasja kaasomaniku või kahest füüsilisest isikust koosneva kaasomanike seltsingu asjaõigus, mis seisneb ainuõiguses kasutada ja käsutada eriomandi eset. [...]*

(2) *Eriomandi esemeks on korterid, muud eraldatud ruumid ja sõidukite parkimiskohad (eriomandi esemeks sobivad ruumid), millest on moodustatud korteriomand. Korter on hoone osa, mis on lõpuni ehitatud ja mida on valdava arvamuse järgi võimalik eraldi kasutada ning mis oma viisi ja suuruse poolest sobib rahuldama inimeste vajadust individuaalse eluruumi järele. Muu eraldatud ruum on hoone osa, mis on lõpuni ehitatud ja mida on valdava arvamuse järgi võimalik eraldi kasutada ning millel on selle viisi ja suuruse poolest oluline majanduslik tähendus, nagu näiteks eraldatud äriruum või garaaž. [...]*

[...]

(5) *Korteriomanik on selle kinnisasja kaasomanik, mille piires asuvad tema korteriomandi eriomandi eseme moodustavad ruumid.*

[...]

§ 3.

(1) *Korteriomand luuakse järgmistel alustel:*

1. *kõigi kaasomanike kirjalik kokkulepe (eriomandi kokkulepe) [...]*

[...] **[lk 6]**

§ 16.

(1) *Korteriomanikul on õigus kasutada eriomandi eset.*

(2) *Korteriomanik võib oma eriomandi eset (sealhulgas otstarvet) omal kulul muuta; seejuures peavad olema täidetud järgmised tingimused:*

1. *Muudatus ei või kahjustada hoone välist kuju ega teiste korteriomanike [...] õigustatud huve.*

2. *Kui muudatus mõjutab ka kinnisasja kaasomandi eset, siis peab muudatus olema kas tavapärane või vastama korteriomaniku olulisele huvile.*

## VI. Eelotsuse küsimuste põhjendus

1. Austria kohtupraktika kohaselt on igal korteriomanikul õigus esitada tegevusest hoidumist ja/või tagajärgede kõrvaldamist käsitlev negatoorhagi sellise korteriomaniku vastu, kes muudab omavoliliselt ilma kõigi ülejäänud korteriomanike nõusolekuta või seda asendava jõustunud kohtulahendita oma eriomandi eset, sealhulgas otstarvet. Selline hagi ei puuduta elamu haldamist, mille puhul on kõigi kaasomanike ühisusel õigusvõime. Eriomandi eseme otstarve elu- või äriruumina põhineb kõigi korteriomanike eraõiguslikul kokkuleppel, mis üldjuhul sisaldub eriomandi kokkuleppes. Kui eluruumi otstarbega [lk 7] eriomandi eset kasutatakse turistide majutamiseks, nagu hagis väidetakse, siis on see Austria kohtupraktika kohaselt otstarbe muutmine. Eriomandi eseme kasutamine teatud otstarbel ja sellega määratletud kasutamise järgimine on iga korteriomaniku täielikult kaitstud õigus [...].

2. Eelotsusetaotluse esitanud kohtu hinnangul võivad käesoleva hagi suhtes kuuluda kohaldamisele määruse (EL) nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimese lõigu esimeses alternatiivis esitatud erandliku kohtualluvuse eeskiri ja teise võimalusena artikli 7 punkti 1 alapunktis a esitatud valikulise kohtualluvuse eeskiri.

3. Euroopa Kohtu praktika kohaselt ei hõlma kinnisasja asukoha osalisriigi kohtute erandlik kohtualluvus (artikli 24 punkt 1) kõiki hagnosisid, mille esemeks on kinnisasjaõigused, vaid ainult selliseid, millega esiteks taotletakse kinnisasja ulatuse või koosseisu või omandi, valduse või kinnisasja koormavate muude asjaõiguste kindlaksmääramist, ja teiseks nende õiguste omanike seisundist tulenevate õiguste kaitse tagamist. Erinevus asjaõiguse ja isikliku õiguse vahel seisneb selles, et esimene, millega kehaline ese on koormatud, kehtib igapäev suhtes, samal ajal kui teisele saab tugineda vaid võlgniku suhtes (Euroopa Kohtu 16. novembri 2016. aasta kohtuotsus Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, punktid 30 ja 31).

4. Austria korteriomand kui kaasomaniku ainuõigus kasutada teatavat eriomandi eset on asjaõigus, mis on kaitstud kolmandate isikute, aga ka teiste korteriomanike sekkumise eest. Korteriomanike [lk 8] vahel on eriomandi kokkuleppe alusel – vabatahtlikult – sõlmitud lepinguline suhe. Kui kohtualluvust ei saa määrata asja asukoha järgi ja esiplaanil on korteriomaniku lepinguline kohustus kasutada oma eriomandi eset kokkulepitud viisil, võib käesoleva kohtuvaidluse suhtes kuuluda kohaldamisele määruse (EL) nr 1215/201 artikli 7 punkti 1 alapunkt a.

[...] [riigisisene menetlus] [...] Oberster Gerichtshof (Austria kõrgeim üldkohus),  
Viin, 21. mail 2019 [...]