

Анонимизиран текст

Превод

C-433/19 – 1

Дело C-433/19

Преюдициално запитване

Дата на постъпване в Съда:

6 юни 2019 г.

Запитваща юрисдикция:

Oberster Gerichtshof (Австрия)

Дата на акта за преюдициално запитване:

21 май 2019 г.

Жалбоподател:

Elles Property Services Limited

Ответник:

SP

РЕПУБЛИКА
OBERSTER GERICHTSHOF

АВСТРИЯ
[...]

Oberste Gerichtshof (Върховен съд), като ревизионна инстанция, [...] по дело с ищец SP, 5700 Цел ам Зее [...] и ответник Ellmes Property Services Limited, GB DN46SA Донкастър, [...] Обединеното кралство, [...] по иск за преустановяване на нарушение, по повод ревизионна жалба от ответника срещу решение на Landesgericht Salzburg (Областен съд Залцбург), като въззивна инстанция, от 30 януари 2019 г., с което се изменя решение на Bezirksgericht Zell am See (Районен съд Цел ам Зее) от 5 ноември 2018 г. [...], постанови следното

Определение

[ориг. 2]

А. Постава на Съда на Европейския съюз следните преюдициални въпроси:

1 Трябва ли член 24, точка 1, първа алинея, първа алтернатива от Регламент (ЕС) № 1215/2012 на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2012 година относно компетентността, признаването и изпълнението на съдебни решения по граждански и търговски дела (наричан по-нататък „Регламентът Брюксел Ia“) да се тълкува в смисъл, че предметът на искове от собственик на жилище, които целят да забранят на друг собственик на жилище да променя без съгласието на останалите собственици на жилища обект в режим на етажна собственост, по-специално неговото предназначение, е предявяването на вещни права?

2 При отрицателен отговорът на първия въпрос:

Трябва ли член 7, параграф 1, буква а) от Регламент „Брюксел Ia“ да се тълкува в смисъл, че предметът на посочените искове са права въз основа на договор, които следва да се изпълнят по местонахождението на имуществото?

Б. [...] [Спиране на производството]

Мотиви:

I. Предмет

И двете страни са собственици на жилища в сграда, разположена в Zell am See, Австрия. Ищецът, собственик на апартамент № 10, живее на този адрес. Ответното дружество, собственик на апартамент № 20, има седалище в [ориг. 3] Обединеното кралство. Използва собственото си жилище, предназначено за жилищни нужди, за туризъм, като го дава редовно под наем на ваканционни гости.

II. Доводи и искания на страните

С иска, предявен пред Bezirksgericht Zell am See ищецът иска да се преустанови самоволното използване на имота за туристически цели, в противоречие с предназначението му и без съгласието на другите собственици, което нарушава правото му на собственост. Позова се на компетентността на съда по член 24, точка 1, първа алинея, първа алтернатива от Регламент „Брюксел Ia“.

Ответникът повдигна възражение за липсата на местна и международна компетентност.

III. Досегашен ход на производството

Първоинстанционният съд (Bezirksgericht Zell am See) приема, че няма местна и международна компетентност. Според него спорът за частноправно

споразумение за ползване между собствениците на жилища не засяга пряко вещните им права.

Второинстанционният съд (Landesgericht Salzburg) уважава жалбата и отхвърля възражение за липса на местна и международна компетентност. Приема, че предназначението на собствен жилищен имот се основава на частноправно споразумение на собствениците на жилища (обикновено договор за етажна собственост). Предназначението за конкретно използване и спазването на така определеното използване спада към защитените по абсолютен начин вещни права на собственика на жилище.

Ответникът обжалва това решение пред Obersten Gerichtshof. Ищецът моли съда да отхвърли жалбата. **[ориг. 4]**

IV. Правото на Съюза

1 Член 24 от Регламент „Брюксел Ia“ предвижда, наред с друго, следната изключителна компетентност:

„Следните съдилища на държава членка притежават изключителна компетентност независимо от местоживеенето на страните:

1 по дела, които имат за предмет вещни права върху недвижим имот или договор за наем на недвижим имот — съдилищата на държавата членка, в която е разположен имотът“.

2 Член 7, параграф 1 от Регламент Брюксел Ia“ гласи:

„Срещу лице, които има местоживеене в държава членка, могат да бъдат предявявани иски в друга държава членка:

1. а) по дела, свързани с договор — в съдилищата по мястото на изпълнение на въпросното задължение;

б) за целите на настоящата разпоредба и освен ако не е договорено друго, мястото на изпълнение на въпросното задължение е:

- в случая на продажба на стоки, мястото в държава членка, където съгласно договора са доставени стоките или е трябвало да бъдат доставени,*
- в случая на предоставяне на услуги, мястото в държава членка, където съгласно договора услугите са били предоставени или е трябвало да бъдат предоставени;*

в) ако не се прилага буква б), тогава се прилага буква а)“.

V. Национално право [ориг. 5]

Wohnungseigentumsgesetz (Закон за етажната собственост, WPEG) от 2002 г. гласи следното:

„Член 2.

(1) Собствеността върху жилище в режим на етажна собственост е предоставено на съсобствениците на недвижим имот или съсобствениците на отделно жилище вещно право на изключително ползване на обекта в режим на етажна собственост и самостоятелно разпореждане с него. ...

(2) Обекти в режим на етажна собственост са жилища, други самостоятелни помещения и места за паркиране на моторни превозни средства (обекти, които могат да са в режим на етажна собственост), върху които е учредено право на собственост. Жилището представлява напълно построена, самостоятелна съгласно търговската практика част от сграда, която с оглед на нейното естество и размер е подходяща за задоволяване на индивидуални жилищни нужди на хората. Друго самостоятелно помещение е напълно построена, самостоятелна съгласно търговската практика част от сграда, която с оглед на нейното естество и размер има съществено икономическо значение, например самостоятелно търговско помещение или гараж. ...

...

(5) Собственикът на обект в режим на етажна собственост е съсобственик на имота, в който се намира жилището.

...

Член 3.

(1) Съсобственост в етажна собственост може да се учреди въз основа на:

1. писмено споразумение между всички съсобственици (договор за етажна собственост) ...

... [ориг. 6]

Член 16.

(1) Съответният собственик на жилище в режим на етажна собственост има право на ползване.

(2) Собственикът на жилище има право да извършива промени (включително да променя предназначението) в своя обект в режим на

етажна собственост за своя сметка, като се спазват следните изисквания:

1. Промените не трябва да причиняват вреди на сградата или да нарушават подлежащите на защита интереси на другите собственици.

2. Ако за такава промяна се използват и общи части от имота, промяната трябва освен това или да съответства на обичайното ползване или да обслужва важен интерес на собствениците на жилища“.

VI. Мотиви за отправянето на преюдициалните въпроси

1 Съгласно националната съдебна практика всеки собственик на жилище има право да предяви негативен иск за преустановяване на нарушение и/или за отстраняването му срещу собственик на жилище, който самоволно, без съгласието на другите собственици на жилища или без да има влязло в сила съдебно решение, заместващо липсата на съгласие, предприеме промени, включително промяна на предназначението, в своя обект в режим на етажна собственост. Този иск не спада към общите въпроси на управление, за които правоспособността принадлежи на всички съсобственици в етажната собственост. Предназначението на обект в режим на етажна собственост като жилище или търговско помещение се основава на частноправно споразумение между всички собственици на жилища, което обикновено се урежда в договора за етажна собственост. Съгласно националната съдебна практика твърдяното в иска използване за туристически цели на обект в режим на етажна собственост, предназначен за жилище, представлява промяна в предназначението. Предназначението на обект в режим на етажна собственост и спазването на така определеното ползване спадат към защитеното по абсолютен начин право на всеки собственик на жилище [...].

2 Според запитващата юрисдикция този иск спада към изключителна компетентност съгласно член 24, точка 1, първа алинея, първа алтернатива и субсидиарно към специалната компетентност по член 7, параграф 1, буква а) от Регламент „Брюксел Ia“.

3 Съгласно съдебната практика на Съда на Европейския съюз изключителната компетентност на съдилищата на договарящата държава, в която се намира недвижимият имот (член 24, точка 1), не обхваща всички иски за вещни права върху недвижими имоти, а само тези, които са насочени, от една страна, към определяне на площта, състоянието, собствеността и владението на недвижим имот или към установяване на наличието на други вещни права върху тези имоти и от друга страна, към осигуряване спрямо носителите на тези права на защита, що се отнася до произтичащите от положението им правомощия. Разликата между вещното и облигационното право се състои в това, че първото, чийто обект са вещи, има действие по отношение на всички, докато второто може да бъде

противопоставено само на задълженото лице (решение от 16 ноември 2016 г., Schmidt, C-417/15, т. 30 и 31).

4 Собствеността върху жилище в Австрия, като право на съсобственик да използва изцяло определен обект в режим на етажна собственост е вещно право, което е защитено от намеса на трети лица, но също така и от другите собственици на жилища. Въз основа на договор за етажната собственост **[ориг. 8]** собствениците на жилища се намират в доброволно поето договорно отношение. Ако се изключи компетентността по местонахождение на имота и се даде предимство на договорното задължение на собственик на жилище, да използва обект в режим на етажна собственост съгласно уговорения начин, към настоящия спор може да се приложи разпоредбата на член 7, параграф 1, буква а) от Регламент „Брюксел Ia“.

[...] [национално производство] [...] Oberster Gerichtshof,
Виена, 21 май 2019 г.
[...]