

Anonymiseret version

Oversættelse

C-433/19 – 1

Sag C-433/19

Anmodning om præjudiciel afgørelse

Dato for indlevering:

6. juni 2019

Forelæggende ret:

Oberster Gerichtshof (Østrig)

Afgørelse af:

21. maj 2019

Appellant:

Ellmes Property Services Limited

Indstævnt:

SP

REPUBLIKKEN ØSTRIG

ØVERSTE DOMSTOL

[udelades]

Oberster Gerichtshof (øverste domstol) har som kassationsdomstol [udelades] i sagen mellem sagsøgeren SP, 5700 Zell am See, [udelades] og sagsøgte Ellmes Property Services Limited, GB DN46SA Doncaster, [udelades] Det Forenede Kongerige, [udelades] med påstand om forbud, som følge af sagsøgtes appel af afgørelsen fra Landesgericht Salzburg (den regionale domstol i Salzburg) af 30. januar 2019, [udelades] hvorved afgørelsen fra Bezirksgericht Zell am See (distriktsdomstolen i Zell am See) af 5. november 2018 [udelades] blev omgjort, truffet følgende

afgørelse

[Org. s. 2]

A. Følgende spørgsmål forelægges Den Europæiske Unions Domstol til præjudiciel afgørelse:

1. Skal artikel 24, nr. 1), første afsnit, første alternativ, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1215/2012 af 12. december 2012 om retternes kompetence og om anerkendelse og fuldbyrdelse af retsafgørelser på det civil- og handelsretlige område fortolkes således, at søgsmål fra en lejlighedsejer med henblik på at forhindre en anden lejlighedsejer i egenhændigt at ændre sit objekt for lejlighedsejerskab, særligt dettes anvendelsesformål, uden godkendelse fra de øvrige lejlighedsejere, vedrører påberåbelsen af en tinglig ret?

2. Såfremt dette spørgsmål besvares benægtende:

Skal artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012 fortolkes således, at de under det første spørgsmål omhandlede søgsmål vedrører kontraktmæssige krav, der skal opfyldes på stedet for retssagen?

B. [udelades] [udsættelse af sagen]

Præmiss er:

I. Faktiske omstændigheder

Begge parter ejer lejligheder i et hus i Zell am See, Østrig. Sagsøgeren, der ejer lejlighed nr. 10, har adresse dér. Det sagsøgte selskab, der ejer lejlighed nr. 20, har hjemsted i [org. s. 3] i Det Forenede Kongerige. Det benytter sit objekt for lejlighedsejerskab, der er beregnet til beboelse, til turistmæssige formål, idet det jævnligt udlejer den til feriegæster.

II. Parternes anbringender og påstande

Sagsøgeren har ved sit søgsmål, som blev anlagt ved Bezirksgericht Zell am See, nedlagt påstand om forbud mod den turistmæssige anvendelse, som er i strid med anvendelsesformålet og som følge af manglende godkendelse fra de øvrige lejlighedsejere er sket egenhændigt, og som ifølge sagsøgeren begrænser dennes ejendomsret til lejligheden. Sagsøgeren har påberåbt sig artikel 24, nr. 1), første afsnit, første alternativ, i forordning nr. 1215/2012.

Sagsøgte har påberåbt sig rettens manglende stedlige og internationale kompetence.

III. Retsforhandlingernes forløb

Retten i første instans (Bezirksgericht Zell am See) frasagde sig sin stedlige og internationale kompetence. Ifølge retten berører en sag om en privatretlig

anvendelsesaftale indgået mellem lejlighedsejere ikke direkte disses tinglige retsstilling.

Retten i anden instans (Landesgericht Salzburg) gav sagsøgeren medhold i dennes appel og afviste påstanden om manglende stedlig og international kompetence. Ifølge retten er anvendelsesformålet for en lejlighed baseret på en privatretlig overenskomst mellem lejlighedsejerne (normalt i lejlighedskontrakten). Anvendelsesformålet for et objekt for lejlighedsejerskab og håndhævelsen af den således definerede anvendelse hører ifølge retten til en lejlighedsejers absolut beskyttede tinglige rettigheder.

Sagsøgte har iværksat appel til prøvelse af denne afgørelse ved Oberster Gerichtshof. Sagsøgeren har nedlagt påstand om, at der ikke gives medhold i appellen. [Org. s. 4]

IV. EU-ret

1. Artikel 24 i forordning nr. 1215/2012 fastsætter bl.a. følgende enekompetence:

»Enekompetente er følgende retter i en medlemsstat uden hensyn til parternes bopæl:

1. i sager om rettigheder over fast ejendom samt om leje eller forpagtning af fast ejendom, retterne i den medlemsstat, på hvis område ejendommen er beliggende.«

2. Artikel 7, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 bestemmer følgende:

»En person, der har bopæl på en medlemsstats område, kan sagsøges i en anden medlemsstat:

1.a) i sager om kontraktforhold ved retten på det sted, hvor den forpligtelse, der ligger til grund for sagen, er opfyldt eller skal opfyldes.

b) ved anvendelsen af denne bestemmelse, og medmindre andet er aftalt, er opfyldelsesstedet for den forpligtelse, der ligger til grund for sagen

- ved salg af varer, det sted i en medlemsstat, hvor varerne i henhold til aftalen er blevet leveret eller skulle have været leveret
- ved levering af tjenesteydelser, det sted i en medlemsstat, hvor tjenesteydelserne i henhold til aftalen er blevet leveret eller skulle have været leveret

c) er litra b) ikke relevant, finder litra a) anvendelse.«

V. National ret [org. s. 5]

Wohnungseigentumsgesetz 2002 (lov om lejlighedsejerskab) lyder således i uddrag:

»§ 2.

(1) Lejlighedsejerskab er den tinglige rettighed, som er tillagt medejerer af en ejendom eller et ejerpartnerskab, til alene at anvende og råde over et objekt for lejlighedsejerskab. [...]

(2) Objekter for lejlighedsejerskab er lejligheder, øvrige selvstændige lokaler og parkeringsområder for biler (objekter, som er egnede til lejlighedsejerskab), som danner grundlag for lejlighedsejerskab. En lejlighed er en bygningsmæssigt afgrænset og efter den almindelige opfattelse selvstændig del af en bygning, som i kraft af sin type og størrelse er egnet til at opfylde et individuelt beboelsesbehov for mennesker. Et øvrigt selvstændigt lokale er en bygningsmæssigt afgrænset og efter den almindelige opfattelse selvstændig del af en bygning, som i kraft af sin type og størrelse kan tillægges en større økonomisk betydning, som f.eks. et selvstændigt forretningslokale eller en garage. [...]

[...]

(5) En lejlighedsejer er en medejer af ejendommen, som har lejlighedsejerskab til et objekt for lejlighedsejerskab i ejendommen.

[...]

§ 3.

(1) Lejlighedsejerskab kan være baseret på

1. en skriftlig aftale mellem alle medejere (ejerskabskontrakt) [...]

[...] **[Org. s. 6]**

§ 16.

(1) Lejlighedsejeren har ret til at anvende objektet for lejlighedsejerskab.

(2) Lejlighedsejeren har ret til at foretage ændringer (herunder ændringer af anvendelsesformålet) i sit objekt for lejlighedsejerskab for egen regning; herved gælder følgende:

1. Ændringen må hverken medføre en beskadigelse af huset eller en tilsidesættelse af de øvrige lejlighedsejeres beskyttelsesværdige interesser [...]

2. Inddrager en sådan ændring også fælles dele af ejendommen, skal ændringen desuden enten svare til almindelig praksis eller tjene varetagelsen af en for lejlighedsejeren vigtig interesse.«

VI. Begrundelse for de præjudicielle spørgsmål

1. I henhold til national retspraksis kan enhver lejlighedsejer anlægge et negatorisk søgsmål med påstand om forbud og/eller afværgelse mod den lejlighedsejer, som egenhændigt og uden godkendelse fra samtlige øvrige lejlighedsejere eller uden en dertil svarende retskendelse foretager ændringer, herunder ændringer af anvendelsesformålet, i sit objekt for lejlighedsejerskab. Et sådant søgsmål er ikke en forvaltningssag, hvori ejerforeningen for alle medejere er en juridisk person. Anvendelsesformålet som lejlighed eller forretningslokale for et objekt for lejlighedsejerskab er baseret på den privatretlige aftale mellem samtlige lejlighedsejere, som normalt indgås ved ejerskabskontrakten. Den i søgsmålet hævdede turistmæssige anvendelse af et objekt for lejlighedsejerskab, som er beregnet til beboelse, [org. s. 7] udgør i henhold til national retspraksis en ændring af anvendelsesformålet. Anvendelsesformålet for et objekt for lejlighedsejerskab og håndhævelsen af den således definerede anvendelse hører til en lejlighedsejers absolut beskyttede tinglige rettigheder [udelades].

2. Ifølge den forelæggende ret er enekompetencen i henhold til artikel 24, nr. 1), første afsnit, første alternativ, og subsidiært den særlige kompetence i henhold til artikel 7, nr. 1, litra a), i forordning nr. 1215/2012 relevante for dette søgsmål.

3. I henhold til Domstolens praksis omfatter enekompetencen for retterne i den kontraherende stat, hvor den faste ejendom er beliggende [artikel 24, nr. 1)], ikke samtlige sager om rettigheder over fast ejendom, men kun de sager, der tager sigte på dels at fastslå en fast ejendoms udstrækning og bestanddele, ejendommens ejer- og besiddelsesforhold eller eksistensen af andre tinglige rettigheder over ejendommen, dels at sikre indehaverne af disse rettigheder beskyttelse af de beføjelser, der knytter sig til deres ret. Forskellen mellem en tinglig ret og en personlig ret er, at en tinglig ret, der påhviler en fysisk genstand, har virkning over for enhver, mens en personlig ret kun kan gøres gældende over for skyldneren (Domstolens dom af 16.11.2016, Schmidt, C-417/15, præmis 30-31).

4. Det østrigske lejlighedsejerskab udgør som en medejers ret til alene at anvende et bestemt objekt for lejlighedsejerskab en tinglig ret, som er beskyttet mod indgreb fra tredjemand, men også fra de øvrige lejlighedsejere. [Org. s. 8] Lejlighedsejerne står i kraft af lejlighedsejerskabskontrakten i et – frivilligt indgået – kontraktmæssigt forhold. Såfremt kompetencen bortfalder og sagen hovedsageligt vedrører en lejlighedsejers kontraktmæssige forpligtelse til at anvende sit objekt for lejlighedsejerskab til det aftalte formål, kan den foreliggende sag være underlagt artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012.

[udelades] [national procedure] [udelades] Øverste Domstol, Wien, den 21. maj
2019 [udelades]

ARBEJDS
DOKUMENT