

# Ανωνυμοποιημένο κείμενο

Μετάφραση

C-433/19 – 1

## Υπόθεση C-433/19

### Αίτηση προδικαστικής αποφάσεως

#### Ημερομηνία καταθέσεως:

6 Ιουνίου 2019

#### Αιτούν δικαστήριο:

Oberster Gerichtshof (Ανώτατο Δικαστήριο, Αυστρία)

#### Ημερομηνία της αποφάσεως του αιτούντος δικαστηρίου:

21 Μαΐου 2019

#### Αναιρεσείουσα:

Elles Property Services Limited

#### Αναιρεσίβλητος:

SP

---

## ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΤΗΣ ΑΥΣΤΡΙΑΣ

### OBERSTER GERICHTSHOF

[παραλειπόμενα]

Το Oberster Gerichtshof (Ανώτατο δικαστήριο, Αυστρία), δικάζον κατ' αναίρεση [παραλειπόμενα] επί της διαφοράς μεταξύ του ενάγοντος SP, 5700 Zell am See, [παραλειπόμενα] και της εναγομένης Ellmes Property Services Limited, GB DN46SA Doncaster, [παραλειπόμενα] Ηνωμένο Βασίλειο, [παραλειπόμενα] με αντικείμενο αγωγή επί παραλείψει, εκδίδει, επί της αιτήσεως αναιρέσεως που άσκησε η εναγομένη κατά της διατάξεως του δικάζοντος σε δεύτερο βαθμό Landesgericht Salzburg (πρωτοδικείου του Salzburg, Αυστρία) της 30ής Ιανουαρίου 2019, [παραλειπόμενα], με την οποία τροποποιήθηκε η διάταξη του περιφερειακού δικαστηρίου του Zell am See της 5ης Νοεμβρίου 2018 [παραλειπόμενα], την ακόλουθη

Διάταξη:

**[σελ. 2 του πρωτοτύπου]**

A. Υποβάλλονται στο Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης τα ακόλουθα ερωτήματα προς έκδοση προδικαστικής απόφασης:

1. Πρέπει το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, πρώτη περίπτωση, του κανονισμού (ΕΕ) 1215/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2012, για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (στο εξής: κανονισμός Βρυξέλλες Ια) να ερμηνευθεί υπό την έννοια ότι οι αγωγές που ασκούνται από κύριο οριζόντιας ιδιοκτησίας με αίτημα να απαγορευθεί σε άλλον κύριο οριζόντιας ιδιοκτησίας να τροποποιήσει το αντικείμενο της οριζόντιας ιδιοκτησίας του, ιδίως όσον αφορά τη χρήση της, μονομερώς και χωρίς τη συναίνεση των υπόλοιπων κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών, έχουν ως αντικείμενο την επίκληση εμπράγματος δικαιώματος;

2. Σε περίπτωση αρνητικής απάντησως στο ερώτημα αυτό:

Πρέπει το άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού Βρυξέλλες Ια να ερμηνευθεί υπό την έννοια ότι οι αγωγές περί των οποίων γίνεται λόγος στο πρώτο ερώτημα έχουν ως αντικείμενο αξιώσεις εκ συμβάσεως οι οποίες πρέπει να εκπληρωθούν στην τοποθεσία του ακινήτου;

B. [παραλειπόμενα] [αναστολή της διαδικασίας]

Σκεπτικό:

### I. Τα πραγματικά περιστατικά

Αμφότερα τα μέρη είναι οροφοκτῆτες σε πολυκατοικία που βρίσκεται στο Zell am See, στην Αυστρία. Ο ενάγων, που είναι κύριος του διαμερίσματος αριθ. 10, έχει εκεί τη διεύθυνση κατοικίας του. Η εναγόμενη εταιρία, που είναι ιδιοκτήτρια του διαμερίσματος αριθ. 20, έχει την έδρα της στο [σελ. 3 του πρωτοτύπου] Ηνωμένο Βασίλειο. Χρησιμοποιεί την οριζόντια ιδιοκτησία της, που είχε δηλωθεί για χρήση ως κατοικία, για τουριστικούς σκοπούς, ενοικιάζοντάς το τακτικά σε τουρίστες.

### II. Επιχειρήματα και αιτήματα των διαδίκων

Στην αγωγή του ενώπιον του Bezirksgericht Zell am See (περιφερειακού δικαστηρίου του Zell am See), ζητεί την παύση της τουριστικής χρήσεως του διαμερίσματος, που πραγματοποιείται μονομερώς και χωρίς τη συγκατάθεση των υπόλοιπων οροφοκτῆτών, η οποία είναι αντίθετη με τη δηλωθείσα χρήση του και προσβάλλει το δικαίωμα στην οριζόντια ιδιοκτησία του ενάγοντος. Επικαλέστηκε τη δωσιδικία του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, πρώτη περίπτωση, του κανονισμού Βρυξέλλες Ια.

Η εναγομένη προέβαλε ένσταση κατά τόπον αναρμοδιότητας και ελλείψεως διεθνούς δικαιοδοσίας.

### III. Ιστορικό της διαδικασίας

Το πρωτοβάθμιο δικαστήριο [Bezirksgericht Zell am See (περιφερειακό δικαστήριο του Zell am See)] έκρινε ότι δεν είχε κατά τόπον αρμοδιότητα ούτε διεθνή δικαιοδοσία. Τούτο διότι θεώρησε ότι η διαφορά με αντικείμενο μια ιδιωτικού δικαίου συμφωνία χρήσεως μεταξύ των οροφοκτητών δεν θίγει άμεσα τα εμπράγματα δικαιώματά τους.

Το δευτεροβάθμιο δικαστήριο [Landesgericht Salzburg (πρωτοδικείο του Salzburg)] έκανε δεκτή την έφεση του ενάγοντος και απέρριψε την ένσταση κατά τόπον αναρμοδιότητας και ελλείψεως διεθνούς δικαιοδοσίας. Έκρινε ότι η δηλωθείσα χρήση αντικειμένου οριζόντιας ιδιοκτησίας βασίζεται στην ιδιωτικού δικαίου συμφωνία μεταξύ των οροφοκτητών (κατά κανόνα καθορίζεται στην πράξη συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας). Απεφάνθη, επίσης, ότι η δηλωθείσα χρήση για συγκεκριμένο σκοπό και η ούτω καθορισθείσα συνεχής χρήση του συγκαταλέγεται στα απολύτως προστατευόμενα δικαιώματα του οροφοκτήτη.

Κατά της αποφάσεως αυτής, η εναγομένη άσκησε αναίρεση ενώπιον του Oberster Gerichtshof (Ανωτάτου δικαστηρίου). Ο ενάγων ζητεί την απόρριψη του εν λόγω ενδίκου μέσου. [σελ. 4 του πρωτοτύπου]

### IV. Το δίκαιο της Ένωσης

1. Το άρθρο 24 του κανονισμού Βρυξέλλες Ια προβλέπει, μεταξύ άλλων, τις εξής αποκλειστικές δικαιοδοσίες:

*«Τα ακόλουθα δικαστήρια κράτους μέλους έχουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία των διαδίκων:*

1. *σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων, τα δικαστήρια του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου.»*

2. Το άρθρο 7, σημείο 1, του κανονισμού Βρυξέλλες Ια ορίζει ότι:

*«Πρόσωπο που έχει την κατοικία του*

*σε κράτος μέλος μπορεί να εναχθεί σε άλλο κράτος μέλος:*

1.α) *ως προς διαφορές εκ συμβάσεως, ενώπιον του δικαστηρίου του τόπου όπου εκπληρώθηκε ή οφείλει να εκπληρωθεί η παροχή.*

β) *για τους σκοπούς της εφαρμογής της παρούσας διάταξης, και εφόσον δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά, ο τόπος εκπλήρωσης της επίδικης παροχής είναι:*

- εφόσον πρόκειται για πώληση εμπορευμάτων, ο τόπος του κράτους μέλους όπου, δυνάμει της σύμβασης, έγινε ή έπρεπε να γίνει η παράδοση των εμπορευμάτων,
  - εφόσον πρόκειται για παροχή υπηρεσιών, ο τόπος του κράτους μέλους όπου, δυνάμει της σύμβασης, έγινε ή έπρεπε να γίνει η παροχή των υπηρεσιών·
- γ) το στοιχείο α) εφαρμόζεται, εφόσον δεν εφαρμόζεται το στοιχείο β)·»

## V. Το εθνικό δίκαιο: [σελ. 5 του πρωτοτύπου]

Ο Wohnungseigentumsgesetz 2002 (νόμος περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους του 2002, στο εξής: WEG) έχει, αποσπασματικώς, ως εξής:

«Άρθρο 2.

(1) Οριζόντια ιδιοκτησία είναι το εμπράγματο δικαίωμα που παρέχεται σε συνιδιοκτήτη [Miteigentümer] ακινήτου ή σε κοινωνία δύο συνιδιοκτητών [Eigentümerpartnerschaft] και συνίσταται στην αποκλειστική χρήση του αντικειμένου της οριζόντιας ιδιοκτησίας και στη διάθεσή του κατ' αποκλεισμόν παντός τρίτου. [...]

(2) Αντικείμενα οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι τα διαμερίσματα, οι άλλοι ανεξάρτητοι χώροι και οι χώροι σταθμεύσεως για μηχανοκίνητα οχήματα (χώροι δυνάμενοι να αποτελέσουν αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας) επί των οποίων έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία. Διαμέρισμα είναι ένα κατασκευαστικά περικλειστο και, κατά την αντίληψη των συναλλασσομένων, αυτοτελές τμήμα κτιρίου, το οποίο, ως εκ της φύσεως και του μεγέθους του, δύναται να ικανοποιήσει την ατομική ανάγκη στεγάσεως των ανθρώπων. Ως άλλος ανεξάρτητος χώρος νοείται ένα κατασκευαστικά περικλειστο και, κατά την αντίληψη των συναλλασσομένων, αυτοτελές τμήμα κτιρίου, το οποίο, ως εκ της φύσεως και του μεγέθους του, έχει σημαντική οικονομική σημασία, όπως για παράδειγμα ένα αυτοτελές επαγγελματικό κατάστημα ή ένας χώρος σταθμεύσεως. [...]

[...]

(5) Ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι ο συνιδιοκτήτης επί του όλου ακινήτου ο οποίος έχει την κυριότητα οριζόντιας ιδιοκτησίας κείμενης επ' αυτού.

[...]

Άρθρο 3.

(1) Η οριζόντια ιδιοκτησία μπορεί να συσταθεί με

1. γραπτή συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών (πράξη συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας) [...]

[...] [σελ. 6 του πρωτοτύπου]

Άρθρο 16.

(1) Η χρήση του αντικειμένου της οριζόντιας ιδιοκτησίας ανήκει στον κύριο της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

(2) Ο κύριος της οριζόντιας ιδιοκτησίας δικαιούται να προβεί σε αλλαγές στο αντικείμενο της οριζόντιας ιδιοκτησίας του (συμπεριλαμβανομένων των αλλαγών στη δηλωθείσα χρήση του) με δικά του έξοδα, υπό τους ακόλουθους όρους:

1. Η τροποποίηση να μην προκαλεί ζημία στο κτίριο ούτε να βλάπτει τα έννομα συμφέροντα των λοιπών κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών.

2. Αν η τροποποίηση επηρεάζει και τους κοινόχρηστους χώρους του ακινήτου, η τροποποίηση πρέπει περαιτέρω είτε να ανταποκρίνεται στη συνήθη πρακτική είτε να εξυπηρετεί σημαντικό συμφέρον του κυρίου της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

## VI. Σκεπτικό των προδικαστικών ερωτημάτων

1. Σύμφωνα με την εθνική νομολογία, κάθε κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας δικαιούται να ασκήσει αρνητική αγωγή (actio negatoria) με αίτημα την παράλειψη και/ή την άρση της προσβολής κατά του κύριου οριζόντιας ιδιοκτησίας, ο οποίος, μονομερώς και χωρίς τη συναίνεση των υπόλοιπων κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών ή χωρίς τελεσίδικη δικαστική απόφαση που υποκαθιστά την εν λόγω συναίνεση, πραγματοποιεί τροποποιήσεις στο ακίνητό του, συμπεριλαμβανομένων των αλλαγών στη δηλωθείσα χρήση του. Μια τέτοια αγωγή δεν αφορά τα ζητήματα που σχετίζονται με τη διαχείριση, για τα οποία το σύνολο των συγκυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών έχει νομική προσωπικότητα. Η δηλωθείσα χρήση αντικειμένου οριζόντιας ιδιοκτησίας ως κατοικίας ή ως εμπορικού καταστήματος βασίζεται στην ιδιωτικού δικαίου συμφωνία μεταξύ όλων των κυρίων οριζοντίων ιδιοκτησιών, η οποία κατά κανόνα καθορίζεται στη πράξη συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας. Η προβαλλόμενη στην αγωγή τουριστική χρήση ενός ακινήτου οριζόντιας ιδιοκτησίας, το οποίο προοριζόταν να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία [σελ. 7 του πρωτοτύπου], αποτελεί κατά την εθνική νομολογία αλλαγή της δηλωθείσας χρήσεως. Η δήλωση αντικειμένου οριζόντιας ιδιοκτησίας για συγκεκριμένη χρήση και η ούτω καθορισθείσα συνεχής χρήση του συγκαταλέγεται στα απολύτως προστατευόμενα δικαιώματα κάθε κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας [παραλειπόμενα].

2. Το αιτούν δικαστήριο φρονεί ότι η υπό κρίση αγωγή υπάγεται στην αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία που καθιερώνει το άρθρο 24, σημείο 1, στοιχείο 1, πρώτη περίπτωση και, επικουρικά, στην ειδική δωσιδικία του άρθρου 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού Βρυξέλλες Ια.

3. Σύμφωνα με τη νομολογία του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων του συμβαλλόμενου κράτους της

τοποθεσίας του ακινήτου (άρθρο 24, σημείο 1) δεν καταλαμβάνει όλες τις αγωγές που αφορούν εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, αλλά μόνον εκείνες οι οποίες ανήκουν στην κατηγορία των αγωγών με τις οποίες επιδιώκεται, αφενός, ο καθορισμός της εκτάσεως, του είδους, της κυριότητας και της νομής ή της κατοχής ενός ακινήτου ή της υπάρξεως άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί των ακινήτων αυτών και, αφετέρου, η εξασφάλιση στους δικαιούχους της προστασίας των προνομίων που συνδέονται με το δικαίωμά τους. Η διαφορά μεταξύ ενός εμπράγματος και ενός ενοχικού δικαιώματος έγκειται στο ότι το πρώτο, το οποίο βαρύνει ένα ενσώματο αντικείμενο, παράγει τα αποτελέσματά του έναντι πάντων, ενώ το δεύτερο μπορεί να προβληθεί μόνον κατά του οφειλέτη (απόφαση του Δικαστηρίου της 16ης Νοεμβρίου 2016, Schmidt, C-417/15, σκέψεις 30, 31).

4. Στην Αυστρία, η κυριότητα οριζόντιας ιδιοκτησίας, νοούμενη ως το δικαίωμα συγκυρίου να χρησιμοποιεί αποκλειστικά ένα συγκεκριμένο αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας, είναι εμπράγματο δικαίωμα το οποίο προστατεύεται από παρεμβάσεις τρίτων αλλά και από τους λοιπούς κυρίους οριζοντίων ιδιοκτησιών. Οι [σελ. 8 του πρωτοτύπου] κύριοι οριζοντίων ιδιοκτησιών διατηρούν μια –οικειοθελώς συναφθείσα– συμβατική σχέση ως αποτέλεσμα της πράξεως συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση απορρίψεως της δωσιδικίας της τοποθεσίας του ακινήτου, και εφόσον κριθεί ότι πρωταρχική σημασία έχει η συμβατική υποχρέωση του κυρίου οριζόντιας ιδιοκτησίας να χρησιμοποιεί το αντικείμενο της οριζόντιας ιδιοκτησίας του κατά τον συμφωνηθέντα τρόπο, η υπό κρίση διαφορά μπορεί να εμπίπτει στο άρθρο 7, σημείο 1, στοιχείο α', του κανονισμού Βρυξέλλες Ια.

[παραλειπόμενα] [διαδικασία ενώπιον των εθνικών δικαστηρίων]  
 [παραλειπόμενα] Ανώτατο Δικαστήριο, Βιέννη, 21 Μαΐου 2019  
 [παραλειπόμενα]