

Tunnistetiedot poistettu

Käännös

C-433/19 – 1

Asia C-433/19

Ennakkoratkaisupyyntö

Jättämispäivä:

6.6.2019

Ennakkoratkaisupyyntön esittänyt tuomioistuin:

Oberster Gerichtshof (ylin tuomioistuin, Itävalta)

Ennakkoratkaisupyyntön esittämistä koskevan päätöksen tekemispäivä:

21.5.2019

Valittaja:

Ellmes Property Services Limited

Vastapuoli:

SP

ITÄVALLAN
OBERSTER GERICHTSHOF

TASAVALTA
[– –]

Oberster Gerichtshof on Revision-menettelystä vastaavana tuomioistuimena [– –] kieltokannetta koskevassa asiassa, jossa kantajana on SP, 5700 Zell am See, [– –], ja vastaajana Partei Ellmes Property Services Limited, GB DN46SA Doncaster, [– –] Yhdistynyt kuningaskunta, [– –] ja jossa vastaaja on tehnyt revisiovalituksen Landesgericht Salzburgin (Salzburgin osavaltion tuomioistuin) muutoksenhakutuomioistuimena 30.1.2019 tekemästä päätöksestä [– –], jolla on muutettu Bezirksgericht Zell am Seen (Zell am Seen piirioikeus) 5.11.2018 tekemää päätöstä [– –],

tehnyt seuraavan

päätöksen: [alkup. s. 2]

A. Unionin tuomioistuimelle esitetään seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

1. Onko tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla 12.12.2012 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1215/2012 (jäljempänä Bryssel Ia -asetus) 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäistä virkettä tulkittava siten, että asunnonomistajan nostamat kanteet, joilla halutaan kieltää toista asunnonomistajaa muuttamasta asuntoaan ja erityisesti sen käyttötarkoitusta ilman muiden asunnonomistajien suostumusta, perustuvat esineoikeudelliseen vaatimukseen?

2. Jos kysymykseen vastataan kieltävästi:

Onko Bryssel Ia -asetuksen 7 artiklan 1 alakohdan a alakohtaa tulkittava siten, että 1 kohdassa tarkoitetut kanteet perustuvat sopimusvelvoitteisiin, jotka on täytettävä sopimuksen kohteena olevan omaisuuden sijaintipaikassa?

B. [–] [käsittelyn lykkääminen]

Perustelu:

I Tosiseikat

Molemmat asianosaiset omistavat asunnot Itävallan Zell am Seessä sijaitsevassa talossa. Kantajalla, joka omistaa asunnon nro 10, on siellä kotiosoite. Vastaajayhtiön, joka omistaa asunnon nro 20, kotipaikka on [alkup. s. 3] Yhdistyneessä kuningaskunnassa. Vastaaja käyttää asuntoaan, joka on osoitettu asumiskäyttöön, matkailutarkoituksiin vuokraamalla sitä säännöllisesti lomailijoille.

II Asianosaisten väitteet ja vaatimukset

Kantaja vaatii Bezirksgericht Zell am Seessä nostamassaan kanteessa, että vastaajaa kielletään käyttämästä asuntoaan sen käyttötarkoituksen vastaisesti ja ilman muiden asunnonomistajien suostumusta matkailutarkoitukseen, mistä aiheutuu haittaa kantajan omistusoikeudelle. Kantaja on vedonnut Bryssel Ia -asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan kohdan ensimmäisessä virkkeessä säädettyyn toimivaltaan.

Vastaaja väittää, että paikallinen ja kansainvälinen toimivalta puuttuvat.

III Menettely tähän mennessä

Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin (Bezirksgericht Zell am See) katsoi, ettei se ole paikallisesti ja kansainvälisesti toimivaltainen. Asunnonomistajien välillä tehtyä yksityisoikeudellista käyttösopimusta koskeva riita ei liity suoraan heidän esineoikeudelliseen asemaansa.

Toisen oikeusasteen tuomioistuin (Landesgericht Salzburg) hyväksyi kantajan valituksen hyläten paikallisen ja kansainvälisen toimivallan puuttumista koskevan väitteen. Asunnon käyttötarkoitus perustuu asunnonomistajien yksityisoikeudelliseen sopimukseen (yleensä yhteisomistussopimukseen). Tietyn käyttötarkoituksen määrittäminen ja siinä pitäytyminen kuuluvat asunnonomistajan absoluuttisesti suojattuihin esineoikeuksiin.

Vastaaja on valittanut tästä päätöksestä Oberster Gerichtshofiin (ylin tuomioistuin, Itävalta). Kantaja vaatii valituksen hylkäämistä. [alkup. s. 4]

IV Unionin oikeus

1. Bryssel Ia -asetuksen 24 artiklassa säädetään muun muassa seuraavasta yksinomaisesta toimivallasta:

”Seuraavilla jäsenvaltion tuomioistuimilla on asianosaisten kotipaikasta riippumatta yksinomainen toimivalta:

1. asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen tai kiinteän omaisuuden vuokrasopimusta, sen jäsenvaltion tuomioistuimilla, jossa kiinteistö sijaitsee.”

2. Bryssel Ia -asetuksen 7 artiklan johdantokappaleessa ja 1 alakohdassa säädetään seuraavaa:

”Jos henkilön kotipaikka on

jäsenvaltiossa, häntä vastaan voidaan nostaa kanne toisessa jäsenvaltiossa:

1) a) sopimusta koskevassa asiassa sen paikkakunnan tuomioistuimessa, missä kanteen perusteena oleva velvoite on täytetty tai täytettävä,

b) jollei toisin ole sovittu, tätä säännöstä sovellettaessa kanteen perusteena olevan velvoitteen täytäntöönpanopaikka on

- irtaimen kaupassa se paikkakunta jäsenvaltiossa, minne tavarat sopimuksen mukaan toimitettiin tai oli toimitettava,*
- palvelujen osalta se paikkakunta jäsenvaltiossa, missä palvelut sopimuksen mukaan suoritettiin tai oli suoritettava,*

c) jollei sovelleta b alakohtaa, sovelletaan a alakohtaa;”

V Kansallinen lainsäädäntö [alkup. s. 5]

Rakennetun kiinteistön yhteisomistuksesta 2002 annetussa laissa (Wohnungseigentumsgesetz) säädetään muun muassa seuraavaa:

”2 §

(1) *Omistusoikeus asuntoon on kiinteistön yhteisomistajalle tai yhteisomistussuhteessa oleville kahdelle luonnolliselle henkilölle kuuluva esineoikeus tietyn asunnon yksinomaiseen käyttöön ja itsenäiseen hallintaan. – –*

(2) *Asunnoiksi katsotaan asuinhuoneistot, muut itsenäiset tilat ja moottoriajoneuvojen pysäköintipaikat (asuntokelpoiset kohteet), joihin asunnon omistusoikeus perustuu. Asuinhuoneisto on rakenteellisesti suljettu, vallitsevan käsityksen mukaan rakennuksen itsenäinen osa, joka laatunsa ja kokonsa puolesta soveltuu ihmisen henkilökohtaisen asuintarpeen tyydyttämiseen. Muu itsenäinen tila on rakenteellisesti suljettu, vallitsevan käsityksen mukaan rakennuksen itsenäinen osa, jolla on laatunsa ja kokonsa puolesta huomattava taloudellinen merkitys, kuten itsenäinen liiketila tai autotalli. – –*

– –

(5) *Asunnonomistaja on kiinteistön yhteisomistaja, jolle kuuluu tietty kiinteistössä sijaitseva asunto.*

– –

3 §

(1) *Omistusoikeus asuntoon voi perustua*

1. kaikkien yhteisomistajien kirjalliseen sopimukseen (yhteisomistussopimus) – –

– – **[alkup. s. 6]**

16 §

(1) *Oikeus asunnon käyttöön on asunnonomistajalla.*

(2) *Asunnonomistajalla on oikeus kustannuksellaan tehdä asunnossaan muutoksia (mukaan lukien käyttötarkoituksen muutokset), jolloin sovelletaan seuraavaa:*

1. Muutos ei saa aiheuttaa vahinkoa talolle tai vaikuttaa muiden asunnonomistajien oikeutettuihin etuihin – –

2. Jos tällaisessa muutoksessa hyödynnetään myös kiinteistön yleisiä osia, muutoksen on lisäksi oltava tavanomainen tai palveltava asunnonomistajan tärkeää etua.

VI Ennakkoratkaisukysymysten perustelut

1. Kansallisen oikeuskäytännön mukaan jokaisella asunnonomistajalla on oikeus nostaa kielto- ja/tai ennallistamiskanne sitä asunnonomistajaa vastaan, joka omavaltaisesti ja ilman kaikkien muiden asunnonomistajien suostumusta tai suostumuksen korvaavaa oikeuden lainvoimaista päätöstä tekee muutoksia, mukaan lukien käyttötarkoituksen muutokset, asuntoonsa. Tällainen kanne ei kuulu hallinnollisiin asioihin, joissa oikeushenkilöllisyys on kaikkien yhteisomistajien muodostamalla omistusyhtymällä. Asunnon osoittaminen asuinhuoneistoksi tai liiketilaksi perustuu asunnonomistajien yksityisoikeudelliseen sopimukseen, joka tehdään yleensä yhteisomistussopimuksen muodossa. Asuinhuoneistoksi osoitetun [alkup. s. 7] asunnon kanteessa väitetty käyttö matkailutarkoituksiin on kansallisen oikeuskäytännön mukaan käyttötarkoituksen muutos. Asunnon osoittaminen tiettyyn käyttötarkoitukseen ja tällä tavoin vahvistetussa käyttötarkoituksessa pitäytyminen ovat jokaisen asunnonomistajan absoluuttisesti suojattuja oikeuksia [–].

2. Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin katsoo, että tämän kanteen osalta harkittaviksi tulevat Bryssel Ia -asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisessä virkkeessä säädetty yksinomainen toimivalta ja toissijaisesti sanotun asetuksen 7 artiklan 1 alakohdan a alakohdan mukainen erityinen toimivalta.

3. Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan omaisuuden sijaintivaltion tuomioistuimien yksinomainen toimivalta (24 artiklan 1 alakohta) ei kata kaikkia kanteita, jotka koskevat esineoikeutta kiinteään omaisuuteen, vaan ainoastaan sellaisia kanteita, joilla pyritään yhtäältä vahvistamaan kiinteän omaisuuden laajuus ja koostumus, omistus- ja hallintaoikeus taikka muut kiinteään omaisuuteen kohdistuvat esineoikeudet sekä toisaalta turvaamaan näiden oikeuksien haltijoille heidän oikeusasemansa perusteella syntyneet oikeudet. Esineoikeuden ja velvoiteoikeuden välinen ero on se, että ensimmäinen koskee esinettä ja sen oikeusvaikutukset ulottuvat jokaiseen, kun taas jälkimmäiseen voidaan vedota ainoastaan velallista vastaan (tuomio 16.11.2016, Schmidt, C-417/15, 30 ja 31 kohta).

4. Itävallassa omistusoikeus asuntoon tarkoittaa yhteisomistajan oikeutta tietyn asunnon yksinomaiseen käyttöön eli esineoikeutta, joka on suojattu kolmansilta osapuolilta ja myös muilta asunnonomistajilta. Asunnonomistajien [alkup. s. 8] välillä on yhteisomistussopimukseen perustuva – vapaaehtoinen – sopimussuhde. Mikäli omaisuuden sijaintipaikkaan perustuva toimivalta on hylättävä ja kyse on ensisijaisesti asunnonomistajan sopimukseen perustuvasta velvoitteesta käyttää asuntoaan sovitulla tavalla, asia saattaa kuulua Bryssel Ia -asetuksen 7 artiklan 1 alakohdan a alakohdan soveltamisalaan.

[–] [kansallinen menettely] [–] Oberster Gerichtshof,
Wienissä 21 päivänä toukokuuta 2019
[–]

TYÖASIAKIRJA