

Anonimizált változat

Fordítás

C-433/19 – 1

C-433/19. sz. ügy

Előzetes döntéshozatal iránti kérelem

A benyújtás napja:

2019. június 6.

A kérdést előterjesztő bíróság:

Oberster Gerichtshof (Ausztria)

Az előzetes döntéshozatalra utaló határozat kelte:

2019. május 21.

Fellebbező:

Ellmes Property Services Limited

Ellenérdekű fél:

SP

OSZTRÁK KÖZTÁRSASÁG

OBERSTER GERICHTSHOF

[omissis]

Az alperesnek a fellebbviteli bíróságként eljáró Landesgericht Salzburg (salzburgi tartományi bíróság, Ausztria) 2019. január 30-i, [OMISSIS], a Bezirksgericht Zell am See (Zell am See-i kerületi bíróság, Ausztria) 2018. november 5-i határozatát [omissis] megváltoztató határozatával szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelme nyomán eljáró Oberster Gerichtshof (legfelsőbb bíróság, Ausztria) [omissis] az SP, 5700 Zell am See, [omissis] felperes és az Ellmes Property Services Limited, GB DN46SA Doncaster, [omissis] Egyesült Királyság, [omissis] alperes között, tevékenységtől tartózkodásra kötelezés iránt folyamatban lévő jogvitában a következő

v é g z é s t

hozta: [eredeti 2. o.]

A. A bíróság előzetes döntéshozatal céljából a következő kérdéseket terjeszti az Európai Unió Bírósága elé:

1. Úgy kell-e értelmezni a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2012. december 12-i 1215/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet (a továbbiakban: átdolgozott „Brüsszel I” rendelet) 24. cikkének első franciabekezdésében foglalt első esetet, hogy egy lakástulajdonos keresetének a tárgya dologi jog érvényesítése, ha egy másik lakástulajdonos számára meg kívánja tiltani, hogy lakóingatlanát, és különösen annak rendeltetését önhatalmúlag, a többi lakástulajdonos hozzájárulása nélkül megváltoztassa?

2. Amennyiben az e kérdésre adott válasz nemleges:

Úgy kell-e értelmezni az átdolgozott „Brüsszel I” rendelet 7. cikkének 1. pontjának a) alpontját, hogy az 1. pontban említett kereset tárgya szerződés, amelyet a dolog fekvésének helyén kell teljesíteni?

B. [omissis] [Az eljárás felfüggesztése]

I n d o k o l á s :

I. Tényállás

Mindkét fél lakástulajdonos egy Zell am See területén, Ausztriában található házban. A felperes a 10. sz. lakás tulajdonosa, lakcíme itt található. A 20. sz. lakást tulajdonló alperes társaság székhelye [eredeti 3. o.] az Egyesült Királyságban van. Az alperes a lakás rendeltetésű lakóingatlant turisztikai célokra hasznosítja azáltal, hogy azt rendszeresen bérbeadja turistáknak.

II. A felek érvei és kérelmei

A felperesnek a Bezirksgericht Zell am See (Zell am See-i kerületi bíróság) elé terjesztett keresete a rendeltetésellenes és a többi lakástulajdonos hozzájárulása hiányában, önhatalmúlag végzett turisztikai célú hasznosítástól való tartózkodásra kötelezésre irányul, amely tevékenység a felperes szerint csorbítja a lakástulajdonhoz fűződő jogát. A felperes az átdolgozott „Brüsszel I” rendelet 24. cikkének 1. pontjának első franciabekezdésében foglalt első esetre hivatkozott.

Az alperes az illetékesség és a joghatóság hiányára vonatkozó kifogást emelt.

III. Eddigi eljárás

Az elsőfokú bíróság (Bezirksgericht Zell am See; Zell am See-i kerületi bíróság) illetékessége és joghatósága hiányát állapította meg. Megítélése szerint a

lakástulajdonosok közötti, magánjogi használati megállapodással kapcsolatos jogvita nem érinti közvetlenül azok dologi jogi helyzetét.

A másodfokú bíróság (Landesgericht Salzburg; salzburgi regionális bíróság, Ausztria) helyt adott a felperes fellebbezésének, és elutasította az illetékesség és a joghatóság hiányára vonatkozó kifogást. Álláspontja szerint egy lakóingatlan rendeltetése a lakástulajdonosok magánjogi megállapodásán (főszabályként az alapító okiraton) nyugszik. A bíróság szerint egy lakástulajdonos abszolút hatályú dologi jogai közé tartozik a bizonyos cél szerinti rendeltetés és az általt meghatározott használat fenntartása.

E határozat ellen az alperes jogorvoslati kérelemmel fordult az Oberster Gerichtshofhoz (legfelsőbb bíróság). A felperes ennek elutasítását kéri. **[eredeti 4. o.]**

IV. Uniós jog

1. Az átdolgozott „Brüsszel I” rendelet 24. cikke egyébek mellett a következő kizárólagos joghatóságot írja elő:

„A felek lakóhelyére való tekintet nélkül valamely tagállam következő bíróságai kizárólagos joghatósággal rendelkeznek:

1. az olyan eljárásokra, amelyeknek tárgya ingatlanon fennálló dologi jog vagy ingatlan bérlete, illetve hasznóbérlete, annak a tagállamnak a bíróságai, ahol az ingatlan található.”

2. Az átdolgozott „Brüsszel I” rendelet 7. cikkének 1. pontja a következőképpen rendelkezik:

„Valamely tagállamban lakóhellyel rendelkező személy más tagállamban az alábbiak szerint perelhető:

1.a) ha az eljárás tárgya egy szerződés, akkor a vitatott kötelezettség teljesítésének helye szerinti bíróság előtt.

b) e rendelkezés értelmében, eltérő megállapodás hiányában a vitatott kötelezettség teljesítésének helye

- ingó dolog értékesítése esetén a tagállam területén az a hely, ahol a szerződés alapján az adott dolgot leszállították, vagy le kellett volna szállítani,
- szolgáltatás nyújtása esetén a tagállam területén az a hely, ahol a szerződés szerint a szolgáltatást nyújtották, vagy kellett volna nyújtani;

c) amennyiben a b) pont nem alkalmazható, az a) pontot kell alkalmazni.”

V. Nemzeti jog [eredeti 5. o.]

A Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002 (a lakástulajdonról szóló 2002. évi törvény) vonatkozó része a következő:

„2. §

(1) *A lakástulajdon egy ingatlan vagy egy tulajdonközösség tulajdonostársa számára biztosított dologi jog egy lakóingatlan kizárólagos használatára és hasznosítására, és az azzal való egyedüli rendelkezésre.*

(2) *A lakóingatlanok lakások, egyéb önálló helyiségek és gépjárművek parkolására szolgáló helyek (lakástulajdonra alkalmas lakóingatlanok), amelyeken lakástulajdont alapítottak. A lakás egy épület építészeti zárt, a közfelfogás szerint önálló része, amely a jellegénél és méreténél fogva alkalmas emberek lakhatással kapcsolatos szükségleteinek kielégítésére. Az egyéb önálló helyiség egy épület építészeti zárt, a közfelfogás szerint önálló része, amely a jellegénél és méreténél fogva lényeges gazdasági jelentőséggel bír, mint például egy önálló üzlethelyiség vagy garázs.[...]*

[...]

(5) *A lakástulajdonos egy ingatlan tulajdonostársa, akit megillet egy azon található lakóingatlan lakástulajdona.*

[...]

3. §

(1) *A lakástulajdont alapítani*

1. valamennyi társtulajdonos írásbeli megállapodásával (alapító okirat) [...]

[...]

lehet.

[eredeti 6. o.]

16. §

(1) *A lakóingatlan használatára a lakástulajdonos jogosult.*

(2) *A lakástulajdonos jogosult lakóingatlanát (ideértve annak rendeltetését) saját költségén megváltoztatni; ebben az esetben:*

1. a megváltoztatás nem járhat sem a ház tekintetében való károkozással, sem a többi tulajdonostárs jogos érdekeinek sérelmével [...].

2. *Amennyiben az ilyen megváltoztatáshoz az ingatlan közös tulajdonban álló részeit is igénybe veszik, a megváltoztatás során ezen kívül úgy kell eljárni, ahogy általában elvárható, illetve annak a lakástulajdonos lényeges érdekét kell szolgálnia.*”

VI. Az előzetes döntéshozatali kérdések indokolása

1. A nemzeti ítélkezési gyakorlat szerint minden lakástulajdonos jogosult tevékenységtől tartózkodás és/vagy annak megszüntetése iránt birtokvédelemre irányuló keresetet benyújtani azon lakástulajdonossal szemben, aki önhatalmúlag, a többi lakástulajdonos hozzájárulása, vagy ezt pótló jogerős bírósági határozat nélkül megváltoztatja a lakóingatlanát, ideértve annak rendeltetését. Az ilyen kereset nem tartozik az összes tulajdonostárs tulajdonosi közösségének jogi személyiségeként eljáró kezelő szerv feladat- és hatáskörébe. Egy lakóingatlan lakásként vagy üzlethelyiségként meghatározott rendeltetése az összes lakástulajdonos magánjogi megállapodásán alapul, amely főszabályként az alapító okiratban testesül meg. Valamely lakás **[eredeti 7. o.]** rendeltetésű lakóingatlanok a kereset által állított turisztikai célú hasznosítása a nemzeti ítélkezési gyakorlat szerint a rendeltetés megváltoztatása. Valamely lakóingatlan rendeltetése és az annak megfelelő használat fenntartása valamennyi lakástulajdonos abszolút védelmet élvező joga. [omissis].

2. A kérdést előterjesztő bíróság szerint a keresetet illetően az átdolgozott „Brüsszel I” rendelet 24. cikke 1. pontjának első franciabekezdésében foglalt első eset szerinti kizárólagos joghatóság, másodlagosan a 7. cikke 1. pontjának a) alpontja szerinti különös joghatóság jön szóba.

3. A Bíróság ítélkezési gyakorlata alapján azon állam bíróságainak kizárólagos joghatósága (24. cikk 1. pontja), ahol az ingatlan található, nem terjed ki valamennyi olyan keresetre, amelyek tárgya ingatlanon fennálló dologi jog, hanem ezek közül csak azokra, amelyek egyrészt valamely ingatlan területének, állagának, tulajdonának, birtokának, vagy az ingatlanon más dologi jog fennállásának megállapítására, másrészt arra irányulnak, hogy biztosítsák az e jogok jogosultjait jogcímük alapján megillető jogosultságok védelmét. A dologi és a kötelmi jog közötti különbség alapja, hogy az előbbi, amely egy birtokba vehető dolgot terhel, mindenkiel szemben kifejti joghatását, míg a másodikra csak a kötelezettel szemben lehet hivatkozni (a Bíróság 2016. november 16-i Schmidt ítélete, C-417/15, 30., 31. pont).

4. Az osztrák jog szerinti lakástulajdon a lakástulajdonosnak a bizonyos lakóingatlan kizárólagos használatára vonatkozó jogként dologi jog, amely harmadik személyek és a többi lakástulajdonos beavatkozásaival szemben is védelmet nyújt. A **[eredeti 8. o.]** lakástulajdonosok az alapító okirat révén – önszántukból – szerződéses kapcsolatban állnak. Amennyiben az ingatlan fekvése szerinti joghatósági szabályok alkalmazása kizárt, és a lakástulajdonosnak a lakóingatlana megállapodásnak megfelelő használatára vonatkozó szerződéses

kötelezettsége az elsődleges kérdés, a jelen jogvita az átdolgozott „Brüsszel I” rendelet 7. cikke 1. pontja a) alpontjának hatálya alá tartozhat.

[omissis] [nemzeti eljárás] [omissis] Oberster Gerichtshof (legfelsőbb bíróság),
Bécs, 2019. május 21. [omissis]

MUNKADOKUMENTUM