

## Wersja zanonimizowana

Tłumaczenie

C-433/19 – 1

### Sprawa C-433/19

#### Wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym

**Data wpływu:**

6 czerwca 2019 r.

**Oznaczenie sądu odsyłającego:**

Oberster Gerichtshof (Austria)

**Data wydania postanowienia o wystąpieniu z wnioskiem o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym:**

21 maja 2019 r.

**Strona wnosząca środek odwoławczy:**

Ellmes Property Services Limited

**Druga strona postępowania:**

SP

**REPUBLIKA  
OBERSTER GERICHTSHOF**

**AUSTRII  
[...]**

Oberster Gerichtshof (najwyższy trybunał) działający jako sąd kasacyjny [...] w sprawie SP, 5700 Zell am See [...] przeciwko stronie pozwanej Ellmes Property Services Limited, GB DN46SA Doncaster, [...] Zjednoczone Królestwo, [...] o zaniechanie, w związku ze środkiem odwoławczym strony pozwanej od postanowienia Landesgericht Salzburg (sądu okręgowego w Salzburgu) jako sądu odwoławczego z dnia 30 września 2019 r., [...], w drodze którego zostało zmienione postanowienie Bezirksgericht Zell am See (sądu rejonowego w Zell am See) z dnia 5 listopada 2018 r. [...], wydał

#### Postanowienie

[Or. 2]

**A.** Do Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej zostaje skierowane następujące pytanie prejudycjalne:

1. Czy art. 24 pkt 1 akapit pierwszy alternatywa pierwsza rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1215/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych (zwanego dalej „rozporządzeniem Bruksela I bis”) należy interpretować w ten sposób, że powództwa właściciela lokalu, które mają na celu zakazanie właścicielowi innego lokalu zmiany przedmiotu własności lokalu, w szczególności jego przeznaczenia bez zgody właścicieli pozostałych lokali, mają za przedmiot dochodzenie praw rzeczowych?

2. W przypadku odpowiedzi przeczącej na to pytanie:

Czy art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia Bruksela I bis należy interpretować w ten sposób, że przedmiotem powództw wskazanych w punkcie 1 są roszczenia umowne, które należy zaspokoić w miejscu położenia rzeczy?

B. [...] [zawieszenie postępowania]

Uzasadnienie:

### I. Stan faktyczny

Obie strony są właścicielami lokali w domu znajdującym się w Zell am See, Austria. Powód, właściciel lokalu nr 10, ma tam swój adres zamieszkania. Pozwana spółka, będąca właścicielem lokalu nr 20, ma siedzibę w [Or. 3] Zjednoczonym Królestwie. Korzysta ona ze swojego przeznaczonego na cele mieszkaniowe przedmiotu własności lokalu dla celów turystycznych regularnie wynajmując go wczasowiczom.

### II. Argumentacja i wnioski stron

W ramach powództwa wniesionego do Bezirksgericht Zell am See (sądu rejonowego w Zell am See, Austria), powód żąda zaniechania samowolnego korzystania, w sposób niezgodny z przeznaczeniem oraz bez zgody pozostałych właścicieli lokali, dla celów turystycznych, stanowiącego naruszenie prawa własności lokalu powoda. Powód powołał się na jurysdykcję przewidzianą w art. 24 pkt 1) akapit pierwszy alternatywa pierwsza rozporządzenia Bruksela I bis.

Pozwany podniósł zarzut braku właściwości miejscowej i jurysdykcji międzynarodowej.

### III. Dotychczasowe postępowanie

Sąd pierwszej instancji (Bezirksgericht Zell am See, sąd rejonowy w Zell am See) nie uznał swojej właściwości miejscowej i jurysdykcji międzynarodowej. Spór pomiędzy właścicielami lokali dotyczący prywatnoprawnego porozumienia w

sprawie korzystania nie ma bezpośredniego wpływu na ich sytuację prawną z punktu widzenia praw rzeczowych.

Sąd drugiej instancji (Landesgericht Salzburg, sąd krajowy w Salzburgu) przychylił się do środków odwoławczych powoda i oddalił zarzut braku właściwości miejscowej i jurysdykcji międzynarodowej. Przeznaczenie przedmiotu własności lokalu opiera się na porozumieniu prywatnoprawnym właścicieli lokali (zazwyczaj w umowie własności lokalu). Przeznaczenie do określonego korzystania i przestrzeganie określonego w ten sposób korzystania należy do bezwzględnie chronionych praw rzeczowych właściciela lokalu.

Od tego orzeczenia pozwany wniósł środek odwoławczy do Oberster Gerichtshof (najwyższego trybunału, Austria). Powód wnosi o nieuwzględnienie tego środka odwoławczego. [Or. 4]

#### IV. Prawo Unii

1. Artykuł 24 rozporządzenia Bruksela I bis przewiduje między innymi następującą jurysdykcję wyłączną:

*„Niezależnie od miejsca zamieszkania stron jurysdykcję wyłączną mają następujące sądy państwa członkowskiego:*

*1) w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach oraz najem lub dzierżawa nieruchomości – sądy państwa członkowskiego, w którym nieruchomość jest położona”.*

2. Artykuł 7 pkt 1) rozporządzenia Bruksela I bis stanowi:

*„Osoba, która ma miejsce zamieszkania na terytorium państwa członkowskiego może być pozwana w innym państwie członkowskim:*

*1) a) w sprawach dotyczących umowy – przed sądy miejsca wykonania danego zobowiązania.*

*b) do celów niniejszego przepisu – i o ile nie uzgodniono inaczej – miejscem wykonania danego zobowiązania jest:*

- w przypadku sprzedaży rzeczy ruchomych – miejsce w państwie członkowskim, w którym rzeczy te zgodnie z umową zostały albo miały zostać dostarczone,*
- w przypadku świadczenia usług – miejsce w państwie członkowskim, w którym usługi zgodnie z umową były świadczone albo miały być świadczone;*

*c) jeżeli lit. b) nie ma zastosowania, stosuje się lit. a)”.*

## V. Prawo krajowe [Or. 5]

Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG, ustawa o własności lokali) we fragmentach stanowi:

„§ 2.

(1) *Prawo własności lokalu to prawo rzeczowe przysługujące współwłaścicielowi nieruchomości lub partnerstwu właścicieli do wyłącznego korzystania z przedmiotu własności lokalu i samodzielnego rozporządzania nim. [...]*

(2) *Przedmiotami własności lokalu są lokale mieszkalne, inne samodzielne pomieszczenia i miejsca parkingowe dla pojazdów mechanicznych (przedmioty mogące stanowić własność lokalu), w stosunku do których została ustanowiona własność lokalu. Lokal mieszkalny stanowi odrębną pod względem budowlanym, zgodnie z postrzeganiem odbiorców samodzielną część budynku, która ze względu na swój rodzaj i wielkość jest zdatna do zaspokajania indywidualnych potrzeb mieszkaniowych ludzi. Inne samodzielne lokale są odrębną pod względem budowlanym, zgodnie z postrzeganiem odbiorców samodzielną częścią budynku i która ma istotne znaczenie ekonomiczne ze względu na swój rodzaj i wielkość, przykładowo samodzielny lokal handlowy lub garaż. [...]*

[...]

(5) *Właściciel lokalu jest współwłaścicielem nieruchomości, któremu przysługuje własność lokalu do znajdującego się na niej przedmiotu własności lokalu.*

[...]

§ 3.

(1) *Własność lokalu mieszkalnego można uzasadnić na podstawie*

*1. pisemnego porozumienia wszystkich współwłaścicieli (umowa własności lokalu) ...*

[...][Or. 6]

§ 16.

(1) *Właściciel lokalu jest uprawniony do korzystania z przedmiotu własności lokalu.*

(2) *Właściciel lokalu jest uprawniony do dokonywania na własny koszt zmian (w tym zmiany przeznaczenia) w swoim przedmiocie własności lokalu. Obowiązują przy tym następujące zasady:*

1. *Zmiana nie może skutkować uszkodzeniem budynku lub naruszeniem zasługujących na ochronę interesów innych właścicieli lokali. [...]*

2. *Ponadto, jeśli części wspólne nieruchomości gruntowej są również wykorzystywane do takiej zmiany, zmiana musi albo odpowiadać powszechnej praktyce albo służyć ważnemu interesowi właściciela lokalu.*

## **VI. Uzasadnienie pytania prejudycjalnego**

1. Zgodnie z orzecnictwem krajowym, każdemu właścicielowi lokalu przysługuje powództwo negatoryjne („Eigentumsfreiheitsklage”) o zaniechanie lub usunięcie przeciwko właścicielowi lokalu, który samowolnie bez zgody wszystkich pozostałych właścicieli lokali lub bez prawomocnego orzeczenia sądu zastępującego zgodę, dokonuje zmian w jego przedmiocie własności lokalu, w tym zmiany przeznaczenia. Takie powództwo nie należy do spraw zarządu, w zakresie których wspólnocie mieszkaniowej wszystkich współwłaścicieli przysługuje osobowość prawna. Przeznaczenie przedmiotu własności lokalu na mieszkanie lub lokal użytkowy opiera się na porozumieniu prywatnoprawnym wszystkich właścicieli lokali, które zazwyczaj następuje w ramach umowy własności lokalu. Zgodnie z orzecnictwem krajowym zarzucane w pozwie korzystanie dla celów turystycznych z przedmiotu własności lokalu przeznaczonego na mieszkanie **[Or. 7]** stanowi zmianę przeznaczenia. Przeznaczenie przedmiotu własności lokalu i związanie określonym w ten sposób korzystaniem należy do bezwzględnie chronionych praw każdego właściciela lokalu [...].

2. Zdaniem sądu odsyłającego dla tego pozwu w rachubę wchodzi jurysdykcja wyłączna zgodnie z art. 24 pkt 1 akapit pierwszy alternatywa pierwsza rozporządzenia Bruksela I bis, i uzupełniająco, jurysdykcja szczególna zgodnie z art. 7 pkt 1 lit. a) rozporządzenia Bruksela I bis.

3. Zgodnie z orzecnictwem Trybunału jurysdykcja wyłączna sądów umawiającego się państwa, w którym nieruchomość jest położona (art. 24 pkt 1), nie obejmuje wszystkie sprawy, które dotyczą praw rzeczowych na nieruchomości, lecz tylko te spośród nich, które mają na celu z jednej strony określenie granic lub składu nieruchomości, własności, posiadania lub istnienia innych praw rzeczowych na nieruchomości, a z drugiej strony zapewnienie osobom, którym te prawa przysługują, ochrony związanych z tymi prawami prerogatyw. Różnica między prawem rzeczowym a prawem obligacyjnym zasadza się na fakcie, że to pierwsze, obciążające rzecz, wywołuje skutki erga omnes, podczas gdy na drugie można powołać się wyłącznie przeciwko dłużnikowi (wyrok z dnia 16 listopada 2016 r., Schmidt, C-417/15, pkt 30, 31).

4. Austriacka własność lokalu jako prawo współwłaściciela do wyłącznego korzystania z określonego przedmiotu własności lokalu, jest prawem rzeczowym chronionym przed naruszeniami ze strony osób trzecich, ale także naruszeniami właścicieli innych lokali. Właściciele lokali **[Or. 8]** pozostają w stosunku

umownym na podstawie dobrowolnie zawartej umowy własności lokalu. Jeżeli odpada jurysdykcja okazjonalna („Gelegenheitsgerichtsstand”), a zobowiązanie umowne właściciela lokalu do korzystania z jego przedmiotu własności lokalu w uzgodniony sposób będzie nadrzędne, niniejszy spór może podlegać art. 7 ust. 1 lit. a) rozporządzenia Bruksela I bis.

[...] [postępowanie krajowe] [...] Oberster Gerichtshof (najwyższy trybunał),  
Wiedeń, dnia 21 maja 2019 r.  
[...]

DOKUMENT ROBOCZY