

Versão anonimizada

Tradução C-219/19 – 1

Processo C-433/19

Pedido de decisão prejudicial

Data de entrada:

6 de junho de 2019

Órgão jurisdicional de reenvio:

Oberster Gerichtshof (Supremo Tribunal, Áustria)

Data da decisão de reenvio:

21 de maio de 2019

Recorrente:

Ellmes Property Services Limited

Recorrido:

SP

REPÚBLICA DA ÁUSTRIA

OBERSTER GERICHTSHOF (SUPREMO TRIBUNAL) [omissis]

O Oberster Gerichtshof (Supremo Tribunal, Áustria), enquanto tribunal de recurso [omissis] no âmbito da ação inibitória relativa ao litígio entre o demandante SP, com domicílio em 5700 Zell am See, Áustria [omissis] e a demandada Ellmes Property Services Limited, com domicílio em GB DN46SA Doncaster, Reino Unido [omissis], a respeito do recurso de «Revision» da demandada contra a decisão do Landsgericht Salzburg (Tribunal regional de Salzburgo, Áustria) como tribunal de recurso, de 30 de janeiro de 2019 [omissis], que alterou a decisão de 5 de novembro de 2018 do Bezirksgericht Zell am See (Tribunal de Primeira Instância de Zell am See, Áustria), profere o seguinte

Despacho

A. São submetidas ao Tribunal de Justiça da União Europeia as seguintes questões prejudiciais:

1 Deve o artigo 24.º, n.º 1, primeiro parágrafo, primeira hipótese, do Regulamento (UE) n.º 1215/2012 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2012, relativo à competência judiciária, ao reconhecimento e à execução de decisões em matéria civil e comercial (a seguir «Regulamento n.º 1215/2012»), ser interpretado no sentido de que as ações de um proprietário em regime de propriedade horizontal, que pretende proibir outro proprietário do imóvel em regime de propriedade horizontal de alterar a afetação do seu imóvel, de forma unilateral, sem o acordo dos outros proprietários do imóvel, constituem ações em matéria de direitos reais?

2 Caso a resposta à questão anterior seja negativa:

Deve o artigo 7.º, n.º 1, alínea a), do Regulamento n.º 1215/2012 ser interpretado no sentido de que as ações referidas [na primeira questão] dizem respeito a matéria contratual, devendo ser propostas no local onde se situa a coisa?

B. [Omissis] [Suspensão da instância]

Fundamentos:

I. Matéria de facto

Ambas as partes são proprietários de imóveis em regime de propriedade horizontal, situados em Zell am See, Áustria. O demandante, proprietário da fração n.º 10, tem aí o seu domicílio. A empresa demandada, proprietária da fração n.º 20, tem a sua sede no Reino Unido. Utiliza o seu imóvel em propriedade horizontal para fins turísticos, arrendando-o habitualmente a pessoas que aí passam férias.

II. Argumentos e pedidos das partes

O demandante, na sua ação proposta no Bezirksgericht Zell am See (Tribunal de Primeira Instância de Zell am See, Áustria) pede a cessação da utilização para fins turísticos, por ser contrária à afetação e arbitrária, na falta de acordo por parte dos demais proprietários do imóvel, prejudicando o direito de propriedade do demandante. Invocou o foro previsto no artigo 24.º, n.º 1, primeiro parágrafo, primeira hipótese do Regulamento n.º 1215/2012.

A demandada deduziu como exceção a incompetência local e internacional.

III. Tramitação anterior

O Tribunal de Primeira Instância (Bezirksgericht Zell am See, Áustria) negou a sua competência local e internacional. O litígio relativo a um acordo de utilização de direito privado celebrado entre proprietários de imóveis não afeta diretamente os seus direitos reais de propriedade.

O tribunal de segunda instância (Landsgericht Salzburg) deu provimento ao recurso do demandante e julgou improcedente a exceção relativa à incompetência local e internacional. A afetação de um imóvel decorre de um acordo de direito privado entre os proprietários dos imóveis (em regra, no contrato de propriedade horizontal). A afetação a uma utilização específica e o uso continuado daí decorrente constitui um dos direitos reais objeto de proteção absoluta do proprietário do imóvel.

A demandada interpôs recurso desta decisão para o Oberster Gerichtshof (Supremo Tribunal, Áustria). A demandada pede que seja negado provimento ao recurso.

IV. Direito da União

1 O artigo 24.º do Regulamento n.º 1215/2012, estabelece, designadamente, as seguintes competências exclusivas:

«Têm competência exclusiva os seguintes tribunais de um Estado-Membro, independentemente do domicílio das partes:

1 Em matéria de direitos reais sobre imóveis e de arrendamento de imóveis, os tribunais do Estado-Membro onde se situa o imóvel.»

2 O artigo 7.º, n.º 1, do Regulamento n.º 1215/2012 dispõe:

«As pessoas domiciliadas

num Estado-Membro podem ser demandadas noutro Estado-Membro;

1.a) Em matéria contratual, perante o tribunal do lugar onde foi ou deva ser cumprida a obrigação em questão;

b) Para efeitos da presente disposição e salvo convenção em contrário, o lugar de cumprimento da obrigação em questão será:

- no caso da venda de bens, o lugar num Estado-Membro onde, nos termos do contrato, os bens foram ou devam ser entregues,*
- no caso da prestação de serviços, o lugar num Estado-Membro onde, nos termos do contrato, os serviços foram ou devam ser prestados;*

c) *Se não se aplicar a alínea b), será aplicável a alínea a);»*

V. Direito nacional

A Wohnungseigentumsgesetz 2002 (Lei relativa à propriedade horizontal de 2002, a seguir «WEG») tem a seguinte redação:

«§2.

1) A propriedade de uma fração em regime de propriedade horizontal é o direito real concedido ao co-proprietário de um imóvel ou condomínio, a utilizar exclusivamente a fração e a dispor da mesma. [...]

2) Estão abrangidos pelo regime de propriedade horizontal as frações, as outras áreas independentes e lugares de estacionamento para veículos a motor (objetos de propriedade horizontal), onde se constituiu a propriedade horizontal. Uma fração é uma parte delimitada de um edifício que, tendo em conta a sua natureza e dimensão, é adequada para satisfazer uma necessidade residencial individual. Outra área independente é uma parte delimitada de um edifício, que, tendo em conta a sua natureza e dimensão, possui uma importância económica considerável, como um espaço comercial autónomo ou uma garagem. [...]

[...]

(5) O proprietário de uma fração é um co-proprietário do imóvel que é objeto de propriedade horizontal.

[...]

§ 3.

1) A propriedade horizontal pode constituir-se mediante:

1. Um acordo escrito entre todos os co-proprietários [...]

[...]

§16.

1) A utilização da fração em regime de propriedade horizontal cabe ao proprietário.

2) O proprietário do imóvel tem direito a proceder a alterações (incluindo alterações na respetiva afetação) na sua fração, a expensas próprias, nas seguintes condições:

1. A alteração não pode danificar o edifício nem prejudicar os interesses dignos de proteção dos outros proprietários.

2 *Caso a alteração abranja também as partes comuns do imóvel, a alteração deverá ainda respeitar os usos do tráfego económico e jurídico ou servir um interesse importante do proprietário da fração.*

VI. Fundamentação das questões prejudiciais

1 De acordo com a jurisprudência nacional, qualquer proprietário de uma fração pode intentar uma ação inibitória contra o proprietário, que, de modo unilateral, sem o acordo dos demais proprietários do imóvel, ou sem uma decisão judicial definitiva que a substitua, efetue alterações que incluam alterações na sua fração, incluindo as mudanças de afetação. Tal ação não faz parte dos assuntos comuns da administração, relativamente aos quais a comunidade de co-proprietários tem personalidade jurídica. A afetação de uma fração para habitação ou fins comerciais assenta no acordo de direito privado entre todos os proprietários, que consta normalmente do contrato de constituição da propriedade horizontal. Segundo a jurisprudência nacional, a utilização turística de uma fração de um imóvel antes afetada à habitação constitui uma alteração da afetação. A afetação de uma fração e a manutenção da afetação assim definida fazem parte do direito com proteção absoluta de cada proprietário do imóvel.[*omissis*]

2 Segundo o órgão jurisdicional de reenvio, no litígio em apreço há que ter em conta o foro de competência exclusiva previsto no artigo 24.º, n.º 1, primeiro parágrafo, primeira hipótese e, subsidiariamente, o foro especial previsto no n.º 1, alínea a), do artigo 7.º do Regulamento Bruxelas n.º 1215/2012.

3. De acordo com a jurisprudência do Tribunal de Justiça da União Europeia, a competência exclusiva dos tribunais do Estado-Membro onde se situa o bem (artigo 24.º, n.º 1) não inclui todas as ações relativas a direitos reais sobre bens imóveis, mas apenas as destinadas a determinar, por um lado, a extensão, a existência de bens imóveis, a propriedade, a posse ou a existência de outros direitos reais sobre o bem imóvel, por um lado, e, por outro, a proteção dos direitos dos respetivos titulares. A diferença entre um direito real e um direito pessoal reside no facto de o primeiro, incidindo sobre um bem corpóreo, produzir os seus efeitos *erga omnes*, enquanto o segundo só pode ser invocado contra o obrigado (Acórdão do Tribunal de Justiça de 16 de novembro de 2016, Schmidt, C-417/15, n.ºs 30 e 31).

4. A propriedade horizontal sobre imóveis na Áustria, enquanto direito de um coproprietário de utilizar exclusivamente uma fração autónoma, é um direito real protegido de uma intervenção de terceiros, mas também dos demais proprietários do imóvel. Os coproprietários do imóvel em propriedade horizontal estão vinculados por uma relação contratual constituída voluntariamente, assente no contrato de propriedade horizontal. Caso não seja competente o tribunal do local onde se situa o imóvel, e caso seja essencial a obrigação contratual do proprietário de utilizar os seus bens da forma acordada, o presente litígio pode estar sujeito ao disposto no artigo 7.º, n.º 1, alínea a), do Regulamento n.º 1215/2012.

[Omissis] [tramitação nacional] *[omissis]* Oberster Gerichtshof, Viena, 21 de maio de 2019 *[omissis]*

DOCUMENTO DE TRABALHO