

Versiune anonimată

Traducere

C-433/19 – 1

Cauza C-433/19

Cerere de decizie preliminară

Data depunerii:

6 iunie 2019

Instanța de trimitere:

Oberster Gerichtshof (Austria)

Data deciziei de trimitere:

21 mai 2019

Recurentă:

Ellmes Property Services Limited

Intimat:

SP

**REPUBLICA
OBERSTER GERICHTSHOF [CURTEA SUPREMĂ]
[omissis]**

AUSTRIA

Oberster Gerichtshof, în calitate de instanță de recurs [omissis] în cauza dintre reclamantul SP, 5700 Zell am See, [omissis] și pârâta Ellmes Property Services Limited, GB DN46SA Doncaster, [omissis] Regatul Unit, [omissis] privind acțiunea în încetare, în recursul formulat de pârâtă împotriva ordonanței Landesgericht Salzburg (Tribunalul Regional Salzburg) în calitate de instanță de apel din data de 30 ianuarie 2019, [omissis] prin care s-a modificat ordonanța Bezirksgericht Zell am See (Tribunalul Districtual din Zell am See) din data de 5 noiembrie 2018 [omissis], a adoptat următoarea

Ordonanță

[Or. 2]

RO

A. Adresează Curții de Justiție a Uniunii Europene următoarele întrebări în vederea pronunțării unei decizii preliminare:

1. Articolul 24 punctul 1 primul paragraf prima alternativă din Regulamentul (UE) nr. 1215/2012 al Parlamentului European și al Consiliului din 12 decembrie 2012 privind competența judiciară, recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială (denumit în continuare „Regulamentul Bruxelles I a”) trebuie interpretat în sensul că acțiunile proprietarului unui apartament prin care urmărește să interzică unui alt proprietar de apartament să modifice, arbitrar și fără acordul celorlalți coproprietari, bunul său imobil au ca obiect exercitarea unui drept real?

2. Cu titlu subsidiar, în cazul în care se răspunde negativ la întrebarea anterioară:

Articolul 7 punctul 1 litera (a) din Regulamentul Bruxelles I a) trebuie interpretat în sensul că acțiunile menționate la prima întrebare au ca obiect obligații contractuale care trebuie executate la locul în care este situat bunul?

B. *[omissis]* [suspendarea procedurii]

Motivare:

I. Situația de fapt

Cele două părți sunt proprietari ai unor apartamente situate într-o clădire de locuințe din Zell am See, Austria. Reclamantul, proprietarul apartamentului cu numărul 10, are domiciliul la această adresă. Societatea pârâtă, proprietara apartamentului cu numărul 20, are sediul în **[Or. 3]** Regatul Unit. Aceasta utilizează apartamentul, care a fost conceput pentru locuit, în scopuri turistice, închiriindu-l în mod regulat turiștilor aflați în concediu.

II. Argumentele și concluziile părților

Reclamantul a solicitat în acțiunea formulată la Bezirksgericht Zell am See (Tribunalul Districtual din Zell am See) încetarea utilizării apartamentului în scopuri turistice, arbitrară, contrară destinației și fără acordul proprietarilor celorlalte apartamente, această utilizare afectând dreptul de proprietate al reclamantului asupra apartamentului. Acesta a invocat competența prevăzută la articolul 24 punctul 1 primul paragraf prima alternativă din Regulamentul Bruxelles Ia.

Pârâta a invocat excepția de necompetență teritorială și internațională.

III. Procedura desfășurată până în prezent

Instanța de prim grad (Bezirksgericht Zell am See) și-a declinat competența teritorială și internațională. Aceasta a reținut că litigiul privind o înțelegere de drept privat referitoare la utilizarea apartamentelor încheiată între coproprietarii unui imobil nu vizează în mod direct drepturile lor reale.

Instanța de al doilea grad (Landesgericht Salzburg) a admis apelul reclamantului și a respins excepția de competență teritorială și internațională. Aceasta a reținut că destinația bunul aflat în proprietate se bazează pe înțelegerea de drept privat între coproprietarii imobilului (în general în cadrul unui contract de coproprietate asupra imobilului). Destinația în vederea unei anumite utilizări și respectarea modului de utilizare definit reprezintă unul din drepturile reale, protejate în mod absolut, ale unui proprietar al unui apartament.

Pârâta a atacat această hotărâre cu recurs la Oberster Gerichtshof. Reclamantul solicită respingerea recursului. **[Or. 4]**

IV. Dreptul Uniunii

1. Articolul 24 din Regulamentul Bruxelles I a prevede, printre altele, următoarea competență exclusivă:

„Următoarele instanțe dintr-un stat membru au competență exclusivă, indiferent de domiciliul părților:

1. *În materie de drepturi reale imobiliare sau de închiriere a unor imobile, instanțele din statul membru pe teritoriul căruia este situat imobilul.”*

2. Articolul 7 punctul 1 din Regulamentul Bruxelles I a prevede:

„O persoană care are domiciliul

pe teritoriul unui stat membru poate fi acționată în justiție într-un alt stat membru:

1. (a) *în materie contractuală, în fața instanțelor de la locul de executare a obligației în cauză;*

(b) *în sensul aplicării prezentei dispoziții și în absența vreunei convenții contrare, locul de executare a obligației în cauză este:*

- *în cazul vânzării de mărfuri, locul dintr-un stat membru unde, în temeiul contractului, au fost sau ar fi trebuit să fie livrate mărfurile;*
- *în cazul prestării de servicii, locul dintr-un stat membru unde, în temeiul contractului, au fost sau ar fi trebuit să fie prestate serviciile;*

(c) în cazul în care nu se aplică litera (b), se aplică litera (a).”

V. Dreptul național [Or. 5]

Legea privind coproprietatea (Wohnungseigentumsgesetz -WEG) 2002 prevede în extras:

„§ 2.

(1) Coproprietatea asupra unui bun imobil este dreptul real al coproprietarului unui bun imobil sau al unei asociații de proprietari de a utiliza exclusiv bunul aflat în coproprietate și de a dispune singur de acesta. [...]

(2) Bunurile în coproprietate imobiliară sunt apartamentele, alte spații independente și spațiile de parcare pentru autovehicule (bunuri care pot face obiectul coproprietății), cu privire la care s-a constituit dreptul de coproprietate. Un apartament reprezintă o parte dintr-o clădire, izolată din punct de vedere arhitectural, independentă din perspectiva transferului economic și juridic, și care, prin natura și prin dimensiunile sale, poate satisface nevoile individuale de locuire ale persoanelor. Un alt spațiu independent reprezintă o parte dintr-o clădire, izolată din punct de vedere arhitectural, independentă din perspectiva transferului economic și juridic, și care, prin natura și prin dimensiunile sale, are o importanță economică semnificativă, precum un spațiu comercial independent sau un garaj. [...]

[...]

(5) Proprietarul unui apartament este coproprietarul imobilului care are dreptul de proprietate asupra unui bun aflat în imobil.

[...]

§ 3.

(1) Dreptul de coproprietate asupra unui imobil se poate constitui în temeiul:

1. unei convenții scrise a tuturor coproprietarilor (contract de coproprietate) [...]

[...] [Or. 6]

Articolul 16

(1) Coproprietarul are dreptul de a utiliza bunul aflat în coproprietate.

(2) Coproprietarul are dreptul de a aduce modificări (inclusiv modificări privind destinația) bunului său imobil pe cheltuiala sa; această reglementare se aplică în special în următoarele situații:

1. *Modificarea nu trebuie să cauzeze daune clădirii sau să afecteze interesele legitime ale altor proprietari de apartamente.*

2. *Dacă astfel de modificări vizează și părțile comune ale imobilului, această modificare trebuie să corespundă practicilor uzuale sau să servească interesului major al proprietarului apartamentului.”*

VI. Motivele invocate în întrebările preliminare

1. Potrivit jurisprudenței naționale, fiecare proprietar de apartament are dreptul de a formula o acțiune în încetare și/sau în abținere împotriva proprietarului unui apartament care efectuează modificări la bunul său prin decizie unilaterală, fără acordul celorlalți proprietari de apartamente sau în lipsa unei hotărâri judecătorești executorii care înlocuiește acest acord, inclusiv modificări ale destinației apartamentului. O astfel de acțiune nu reprezintă chestiune de administrare, pentru care asociația de proprietari, ca reprezentant al tuturor coproprietarilor, are personalitate juridică. Destinația bunului în coproprietate ca locuință sau ca spațiu comercial se bazează pe înțelegerea de drept privat între proprietarii apartamentelor, care se realizează în general în cadrul unui contract de coproprietate. Utilizarea în scopuri turistice a unui bun imobil având destinație de locuință [Or. 7] constituie, conform jurisprudenței naționale, o modificare a destinației. Destinația bunului imobil aflat în coproprietate și respectarea modului de utilizare definit reprezintă unul din drepturile protejate în mod absolut ale fiecărui coproprietar [omissis].

2. În opinia instanței de trimitere, pentru această acțiune pot fi avute în vedere: competența exclusivă potrivit articolului 24 punctul 1 primul paragraf prima alternativă și în subsidiar competența specială potrivit articolului 7 punctul 1 litera (a) din Regulamentul Bruxelles I a.

3. Potrivit jurisprudenței Curții Europene de Justiție, această competență exclusivă a instanțelor din statul contractant în care este situat imobilul (articolul 24 punctul 1) nu cuprinde toate acțiunile care privesc drepturi reale imobiliare, ci doar pe acelea care au ca obiect, pe de o parte, să stabilească întinderea, conținutul, proprietatea sau posesia unui bun imobil ori existența altor drepturi reale asupra acestor bunuri și, pe de altă parte, să asigure titularilor drepturilor respective protecția prerogativelor care decurg din titlul lor. Diferența dintre un drept real și un drept personal constă în faptul că primul, grevând un bun corporal, își produce efectele *erga omnes*, în timp ce al doilea poate fi invocat numai împotriva debitorului (de exemplu Hotărârea Curții Europene de Justiție din 16 noiembrie 2016, Schmidt, C-417/15 punctele 30, 31).

4. În dreptul austriac, dreptul de proprietate asupra unui apartament reprezintă, ca drept al unui coproprietar de a utiliza în mod exclusiv un anumit bun imobil, un drept real, care este protejat împotriva intervenției terților, dar și a celorlalți coproprietari. Proprietarii apartamentelor [Or. 8] se află, pe baza unui contract de coproprietate, într-o relație contractuală liber consimțită. Dacă este eliminată

competența de la locul în care este situat bunul, se aplică prioritar obligația contractuală a unui coproprietar de a utiliza dreptul său de proprietate asupra unui apartament în modul convenit, astfel că în prezentul litigiu se aplică articolul 7 punctul 1 litera (a) din Regulamentul Bruxelles I a.

[*omissis*] [procedura națională] [*omissis*] Oberster Gerichtshof, Viena,
21 mai 2019 [*omissis*]

DOCUMENT DE LUCRU