

Anonymiserad version

Översättning

C-433/19 – 1

Mål C-433/19

Begäran om förhandsavgörande

Datum för ingivande:

6 juni 2019

Domstol som begär förhandsavgörande:

Oberster Gerichtshof (Österrike)

Datum för beslutet att begära förhandsavgörande:

21 maj 2019

Klagande:

Ellmes Property Services Limited

Motpart:

SP

**REPUBLIKEN
OBERSTER GERICHTSHOF**

ÖSTERRIKE
[utelämnas]

Oberster Gerichtshof har i egenskap av domstol i tredje instans [utelämnas] i målet mellan klaganden, SP, 5700 Zell am See, [utelämnas] och motparten, Ellmes Property Services Limited (nedan kallad Ellmes Property Services), GB DN46SA Doncaster, [utelämnas] Förenade kungariket, [utelämnas] avseende förbudsföreläggande med anledning av överklagande från Ellmes Property Services av beslut meddelat den 30 januari 2019 av Landesgericht Salzburg i egenskap av domstol i andra instans, [utelämnas], genom vilket beslutet från Bezirksgericht Zell am See av den 5 november 2018 [utelämnas] har ändrats, fattat

följande

BESLUT: [Orig. s. 2]

A. Följande tolkningsfrågor hänskjuts till Europeiska unionens domstol för förhandsavgörande:

1. Ska det första alternativet i artikel 24 punkt 1 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1215/2012 av den 12 december 2012 om domstols behörighet och om erkännande och verkställighet av domar på privaträttens område (nedan kallad Bryssel Ia-förordningen) tolkas på så sätt att en talan som har väckts av en lägenhetsägare som vill förbjuda en annan lägenhetsägare att egenmäktigt och utan de övriga lägenhetsägarnas samtycke ändra sin ägarlägenhet, och särskilt lägenhetens ändamål, avser hävdande av sakrätt i fast egendom?

2. Om föregående fråga besvaras nekande:

Ska artikel 7 punkt 1 led a i Bryssel Ia-förordningen tolkas på så sätt att den talan som anges i den första frågan avser avtalsenliga krav som ska uppfyllas på den ort där objektet är beläget?

B. [utelämnas] [vilandeförklaring av målet]

Skäl:

I. Saken i det nationella målet

Båda parterna äger lägenheter i ett hus i Zell am See i Österrike. SP, som äger lägenhet nr 10, är bosatt där. Ellmes Property Services, som äger lägenhet nr 20 har sitt säte i [Orig. s. 3] Förenade kungariket. Ägarlägenheten, som är avsedd att användas som bostad, använder Ellmes Property Services för turiständamål genom att regelbundet hyra ut den till semestergäster.

II. Parternas argument och yrkanden

Genom talan som väckts vid Bezirksgericht Zell am See yrkar SP att Ellmes Property Service ska åläggas att upphöra med den egenmäktiga användningen för turiständamål som de övriga lägenhetsägarna inte har samtyckt till och som inkräktar på SP:s rättigheter i samband med ägarlägenheten. Han har åberopat domstols behörighet enligt det första alternativet i artikel 24 punkt 1 i Bryssel Ia-förordningen.

Ellmes Property Services har anfört att Bezirksgericht Zell am See inte har geografisk och internationell behörighet.

III. Förfarandet i det nationella målet

Domstolen i första instans (Bezirksgericht Zell am See) förklarade sig inte ha geografisk och internationell behörighet. En tvist mellan lägenhetsägare om ett

privaträttsligt avtal om avsedd användning påverkar inte direkt deras sakrättsliga ställning.

Domstolen i andra instans (Landesgericht Salzburg) biföll SP:s överklagande och ogillade invändningen om att domstolen inte hade geografisk och internationell behörighet. Den avsedda användningen av en ägarlägenhet baseras på en privaträttslig överenskommelse mellan lägenhetsägarna (i regel i avtalet avseende ägarlägenheterna). En viss avsedd användning och fortsatt användning enligt definitionen i avtalet hör till en lägenhetsägares absoluta sakrättsliga skydd.

Ellmes Property Services har överklagat det ovannämnda beslutet till Oberster Gerichtshof. SP har yrkat att överklagandet ska ogillas. **[Orig. s. 4]**

IV. Unionslagstiftningen

1. Artikel 24 i Bryssel Ia-förordningen föreskriver bland annat följande exklusiva behörighet:

”Följande domstolar i en medlemsstat ska, oberoende av var parterna har hemvist, ha exklusiv behörighet:

1. *Om talan avser sakrätt i fast egendom eller nyttjanderätt till fast egendom, domstolarna i den medlemsstat där egendomen är belägen.”*

2. Artikel 7 punkt 1 i Bryssel Ia-förordningen föreskriver följande:

”Talan mot en person som har hemvist i

en medlemsstat får väckas i en annan medlemsstat:

1 a) Om talan avser avtal, vid domstolen för uppfyllelseorten för den förpliktelse som talan avser.

b) Vid tillämpning av denna bestämmelse, och såvida inte annat avtalats, avses med uppfyllelseorten för den förpliktelse som talan avser

- vid försäljning av varor, den ort i en medlemsstat dit enligt avtalet varorna har eller skulle ha levererats,*
- vid utförande av tjänster, den ort i en medlemsstat där enligt avtalet tjänsterna har eller skulle ha utförts.*

c) Om led b inte gäller, ska led a gälla.”

V. Nationell rätt [Orig. s. 5]

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002 (2002 års lag om ägarlägenheter) har följande lydelse i utdrag:

”2 §

1) Äganderätt till en bostad är den sakrätt som tillfaller den som är delägare i en fastighet eller ingår i en ägargemenskap att ensam använda en ägarlägenhet och ensam förfoga över denna. ...

2) Med ägarlägenheter avses lägenheter, andra fristående lokaler och parkeringsplatser för motorfordon (objekt som kan utgöra fastigheter), till vilka äganderätt har förvärvats. En lägenhet är en till konstruktionen avskild del som enligt gängse uppfattning utgör en självständig del av en byggnad och som med hänsyn till sin art och storlek är lämplig för att tillgodose personers individuella bostadsbehov. Med en annan fristående lokal avses en till konstruktionen avskild del som enligt gängse uppfattning utgör en självständig del av en byggnad och som med hänsyn till sin art och storlek har avsevärd ekonomisk betydelse, som till exempel en fristående affärslokal eller ett garage. ...

...

5) Med en lägenhetsägare avses en person som är delägare i fast egendom och äger en ägarlägenhet i denna.

...

3 §

1) Äganderätten till lägenheten kan grundas på

1. en skriftlig överenskommelse mellan alla delägarna (avtal avseende ägarlägenheter)...

... [Orig. s. 6]

16 §

1) Lägenhetsägaren är den som har rätt att använda ägarlägenheten.

2) Lägenhetsägaren har rätt att på egen bekostnad göra ändringar (inbegripet ändringar av avsedd användning) av sin ägarlägenhet. I detta avseende gäller följande:

1. Ändringen får varken medföra skada på huset eller intrång i de andra lägenhetsägarnas legitima intressen

2. Om även gemensamma delar av fastigheten tas i anspråk för en sådan ändring måste ändringen dessutom antingen följa vedertagen praxis eller tillgodose ett viktigt intresse för lägenhetsägaren.

VI. Motivering av tolkningsfrågorna

1. Enligt nationell rättspraxis har varje lägenhetsägare rätt att väcka äganderättstalan om förbud och/eller undanröjande mot en lägenhetsägare som, egenmäktigt och utan alla övriga lägenhetsägares samtycke eller utan att det finns ett lagakraftvunnet domstolsbeslut som ersätter detta samtycke, gör ändringar, inbegripet ändringar av avsedd användning, av sin ägarlägenhet. En sådan talan hör inte till de förvaltningsärenden där alla delägare i ägarsamfälligheten har ställning som juridisk person. Huruvida en ägarlägenhet ska vara avsedd att användas som bostad eller som affärslokal bestäms genom en privat överenskommelse mellan alla lägenhetsägare, vilket i regel görs i avtalet avseende ägarlägenheter. Den i talan påstådda användningen av en lägenhet för turiständamål [**Orig. s. 7**] utgör en ändring av den avsedda användningen av ägarlägenheten enligt nationell rättspraxis. Den avsedda användningen av en ägarlägenhet och upprätthållandet av den användning som definieras i avtalet hör till varje lägenhetsägares absoluta skyddade rättigheter [utelämnas].

2. Enligt den hänskjutande domstolens uppfattning kommer för denna talan exklusiv behörighet enligt det första alternativet i artikel 24 punkt 1 i fråga, och i andra hand den särskilda behörighetsregeln enligt artikel 7 punkt 1 led a i Bryssel Ia-förordningen.

3. Enligt EU-domstolens praxis gäller den exklusiva behörigheten för domstolarna i den stat där fastigheten är belägen (artikel 24 punkt 1) inte alla typer av talan som rör sakrätt i fast egendom, utan endast sådana som syftar till dels att här fastställa vad en fastighet omfattar eller vem som äger den eller huruvida egendomen belastas av andra sakrätter, dels att säkerställa att rättsinnehavarna åtnjuter skydd för de befogenheter som är knutna till deras rätt. Skillnaden mellan en sakrätt och en obligationsrätt består i att sakrätten, som är knuten till materiell egendom, gäller mot envar, medan obligationsrätten endast kan göras gällande mot gäldenären (domstolens dom av den 16 november 2016, Schmidt, C-417/15, punkterna 30 och 31).

4. Den österrikiska äganderätten till en bostad är, som en delägars rätt att ensam använda en viss ägarlägenhet, en sakrätt som är skyddad mot intrång av tredje part, och även mot intrång från de andra lägenhetsägarnas sida. Lägenhetsägarna [**Orig. s. 8**] har frivilligt träffat en överenskommelse genom ett avtal avseende ägarlägenheter. Om domstolarna i den stat där fastigheten är belägen inte är behöriga och en lägenhetsägares skyldigheter enligt avtalet att använda sin ägarlägenhet på överenskommet sätt står i förgrunden, kan förevarande mål omfattas av artikel 7 punkt 1 led a i Bryssel Ia-förordningen.

[utelämnas] [det nationella målet] [utelämnas] Oberster Gerichtshof,
Wien den 21 maj 2019
[utelämnas]

ARBETS
DOKUMENT