Сборник съдебна практика

РЕШЕНИЕ НА СЪДА (първи състав)

11 ноември 2020 година*

„Преюдициално запитване — Съдебно сътрудничество по гражданскоправни въпроси — Регламент (ЕС) № 1215/2012 — Компетентност, признаване и изпълнение на съдебни решения по граждански и търговски дела — Член 24, точка 1 — Изключителна компетентност по дела с предмет вещни права върху недвижим имот — Член 7, точка 1, буква а) — Специална компетентност по дела, свързани с договор — Съдебен иск на етажен собственик срещу друг етажен собственик за преустановяване на ползването с туристическа цел на имот в режим на етажна собственост“

По дело C-433/19

с предмет преюдициално запитване, отправено на основание член 267 ДФЕС от Oberster Gerichtshof (Върховен съд, Австрия) с акт от 21 май 2019 г., постъпил в Съда на 6 юни 2019 г., в рамките на производство по дело

Ellmes Property Services Limited

срещу

SP,

СЪДЪТ (първи състав),

състоящ се от: J.-C. Bonichot, председател на състава, R. Silva de Lapuerta (докладчик), заместник-председател на Съда, C. Toader, M. Safjan и N. Jääskinen, съдии,

генерален адвокат: M. Szpunar,

секретар: A. Calot Escobar,

предвид изложеното в писмената фаза на производството,

като има предвид становищата, представени:

– за Ellmes Property Services Limited, от M. Rettenwander, Rechtsanwalt,

– за SP, от A. Bosio, Rechtsanwalt,

– за Европейската комисия, от M. Wilderspin и M. Heller, в качеството на представители,

след като изслуша заключението на генералния адвокат, представено в съдебното заседание от 18 юни 2020 г.,

* Език на производството: немски.

постанови настоящото

Решение

1 Преюдициалното запитване се отнася до тълкуването на член 24, точка 1 и член 7, точка 1, буква а) от Регламент (ЕС) № 1215/2012 на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2012 година относно компетентността, признаването и изпълнението на съдебни решения по граждански и търговски дела (ОВ L 351, 2012 г., стр. 1).

2 Запитването е отправено в рамките на спор между Ellmes Property Services Limited и SP във връзка с използването на недвижим имот в режим на етажна собственост.

Правна уредба

Правото на Съюза

3 Член 4, параграф 1 от Регламент № 1215/2012 гласи:

„При условията на настоящия регламент, искове срещу лица, които имат местоживеене в държава членка, независимо от тяхното гражданство, се предявяват пред съдилищата на тази държава членка“.

4 Член 7, точка 1, буква а) от този регламент предвижда:

„Срещу лице, ко[е]то има местоживеене в държава членка, могат да бъдат предявявани искове в друга държава членка:

1) а) по дела, свързани с договор — в съдилищата по мястото на изпълнение на въпросното задължение;

[…]“.

5 Член 24, точка 1 от посочения регламент гласи:

„Следните съдилища на държава членка притежават изключителна компетентност независимо от местоживеенето на страните:

1) по дела, които имат за предмет вещни права върху недвижим имот или договор за наем на недвижим имот — съдилищата на държавата членка, в която е разположен имотът.

[…]“.

Австрийското право

6 Член 2 от Wohnungseigentumsgesetz (Закон за етажната собственост) в редакцията му, приложима към спора в главното производство, гласи:

„(1) Собствеността върху жилище в режим на етажна собственост е предоставено на съсобствениците на недвижим имот или на отделно жилище вещно право на изключително ползване на обекта в режим на етажна собственост и самостоятелно разпореждане с него. […]

(2) Обекти в режим на етажна собственост са жилища, други самостоятелни помещения и места за паркиране на моторни превозни средства (обекти, които могат да са в режим на етажна собственост), върху които е учредено право на собственост. Жилището представлява напълно завършена, самостоятелна съгласно търговската практика част от сграда, която с оглед на нейното естество и размер е подходяща за задоволяване на индивидуални жилищни нужди на хората. Друго самостоятелно помещение е напълно завършена, самостоятелна съгласно търговската практика част от сграда, която с оглед на нейното естество и размер има съществено икономическо значение, например самостоятелно търговско помещение или гараж. […]

[…]

(5) Собственикът на обект в режим на етажна собственост е съсобственик на имота, в който се намира жилището.

[…]“.

7 Член 3 от този закон предвижда:

„(1) Собственост върху жилище в режим на етажна собственост може да се учреди с:

1. писмено споразумение между всички етажни собственици (договор за етажна собственост) […]

[…]“.

8 Член 16 от посочения закон предвижда:

„(1) Собственикът на жилище в режим на етажна собственост има право на ползване.

(2) Собственикът на жилище в режим на етажна собственост има право да извършва промени (включително да променя предназначението) в своя обект в режим на етажна собственост за своя сметка, като се спазват следните изисквания:

1. Промените не трябва да причиняват вреди на сградата или да нарушават подлежащите на защита интереси на другите собственици […].

2. Ако за такава промяна се използват и общи части на имота, промяната трябва освен това да съответства на обичайното ползване или да обслужва важен интерес на етажните собственици. […]“.

Спорът в главното производство и преюдициалните въпроси

9 Ellmes Property Services е дружество, установено в Обединеното кралство. Ellmes Property Services и SP са етажни собственици в сграда с апартаменти, разположена в Цел ам Зее (Австрия).

10 Посоченото дружество е собственик на апартамент в тази сграда, който е предназначен за жилищни нужди. То използва апартамента за туристически цели, като го отдава редовно на туристи.

11 С иск за преустановяване на нарушение, предявен пред Bezirksgericht Zell am See (Районен съд Цел ам Зее, Австрия), SP иска да се преустанови това „използване за туристически цели“, тъй като е в противоречие с предназначението на имота и е самоволно, без съгласие на другите

етажни собственици, така че такова използване нарушава правото му на собственост. Що се отнася до компетентността на съда, SP се позовава на изключителната компетентност, предвидена в член 24, точка 1, първа алинея от Регламент № 1215/2012.

12 Ellmes Property Services оспорва териториалната и международната компетентност на този съд.

13 С определение от 5 ноември 2018 г. този съд приема, че не е компетентен и че спорът, с който е сезиран, се отнася до частноправно споразумение за ползване между съответните етажни собственици и не засяга пряко правното им положение с оглед на определено вещно право.

14 Сезиран от SP с жалба срещу това определение, Landesgericht Salzburg (Районен съд Залцбург, Австрия) го изменя с определение от 30 януари 2019 г., като отхвърля възражението за липса на компетентност, повдигнато от Ellmes Property Services. Според този съд предназначението на имот в режим на етажна собственост се основава на частноправно споразумение на етажните собственици, което по принцип е под формата на договор за етажна собственост, и предназначението на този имот за конкретно използване, както и спазването на така определеното използване, спадат към защитените по абсолютен начин вещни права на етажния собственик.

15 Ellmes Property Services подава ревизионна жалба срещу последното определение пред Oberster Gerichtshof (Върховен съд, Австрия).

16 Според този съд са възможни изключителната компетентност по член 24, точка 1, първа алинея и при условията на евентуалност, специалната компетентност по член 7, параграф 1, буква а) от Регламент № 1215/2012.

17 В това отношение този съд посочва, че съгласно практиката на австрийските съдилища всеки етажен собственик може да предяви иск за въздържане или преустановяване на нарушение срещу друг етажен собственик, който самоволно, без съгласието на всички останали етажни собственици или без влязло в сила съдебно решение, заменящо такова съгласие, внася промени в имота си в режим на етажна собственост, включително промени в предназначението му. Той посочва също, че такъв иск не е свързан с административните въпроси, по отношение на които общността на всички етажни собственици има правосубектност, и че предназначението на имот в режим на етажна собственост, като жилище или търговски обект, се основава на частноправното споразумение, сключено от всички етажни собственици, което по принцип се материализира в договор за етажна собственост. Той уточнява, че използването за туристически цели на имот в режим на етажна собственост, предназначен за жилище, представлява промяна на предназначението. Добавя, че предназначението на имот в режим на етажна собственост и спазването на така определеното от това предназначение ползване спадат към защитените по абсолютен начин вещни права на всеки етажен собственик.

18 В този контекст същият съд отбелязва, че в австрийското право етажната собственост като право на етажен собственик да има изключително ползване на имот в режим на етажна собственост представлява вещно право, защитено срещу посегателствата на трети лица и на останалите етажни собственици. Той също така посочва, че въз основа на договора за етажната собственост етажните собственици се намират в доброволно поето договорно отношение.

19 При тези условия Oberster Gerichtshof (Върховен съд) решава да спре производството и да постави на Съда следните преюдициални въпроси:

„1) Трябва ли член 24, точка 1, първа алинея, първа алтернатива от Регламент [№ 1215/2012] да се тълкува в смисъл, че предметът на искове от собственик на жилище, които целят да забранят на друг собственик на жилище да променя самоволно и без съгласието на останалите етажни собственици обект в режим на етажна собственост, по-специално неговото предназначение, е предявяването на вещни права?

2) При отрицателен отговор на първия въпрос:

Трябва ли член 7, точка 1, буква а) от Регламент [№ 1215/2012] да се тълкува в смисъл, че предметът на посочените [в първия въпрос] искове са права въз основа на договор, които следва да се изпълнят по местонахождението на имота?“.

По преюдициалните въпроси

По първия въпрос

20 С първия си въпрос запитващата юрисдикция иска по същество да установи дали член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 трябва да се тълкува в смисъл, че иск, с който етажен собственик цели да се забрани на друг етажен собственик в същата сграда да променя самоволно и без съгласието на останалите етажни собственици предназначението на своя имот в режим на етажна собственост, трябва да се разглежда като иск относно „вещни права върху недвижим имот“ по смисъла на тази разпоредба.

21 В самото начало следва да се припомни, че съгласно постоянната практика на Съда предвидената в член 4 от Регламент № 1215/2012 компетентност — а именно тази на съдилищата на държавата членка, на чиято територия е местоживеенето на ответника — представлява общото правило и само чрез дерогиране от това общо правило в този регламент се предвиждат правила за специална и изключителна компетентност в изчерпателно изброени случаи, в които искът срещу ответника може, или евентуално трябва, да бъде предявен пред съд на друга държава членка (решение от 5 декември 2019 г., Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, т. 24 и цитираната съдебна практика).

22 Член 24 от посочения регламент предвижда правила за изключителна компетентност, по-специално при дела относно вещни права върху недвижим имот, които като изключение от посоченото общо правило трябва да се тълкуват стриктно (вж. в този смисъл решение от 10 юли 2019 г., Reitbauer и др., C-722/17, EU:C:2019:577, т. 38).

23 Що се отнася до предвидената в член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 изключителна компетентност на съдилищата на държавата членка, в която се намира недвижимият имот, следва също да се припомни, че смисълът на израза „по дела, които имат за предмет вещни права върху недвижим имот“ трябва да се тълкува самостоятелно, за да се гарантира еднаквото му прилагане във всички държави членки (решение от 14 февруари 2019 г., Milivojević, C-630/17, EU:C:2019:123, т. 97 и цитираната съдебна практика).

24 Тази компетентност не обхваща всички искове за вещни права върху недвижими имоти, а само тези, които попадат в приложното поле на посочения регламент, и едновременно с това са насочени, от една страна, към определяне на площта, състоянието, собствеността и владението на недвижим имот или към установяване на наличието на други вещни права върху тези имоти

и от друга страна, към осигуряване спрямо носителите на тези права на защита, що се отнася до произтичащите от положението им правомощия (решение от 10 юли 2019 г., Reitbauer и др., C-722/17, EU:C:2019:577, т. 44 и цитираната съдебна практика).

25 В този контекст Съдът също така е постановил, че не е достатъчно искът да се отнася до вещно право върху недвижим имот или да има връзка с такъв имот, за да се обоснове компетентността на юрисдикцията на държавата членка, в която се намира недвижимият имот. Напротив, искът трябва да се основава на вещно, а не на облигационно право върху недвижим имот (решение от 10 юли 2019 г., Reitbauer и др., C-722/17, EU:C:2019:577, т. 45 и цитираната съдебна практика).

26 Освен това съгласно постоянната практика на Съда разликата между вещното и облигационното право се състои в това, че първото, чийто обект са вещи, има действие по отношение на всички, докато второто може да бъде предявено само на задълженото лице (решение от 16 ноември 2016 г., Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, т. 31 и цитираната съдебна практика).

27 В случая спорът в главното производство се отнася до въпроса дали съдилищата на държавата членка, на чиято територия е разположен недвижимият имот, са компетентни да разгледат иск, с който етажен собственик иска друг етажен собственик да преустанови използването на жилище с туристическа цел, с мотива че това използване не съответства на предвиденото в договора за етажна собственост във връзка с този недвижим имот, а именно ползването за жилищни нужди.

28 В това отношение от акта за преюдициално запитване е видно, че член 2, параграф 1 от Закона за етажната собственост предвижда, че собствеността върху жилище в режим на етажна собственост е предоставено на съсобствениците на недвижим имот или на отделно жилище вещно право на изключително ползване на обекта в режим на етажна собственост и самостоятелно разпореждане с него.

29 Според запитващата юрисдикция в австрийското право предназначението на недвижим имот в режим на етажна собственост, което произтича от частноправно споразумение между всички етажни собственици, обикновено под формата на договор за етажна собственост, и спазването на определеното с това предназначение ползване спадат към защитените по абсолютен начин вещни права на всеки етажен собственик. Освен това тази юрисдикция посочва, че етажната собственост представлява вещно право, защитено срещу посегателствата на трети лица и на останалите етажни собственици.

30 С оглед на тези обстоятелства изглежда, че иск за преустановяване на нарушение като разглеждания в главното производство прилича на искане, което цели да се осигури на етажните собственици на недвижим имот защитата на произтичащите от положението им правомощия, по-специално що се отнася до предназначението на този недвижим имот, предвидено в договора за етажна собственост.

31 За да се определи обаче дали такъв иск се основава на вещно право върху недвижим имот по смисъла на член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012, трябва да се провери, както следва от цитираната в точка 26 от настоящото решение съдебна практика, дали предназначението на недвижим имот в режим на етажна собственост, предвидено в договор за етажна собственост, в случая използване за жилищни нужди, поражда действие по отношение на всички.

32 Както отбелязва генералният адвокат в точка 45 от заключението си, по същество такъв би бил случаят, ако собственик на жилище може да противопостави това предназначение не само на останалите етажни собственици, но и на лицата, които не могат да се считат за страни по този договор. Запитващата юрисдикция следва да направи необходимите в това отношение проверки.

33 С оглед на всички изложени по-горе съображения на първия въпрос следва да се отговори, че член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012 трябва да се тълкува в смисъл, че иск, с който етажен собственик цели да се забрани на друг етажен собственик в същата сграда да променя самоволно и без съгласието на останалите етажни собственици предназначението на своя имот, предвидено в договор за етажна собственост, трябва да се разглежда като иск относно „вещни права върху недвижим имот“ по смисъла на тази разпоредба, при условие че това предназначение е противопоставимо не само на етажните собственици в посочената сграда, но и по отношение на всички, което запитващата юрисдикция следва да провери.

По втория въпрос

34 Ако запитващата юрисдикция стигне до извода, че предвиденото в договора за етажна собственост предназначение на недвижим имот в режим на етажна собственост не е противопоставимо на всички и поради това тя не може да основава компетентността на австрийските съдилища на член 24, точка 1 от Регламент № 1215/2012, те все пак биха могли да бъдат компетентни на основание член 7, точка 1, буква а) от този регламент. Поради това следва да се отговори на втория въпрос.

35 С втория въпрос запитващата юрисдикция иска по същество да се установи дали член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012 трябва да се тълкува в смисъл, че в хипотезата, при която предназначението на недвижим имот в режим на етажна собственост, предвидено в договор за етажна собственост, не е противопоставимо на всички, иск, с който етажен собственик цели да се забрани на друг етажен собственик в същата сграда да променя самоволно и без съгласието на останалите етажни собственици това предназначение, трябва да се разглежда като иск, „свързан с договор“ по смисъла на тази разпоредба. При необходимост тази юрисдикция иска да се установи дали мястото на изпълнение на задължението, на което се основава искът, е мястото, където се намира посоченият имот.

36 Следва да се припомни, че сключването на договор не е условие за прилагането на правилото за специална компетентност, предвидено в тази разпоредба в областта на договорите (решение от 5 декември 2019 г., Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, т. 25 и цитираната съдебна практика).

37 Все пак идентифицирането на определено задължение обаче е абсолютно необходимо за прилагането на посочената разпоредба, тъй като съдебната компетентност по тази разпоредба се определя в зависимост от мястото на изпълнение на задължението, до което се отнася искът. Така прилагането на това правило предполага определянето на правно задължение, което е поето доброволно от едно лице към друго и на което се основава искът на ищеца (решение от 5 декември 2019 г., Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, т. 26 и цитираната съдебна практика).

38 Освен това Съдът вече е постановил, че включването в етажна собственост в сграда с апартаменти се извършва чрез акт за доброволно придобиване на самостоятелен имот заедно с дял от общите части от етажната собственост, поради което задължение на етажните собственици към етажната собственост трябва да се счита за правно задължение, което е поето доброволно (решение от 8 май 2019 г., Кер, C-25/18, EU:C:2019:376, т. 27 и определение от 19 ноември 2019 г., INA и др., C-200/19, непубликувано, EU:C:2019:985, т. 27).

39 Освен това обстоятелството, че етажен собственик не е страна по договора за етажна собственост, сключен от първоначалните етажни собственици, е без значение за прилагането на член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012 към спор относно посоченото задължение. Всъщност, придобивайки качеството на етажен собственик на сграда и оставайки такъв, всеки етажен собственик се съгласява да изпълнява всички разпоредби на акта, регулиращ

съответната етажна собственост, и решенията, приемани от общото събрание на собствениците на сградата в режим на етажна собственост (решение от 8 май 2019 г., Кер, C-25/18, EU:C:2019:376, т. 29 и определение от 19 ноември 2019 г., INA и др., C-200/19, непубликувано, EU:C:2019:985, т. 29).

40 В случая следва да се констатира, че според запитващата юрисдикция съгласно австрийското право етажните собственици се намират с оглед на договора за етажна собственост в доброволно поето договорно отношение.

41 От това следва, че член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012 трябва да се тълкува в смисъл, че в хипотезата, при която предвиденото в договор за етажна собственост предназначение на недвижим имот не е противопоставимо на всички, иск, с който етажен собственик цели да се забрани на друг етажен собственик в същата сграда да променя самоволно и без съгласието на останалите етажни собственици това предназначение, трябва да се разглежда като иск, „свързан с договор“ по смисъла на тази разпоредба.

42 Що се отнася до въпроса дали мястото на изпълнение на задължението, на което се основава този иск, е мястото, където се намира посоченият имот, следва да се припомни, че съгласно член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012 споровете по дела, свързани с договор, могат да бъдат разглеждани от съдилищата по мястото на изпълнение на въпросното задължение, т.е. на задължението, съответстващо на договорното право, на което се основава искът на ищеца (решение от 16 ноември 2016 г., Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, т. 39).

43 В случая искът на SP цели да задължи Ellmes Property Services или да използва имота си в режим на етажна собственост, в съответствие с предвиденото в договора за етажна собственост предназначение, или да преустанови промяната на това предназначение.

44 От акта за преюдициално запитване е видно, че задължението за спазването на определеното с посоченото предназначение ползване спада към защитеното по абсолютен начин право на всеки етажен собственик. Изглежда, че по този начин целта на това задължение е да гарантира на собственика на имот в режим на етажна собственост мирното ползване на този имот. Освен ако запитващата юрисдикция не установи друго, посоченото задължение се отнася до конкретното използване на такъв имот и трябва да бъде изпълнено на мястото, където се намира имотът.

45 Подобен извод отговаря на целта за предвидимост на правилата за компетентност, предвидени в Регламент № 1215/2012, тъй като етажен собственик, обвързан с договор за етажна собственост, определящ такова предназначение, може, когато самоволно и едностранно променя последното, да очаква, че срещу него ще бъде предявен иск пред съдилищата по мястото, където се намира съответният недвижим имот.

46 Освен това предвид тясната връзка между тези съдилища и спора по главното производство се оказва, че те са в най-добра позиция да разгледат спора и предоставянето на компетентност на посочените съдилища може да улесни доброто правораздаване.

47 С оглед на всички изложени по-горе съображения на втория въпрос следва да се отговори, че член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012 трябва да се тълкува в смисъл, че в хипотезата, при която предназначението на недвижим имот в режим на етажна собственост, предвидено в договор за етажна собственост, не е противопоставимо на всички, иск, с който етажен собственик цели да се забрани на друг етажен собственик в същата сграда да променя самоволно и без съгласието на останалите етажни собственици това предназначение, трябва да се разглежда като иск, „свързан с договор“ по смисъла на тази разпоредба. Освен ако запитващата юрисдикция не установи друго, мястото на изпълнение на задължението, на което се основава този иск, е мястото, където се намира посоченият имот.

По съдебните разноски

48 С оглед на обстоятелството, че за страните по главното производство настоящото дело представлява отклонение от обичайния ход на производството пред запитващата юрисдикция, последната следва да се произнесе по съдебните разноски. Разходите, направени за представяне на становища пред Съда, различни от тези на посочените страни, не подлежат на възстановяване.

По изложените съображения Съдът (първи състав) реши:

1) **Член 24, точка 1 от Регламент (ЕС) № 1215/2012 на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2012 година относно компетентността, признаването и изпълнението на съдебни решения по граждански и търговски дела трябва да се тълкува в смисъл, че иск, с който етажен собственик цели да се забрани на друг етажен собственик в същата сграда да променя самоволно и без съгласието на останалите етажни собственици предназначението на своя имот, предвидено в договор за етажна собственост, трябва да се разглежда като иск относно „вещни права върху недвижим имот“ по смисъла на тази разпоредба, при условие че това предназначение е противопоставимо не само на етажните собственици в посочената сграда, но и по отношение на всички, което запитващата юрисдикция следва да провери.**

2) **Член 7, точка 1, буква а) от Регламент № 1215/2012 трябва да се тълкува в смисъл, че в хипотезата, при която предназначението на недвижим имот в режим на етажна собственост, предвидено в договор за етажна собственост, не е противопоставимо на всички, иск, с който етажен собственик цели да се забрани на друг етажен собственик в същата сграда да променя самоволно и без съгласието на останалите етажни собственици това предназначение, трябва да се разглежда като иск, „свързан с договор“ по смисъла на тази разпоредба. Освен ако запитващата юрисдикция не установи друго, мястото на изпълнение на задължението, на което се основава този иск, е мястото, където се намира посоченият имот.**

Подписи