



Datum van inontvangstneming : 16/07/2019

## Geanonimiseerde versie

Vertaling

C-433/19 – 1

Zaak C-433/19

### Verzoek om een prejudiciële beslissing

**Datum van indiening:**

6 juni 2019

**Verwijzende rechter:**

Oberster Gerichtshof (Oostenrijk)

**Datum van de verwijzingsbeslissing:**

21 mei 2019

**Rekwirant:**

■■■■ Property Services Limited

**Verwerende partij:**

SP

---

**REPUBLIEK  
OBERSTER GERICHTSHOF**

**OOSTENRIJK  
[OMISSIS]**

Het Oberste Gerichtshof, optredend als rechter in het beroep in „Revision” [OMISSIS] in de zaak tussen de verzoekende partij SP, ■■■■ en de verwerende partij ■■■■ Property Services Limited, ■■■■ inzake staking, heeft naar aanleiding van het door de verwerende partij ingestelde beroep in „Revision” tegen de uitspraak van het Landesgericht Salzburg (rechter in tweede aanleg Salzburg), optredend als rechter in hoger beroep, van 30 januari 2019, [OMISSIS] houdende wijziging van de beslissing van het Bezirksgericht Zell am See (rechter in eerste aanleg Zell am See) van 5 november 2018 [OMISSIS] de volgende

B e s l i s s i n g

vastgesteld: [Or. 2]

NL

**A.** Het Hof van Justitie van de Europese Unie wordt verzocht om een prejudiciële beslissing over de volgende vragen:

**1.** Dient artikel 24, punt 1, eerste alinea, van verordening (EU) nr. 1215/2012 van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2012 betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (hierna: „Brussel I bis-verordening”) aldus te worden uitgelegd dat rechtsvorderingen van een woningeigenaar die een andere woningeigenaar wil verbieden diens woning, met name de bestemming ervan, eigenmachtig zonder toestemming van de overige woningeigenaars te wijzigen, moeten worden aangemerkt als het doen gelden van een zakelijk recht?

**2.** Indien de eerste vraag ontkennend wordt beantwoord:

Dient artikel 7, punt 1, onder a), van de Brussel I bis-verordening aldus te worden uitgelegd dat de in de eerste vraag genoemde rechtsvorderingen betrekking hebben op verbintenissen uit overeenkomst die moeten worden uitgevoerd op de plaats waar de betreffende zaak is gelegen?

**B.** [OMISSIS] [Schorsing van de procedure]

#### M o t i v e r i n g :

#### **I. Feiten**

Beide partijen zijn eigenaar van woningen in een huis in Zell am See, Oostenrijk. Verzoeker, eigenaar van woning nr. 10, heeft aldaar zijn woonadres. De verwerende vennootschap, eigenares van woning nr. 20, heeft haar zetel in het [Or. 3] Verenigd Koninkrijk. Zij gebruikt haar woning, die voor bewoning is bestemd, voor toeristische doeleinden, door deze regelmatig aan vakantiegangers te verhuren.

#### **II. Argumenten en conclusies van partijen**

Verzoeker vordert in zijn bij het Bezirksgericht Zell am See ingestelde beroep staking van het tegen de bestemming van de woning indruisende en, bij gebreke van toestemming van de overige woningeigenaars, eigenmachtige toeristische gebruik, dat inbreuk maakt op het appartementsrecht van verzoeker. Hij stelde dat dit gerecht bevoegd was krachtens artikel 24, punt 1, eerste alinea, van de Brussel I bis-verordening.

Verweerster heeft de exceptie van territoriale en internationale onbevoegdheid opgeworpen.

### III. Stand van de procedure

De rechter in eerste aanleg (Bezirksgericht Zell am See) heeft zich territoriaal en internationaal onbevoegd verklaard. Het geding heeft betrekking op een privaatrechtelijke bestemmingsovereenkomst tussen woningeigenaars en raakt niet rechtstreeks aan hun zakelijke rechten.

De rechter in tweede aanleg (Landesgericht Salzburg) heeft het door verzoeker ingestelde hoger beroep toegewezen en de exceptie van territoriale en internationale onbevoegdheid verworpen. De bestemming van een woning berust op privaatrechtelijke afspraken tussen de gezamenlijke woningeigenaars (die over het algemeen zijn neergelegd in de splitsingakte). De bestemming voor een specifiek gebruik en de handhaving van het aldus gedefinieerde gebruik behoort tot de zakelijke rechten van een woningeigenaar die absolute bescherming genieten.

Tegen die beslissing heeft verweerster beroep in „Revision” ingesteld bij het Oberste Gerichtshof. Verzoeker verzoekt om verwerping van dat beroep. **[Or. 4]**

### IV. Unierecht

1. Artikel 24 van de Brussel I bis-verordening voorziet onder meer in de volgende uitsluitende bevoegdheid:

*„Ongeacht de woonplaats van partijen zijn bij uitsluiting bevoegd:*

*1. voor zakelijke rechten op en huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen: de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed gelegen is.”*

2. Artikel 7, aanhef, punt 1, van de Brussel I bis-verordening bepaalt:

*„Een persoon die woonplaats heeft op het grondgebied van een lidstaat, kan in een andere lidstaat voor de volgende gerechten worden opgeroepen:*

*1.a) ten aanzien van verbintenissen uit overeenkomst, voor het gerecht van de plaats waar de verbintenis die aan de eis ten grondslag ligt, is uitgevoerd of moet worden uitgevoerd;*

*b) voor de toepassing van deze bepaling is, tenzij anders is overeengekomen, de plaats van uitvoering van de verbintenis die aan de eis ten grondslag ligt:*

- voor de koop en verkoop van roerende lichamelijke zaken, de plaats in een lidstaat waar de zaken volgens de overeenkomst geleverd werden of geleverd hadden moeten worden;*

- voor de verstrekking van diensten, de plaats in een lidstaat waar de diensten volgens de overeenkomst verstrekt werden of verstrekt hadden moeten worden;
- c) *punt a) is van toepassing indien punt b) niet van toepassing is.*”

## V. Nationaal recht [Or. 5]

De Wohnungseigentumsgesetz (wet inzake het appartementsrecht, WEG) 2002 bepaalt onder meer het volgende:

„§ 2.

(1) *Het appartementsrecht is het aan de mede-eigenaar van vastgoed of aan een eigenaarsgroep toegekende zakelijke recht om een woning exclusief te gebruiken en alleen daarover te beschikken [...]*

(2) *Tot de door het appartementsrecht bestreken objecten behoren woningen, andere onafhankelijke ruimten en parkeerplaatsen voor motorvoertuigen (objecten die geschikt zijn voor mede-eigendom), waarvoor een appartementsrecht is verworven. Een woning is een bouwkundig op zichzelf staand, naar de verkeersopvatting onafhankelijk deel van een gebouw dat qua aard en afmetingen geschikt is om aan de individuele woonbehoeften van personen te voldoen. Een andere onafhankelijke ruimte is een bouwkundig op zichzelf staand, naar de verkeersopvatting onafhankelijk deel van een gebouw dat qua aard en afmetingen van aanzienlijk economisch belang is, zoals een aparte bedrijfsruimte of een garage [...]*

[...]

(5) *Een woningeigenaar is een mede-eigenaar van het vastgoed, die de eigendom van een appartementsrecht op een zich daarin bevindend object geniet.*

[...]

§ 3.

(1) *Het appartementsrecht kan worden verworven op basis van*

*1. een schriftelijke overeenkomst tussen alle mede-eigenaars (splitsingsakte)[...]*

[...] **[Or. 6]**

§ 16.

(1) *De woningeigenaar is bevoegd het door het appartementsrecht bestreken object te gebruiken.*

(2) *De woningeigenaar heeft het recht om op zijn kosten veranderingen aan te brengen aan zijn door het appartementsrecht bestreken object (met inbegrip van wijzigingen van de bestemming); hierbij geldt het volgende:*

1. *De verandering mag niet leiden tot schade aan het huis noch afbreuk doen aan beschermenswaardige belangen van de andere woningeigenaars [...].*
2. *Indien een dergelijke verandering ook raakt aan gemeenschappelijke delen van het pand, dan moet de verandering bovendien in overeenstemming zijn met hetgeen in het verkeer gebruikelijk is of een belangrijk belang van de woningeigenaar dienen.”*

## **VI. Motivering van de prejudiciële vragen**

1. Volgens de nationale rechtspraak kan elke woningeigenaar tegen een andere woningeigenaar die eigenmachtig zonder toestemming van alle overige woningeigenaars of zonder een dergelijke toestemming vervangende rechterlijke beslissing veranderingen aanbrengt aan zijn woning, met inbegrip van wijzigingen van de bestemming ervan, een *actio negatoria* („Eigentumsfreiheitsklage”) instellen inzake staking en/of verwijdering. Een dergelijke vordering behoort niet tot de beheersaangelegenheden ten aanzien waarvan de vereniging van eigenaars waarvan alle mede-eigenaars lid zijn, rechtspersoonlijkheid geniet. De vraag of een door een appartementsrecht bestreken object wordt bestemd voor bewoning of als bedrijfsruimte, wordt geregeld door de privaatrechtelijke overeenkomst tussen alle mede-eigenaars, die over het algemeen wordt vastgelegd in de splitsingsakte. Het in het beroep gestelde toeristische gebruik van een voor bewoning **[Or. 7]** bestemd object dat door een appartementsrecht wordt bestreken, moet naar nationaal recht worden beschouwd als wijziging van de bestemming. De bestemming van een dergelijk object en de handhaving van het daardoor gedefinieerde gebruik behoren tot het recht van iedere woningeigenaar dat absolute bescherming geniet [OMISSIS].

2. Volgens de verwijzende rechter valt de onderhavige rechtsvordering onder de uitsluitende rechterlijke bevoegdheid krachtens artikel 24, punt 1, eerste alinea, en subsidiair onder de bijzondere bevoegdheid in de zin van artikel 7, punt 1, onder a), van de Brussel I bis-verordening.

3. Volgens de rechtspraak van het Hof omvat de exclusieve bevoegdheid van de gerechten van de verdragsluitende staat (artikel 24, punt 1) waar het onroerend goed is gelegen, niet alle mogelijke rechtsvorderingen die een zakelijk recht op onroerende goederen betreffen, maar alleen die rechtsvorderingen die ertoe strekken de omvang, de hoedanigheid, de eigendom of het bezit van een onroerend goed of het bestaan van andere zakelijke rechten op dit onroerend goed vast te stellen en de houders van die rechten de bescherming van de aan hun titel verbonden voorrechten te verzekeren. Het verschil tussen een zakelijk recht en een persoonlijk recht bestaat hierin dat het eerste, dat op een zaak rust, werking heeft jegens iedereen, terwijl het tweede alleen tegenover de schuldenaar geldend kan

worden gemaakt (arrest van het Hof van 16 november 2016, Schmidt, C-417/15, punten 30 en 31).

4. Het Oostenrijkse „Wohnungseigentum” (appartementrecht) is, als het recht van een mede-eigenaar om een bepaald object exclusief te gebruiken, een zakelijk recht dat beschermd is tegen ingrepen van derden, maar ook tegen ingrepen van de andere woningeigenaars. Tussen de [Or. 8] woningeigenaars bestaat op grond van een splitsingsakte een – vrijwillige aangegane – contractuele verhouding. Mochten de gerechten van de verdragsluitende staat waar het onroerend goed is gelegen, niet bevoegd zijn, zou, daar het onderhavige geding in de eerste plaats betrekking heeft op de contractuele verplichting van een woningeigenaar, in casu artikel 7, punt 1, onder a), van de Brussel I bis-verordening van toepassing kunnen zijn.

[OMISSIS] [nationale procedure] [OMISSIS] Oberste Gerichtshof,  
Wenen, 21 mei 2019  
[OMISSIS]