

# Anonimizirana verzija

Prijevod

C-433/19 – 1

**Predmet C-433/19**

**Zahtjev za prethodnu odluku**

**Datum podnošenja:**

6. lipnja 2019.

**Sud koji je uputio zahtjev:**

Oberster Gerichtshof (Austrija)

**Datum odluke kojom se upućuje zahtjev:**

21. svibnja 2019.

**Žalitelj:**

Ellmes Property Services Limited

**Druga stranka u žalbenom postupku:**

SP

---

**REPUBLIKA AUSTRIJA  
OBERSTER GERICHTSHOF**

[*omissis*]

Oberster Gerichtshof (Vrhovni sud, Austrija) je kao revizijski sud [*omissis*] u predmetu tužitelja SP, 5700 Zell am See, Austrija, [*omissis*] protiv tuženika Ellmes Property Services Limited, GB DN46SA Doncaster, [*omissis*], Ujedinjena Kraljevina, [*omissis*] povodom zahtjeva za prestanak činjenja, nastavno na revizijsku žalbu tuženika protiv odluke Landesgerichta Salzburg (Zemaljski sud u Salzburgu, Austrija) kao žalbenog suda od 30. siječnja 2019., [*omissis*] kojom je preinačena odluka Bezirksgerichta Zell am See (Općinski sud u Zell am See, Austrija) od 5. studenoga 2018. [*omissis*] donio sljedeće

r j e š e n j e

[orig. str. 2.]

**A.** Sudu Europske unije upućuju se sljedeća prethodna pitanja:

**1.** Treba li članak 24. točku 1. prvi podstavak prvu alternativu Uredbe (EU) br. 1215/2012 Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2012. o [sudskoj] nadležnosti, priznavanju i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima (u daljnjem tekstu: Uredba Bruxelles Ia) tumačiti na način da je predmet tužbi etažnog vlasnika – kojima se drugom etažnom vlasniku želi zabraniti da svoj objekt u etažnom vlasništvu, a osobito njegovu namjenu, samovoljno izmijeni bez suglasnosti ostalih etažnih vlasnika – ostvarivanje stvarnog prava?

**2.** U slučaju niječnog odgovora na to pitanje:

treba li članak 7. točku 1. Uredbe Bruxelles Ia tumačiti na način da su predmet tužbi iz prvog pitanja ugovorne obveze koje se trebaju ispuniti u mjestu gdje se nekretnina nalazi?

**B.** [omissis] [Prekid postupka]

O b r a z l o ž e n j e :

## **I. Činjenice**

Obje stranke etažni su vlasnici kuće u Zell am See, Austrija. Tužitelj, etažni vlasnik stana br. 10, ondje ima adresu stanovanja. Tuženo društvo, etažni vlasnik stana br. 20, ima svoje sjedište u [orig. str. 3.] Ujedinjenoj Kraljevini. To društvo upotrebljava objekt u etažnom vlasništvu, koji je namijenjen stanovanju, u turističke svrhe jer ga redovito iznajmljuje gostima na odmoru.

## **II. Argumenti i zahtjevi stranaka**

Tužitelj u svojoj tužbi podnesenoj Bezirksgerichtu Zell am See zahtijeva prestanak samovoljne turističke uporabe koja je protivni namjeni stana i bez suglasnosti ostalih etažnih vlasnika i koja povređuje tužiteljevo pravo etažnog vlasništva. On se poziva na sudsku nadležnost prema članku 24. točki 1. prvom podstavku prvoj alternativu Uredbe Bruxelles Ia.

Tuženik ističe prigovor mjesne i međunarodne nenadležnosti.

## **III. Dosadašnji postupak**

Prvostupanjski sud (Bezirksgericht Zell am See) proglasio se mjesno i međunarodno nenadležnim. Smatra da se spor o privatnopravnom dogovoru o uporabi između etažnih vlasnika ne tiče izravno njihovog pravnog položaja u pogledu stvarnih prava.

Drugostupanjski sud (Landesgericht Salzburg) prihvatio je žalbu tužitelja i odbio prigovor mjesne i međunarodne nenadležnosti. Smatra da namjena objekta u etažnom vlasništvu počiva na privatnopravnom sporazumu etažnih vlasnika (u pravilu u ugovoru o etažnom vlasništvu). Specifična namjena i pridržavanje tako definirane namjene spada u apsolutno zaštićena stvarna prava etažnog vlasnika.

Protiv te odluke tuženik je podnio žalbu pred Oberster Gerichtshofom. Tužitelj zahtijeva da se ta žalba ne prihvati. **[orig. str. 4.]**

#### **IV. Pravo Unije**

1. Članak 24. Uredbe Bruxelles Ia predviđa, među ostalim, sljedeću isključivu nadležnost:

*„Sljedeći sudovi države članice imaju isključivu nadležnost, neovisno o domicilu stranaka:*

*1. u postupcima čiji su predmet stvarna prava na nekretninama ili najam/zakup nekretnina, sudovi države članice u kojoj se nekretnina nalazi.”*

2. Članak 7. točka 1. Uredbe Bruxelles Ia propisuje:

*„Osoba s domicilom u državi članici može biti tužena u drugoj državi članici:*

*1.(a) u stvarima povezanim s ugovorom, pred sudom mjesta izvršenja konkretne obveze.*

*(b) za potrebe ove odredbe, te ako nije drukčije dogovoreno, mjesto izvršenja konkretne obveze je*

- u slučaju prodaje robe, mjesto u državi članici u kojoj je roba dostavljena ili trebala biti dostavljena sukladno ugovoru;*
- u slučaju pružanja usluga, mjesto u državi članici u kojoj su usluge pružene ili trebale biti pružene sukladno ugovoru;*

*(c) ako se ne primjenjuje točka (b), primjenjuje se točka (a).”*

#### **V. Nacionalno pravo [orig. str. 5.]**

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002 (Zakon o etažnom vlasništvu iz 2002.), među ostalim, predviđa:

„§ 2.

(1) *Etažno vlasništvo je stvarno pravo dodijeljeno suvlasniku nekretnine ili vlasničkom partnerstvu da objekt u etažnom vlasništvu koristi isključivo i da samostalno njime raspolaže. [...]*

(2) *Objekti u etažnom vlasništvu su stanovi, ostale samostalne prostorije i parkirna mjesta za motorna vozila (objekti prikladni za etažno vlasništvo), nad kojima se uspostavlja etažno vlasništvo. Stan je strukturalno zatvoren i prema percepciji javnosti samostalni dio zgrade, koji je prema svojoj naravi i veličini prikladan za zadovoljavanje potreba stanovanja ljudi. Ostala samostalna prostorija je strukturalno zatvoreni i prema percepciji javnosti samostalni dio zgrade koji prema naravi i veličini ima znatno ekonomsko značenje, poput samostalnog poslovnog prostora ili garaže. [...]*

[...]

(5) *Etažni vlasnik je suvlasnik nekretnine kojem pripada etažno vlasništvo nad objektom u etažnom vlasništvu koji se nalazi na toj nekretnini.*

[...]

§ 3.

(1) *Etažno vlasništvo može se uspostaviti na temelju*

1. *pisanog sporazuma svih suvlasnika (ugovor o etažnom vlasništvu) [...]*

[...] **[orig. str. 6.]**

§ 16.

(1) *Etažni vlasnik može koristiti objekt u etažnom vlasništvu.*

(2) *Etažni vlasnik ima pravo na izmjene (uključujući izmjene namjene) svojeg objekta u etažnom vlasništvu na vlastiti trošak; pritom vrijedi sljedeće:*

1. *Izmjena ne smije uzrokovati oštećenje zgrade ni ugrožavanje legitimnih interesa drugih etažnih vlasnika.*

2. *Ako takva izmjena uključuje i opće dijelove nekretnine, izmjena usto mora odgovarati uobičajenoj praksi ili služiti važnom interesu etažnog vlasnika.”*

## **VI.    Obrazloženje zahtjeva za prethodnu odluku**

1.    Prema nacionalnoj sudskoj praksi svaki etažni vlasnik ima pravo na negatorijsku tužbu (*actio negatoria*) kojom se traži prestanak ili odstranjivanje protiv etažnog vlasnika koji samovoljno bez suglasnosti svih drugih etažnih vlasnika ili ekvivalentne pravomoćne sudske odluke poduzima izmjene, uključujući izmjene namjene, na svojem objektu u etažnom vlasništvu. Takva

tužba ne spada u stvari upravljanja, u kojima je skupina svih etažnih vlasnika pravna osoba. Namjena objekta u etažnom vlasništvu kao stana ili poslovnog prostora počiva na privatnopravnom sporazumu svih etažnih vlasnika, koji je obično u obliku ugovora o etažnom vlasništvu. Turistička uporaba objekta u etažnom vlasništvu koji je namijenjen za stanovanje, koja se spominje u tužbi, **[orig. str. 7.]** prema nacionalnoj sudskoj praksi jest izmjena namjene. Namjena objekta u etažnom vlasništvu i pridržavanje tako definirane namjene pripada apsolutno zaštićenom pravu svakog etažnog vlasnika [*omissis*].

2. Ovaj sud smatra da za tu tužbu u obzir dolazi isključiva sudska nadležnost prema članku 24. točki 1. prvom podstavku prvoj alternativni i, podredno, posebna sudska nadležnost prema članku 7. točki 1. podtočki (a) Uredbe Bruxelles Ia.

3. Prema sudskoj praksi Suda EU-a, isključiva nadležnost sudova države u kojoj se nalazi nekretnina (članak 24. točka 1.) ne obuhvaća sve tužbe kojima su predmet stvarna prava nad nekretninama, nego samo one kojima je cilj, s jedne strane, odrediti opseg, stalnost, vlasništvo i posjedovanje nekretnine ili postojanje drugih stvarnih prava na toj nekretnini te, s druge strane, osigurati nositeljima tih prava zaštitu prava vezanu uz njihov naslov. Razlika između stvarnog i obveznog prava jest u činjenici da stvarno pravo proizvodi učinke prema svima, dok se na obvezno pravo može pozvati samo protiv dužnika (presuda Suda od 16. studenoga 2016., Schmidt, C-417/15 t. 30., 31.).

4. Austrijsko etažno vlasništvo je – kao pravo suvlasnika da određeni objekt u etažnom vlasništvu koristi isključivo – stvarno pravo koje je zaštićeno od zadiranja trećih osoba, a i drugih etažnih vlasnika. **[orig. str. 8.]** Etažni vlasnici su na temelju ugovora u etažnom vlasništvu u dobrovoljno uspostavljenom ugovornom odnosu. Ako sudska nadležnost na temelju mjesta nekretnine ne dolazi u obzir i ako prednost treba dati ugovornoj obvezi etažnog vlasnika da će objekt u etažnom vlasništvu koristiti za ugovorenu namjenu, ovaj bi se spor mogao podvesti pod članak 7. točku 1. podtočku (a) Uredbe Bruxelles Ia.

[*omissis*] [nacionalni postupak] [*omissis*] Oberster Gerichtshof,  
Beč, 21. svibnja 2019.  
[*omissis*]