

# Anonymní verze

Překlad C-433/19 – 1

Věc C-433/19

## Žádost o rozhodnutí o předběžné otázce

### Datum doručení:

6. června 2019

### Předkládající soud:

Oberster Gerichtshof (Rakousko)

### Datum předkládacího rozhodnutí:

21. května 2019

### Navrhovatelka opravného prostředku:

Ellmes Property Services Limited

### Odpůrce v řízení o opravném prostředku:

SP

---

**RAKOUSKÁ  
OBERSTER GERICHTSHOF** (*Nejvyšší soudní dvůr*)

**REPUBLIKA**  
[*omissis*]

Oberster Gerichtshof jako soud rozhodující o opravném prostředku „Revision“ [*omissis*] ve věci žalobce SP, 5700 Zell am See, [*omissis*] proti žalované Ellmes Property Services Limited, GB DN46SA Doncaster, [*omissis*] Spojené království, [*omissis*], jejímž předmětem je zdržení se jednání, na podnět opravného prostředku „Revision“ žalované podaného proti rozhodnutí Landesgericht Salzburg (*zemský soud v Salcburku*) jakožto soudu rozhodujícího o opravném prostředku ze dne 30. ledna 2019, [*omissis*], kterým bylo změněno rozhodnutí Bezirksgericht Zell am See (*okresní soud v Zell am See*) ze dne 5. listopadu 2018 [*omissis*] přijal toto

u s n e s e n í :

**A.** Soudnímu dvoru Evropské unie se předkládají k rozhodnutí tyto předběžné otázky:

**1.** Má být vykládán čl. 24 bod 1 první pododstavec první varianta nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (dále jen „nařízení Brusel Ia“) v tom smyslu, že předmětem žalob vlastníka bytu, které chtějí dalšímu vlastníkovi bytu zakázat, aby svévolně bez souhlasu zbývajících vlastníků bytů změnil objekt vlastnictví bytu, zejména jeho využití, je uplatňování věcného práva?

**2.** V případě záporné odpovědi na tuto otázku:

Má být čl. 7 bod 1 písm. a) nařízení Brusel Ia vykládán v tom smyslu, že předmětem žalob uvedených v bodu 1 jsou nároky ze smlouvy, které mají být splněny na místě, kde se věc nachází?

**B.** [omissis] [přerušeni řízení]

O d ů v o d n ě n í :

### **I. Skutkový stav**

Oba účastníci řízení jsou vlastníci bytu v domě nacházejícím se v Rakousku v Zell am See. Žalobce, vlastník bytu č. 10, v něm má svou adresu bydliště. Žalovaná společnost, vlastník bytu č. 20, má své sídlo ve Spojeném království. Užívá objekt vlastnictví bytu, který byl určen k užívání pro bydlení, k turistickým účelům tím, že ho pravidelně pronajímá prázdninovým hostům.

### **II. Tvrzení a návrhová žádání účastníků řízení**

Žalobce svou žalobou podanou u Bezirksgericht Zell am See (okresní soud v Zell am See) požaduje, aby se žalovaná zdržela využívání bytu turisty, což narušuje vlastnické právo bytu žalobce, odporuje účelu určení bytu a z důvodu chybějícího souhlasu zbývajících vlastníků bytů jde o svévolné jednání. Žalobce se odvolával na příslušnost soudu čl. 24 bodu 1 první pododstavec první alternativy nařízení Brusel Ia.

Žalovaná podala námitku místní a mezinárodní nepříslušnosti.

### **III. Dosavadní řízení**

Soud prvního stupně (Bezirksgericht Zell am See) nesouhlasil se svou místní a mezinárodní příslušností. Spor o soukromoprávní dohodu o užívání mezi vlastníky bytů se bezprostředně nedotýká jejich skutečného právního postavení.

Soud druhého stupně (Landesgericht Salzburg) vyhověl opravnému prostředku žalobce a zamítl námitku místní a mezinárodní nepříslušnosti. Využití objektu vlastnictví bytu spočívá na soukromoprávní dohodě vlastníků bytů (zpravidla ve smlouvě o vlastnictví bytů). Využití a trvání na tím definovaném užívání patří k absolutně chráněným, věcným právům majitele bytu.

Proti tomuto rozhodnutí podala žalovaná opravný prostředek k Oberster Gerichtshof (*Nejvyšší soudní dvůr*). Žalobce navrhuje, aby tomuto opravnému prostředku nebylo vyhověno.

#### **IV. Unijní právo**

1. Článek 24 nařízení Brusel Ia stanoví mimo jiné tuto výlučnou pravomoc:

*„Bez ohledu na bydliště stran mají výlučnou příslušnost tyto soudy členského státu: pro řízení, jejichž předmětem jsou věcná práva k nemovitostem a nájem nemovitostí, soudy členského státu, v němž se nemovitost nachází.“*

2. Článek 7 bod 1 nařízení Brusel Ia stanoví:

*„Osoba, která má bydliště*

*v některém členském státě, může být v jiném členském státě žalována:*

*1.a) pokud předmět sporu tvoří smlouva nebo nároky ze smlouvy, u soudu místa, kde závazek, o němž se jedná, byl nebo měl být splněn.*

*b) pro účely tohoto ustanovení a pokud nebylo dohodnuto jinak, je místem plnění zmíněného závazku*

*– v případě prodeje zboží místo na území členského státu, kam zboží podle smlouvy bylo nebo mělo být dodáno;*

*– v případě poskytování služeb místo na území členského státu, kde služby podle smlouvy byly nebo měly být poskytnuty;*

*c) nepoužije-li se písmeno b), použije se písmeno a).“*

#### **V. Vnitrostátní právní předpisy**

Wohnungseigentumsgesetz (WEG - zákon o vlastnictví bytů) 2002 zní takto (výňatek):

*„§ 2.*

(1) *Vlastnictví bytu je věcné právo, poskytnuté spoluvlastníkovi nemovitosti nebo spoluvlastnictví výlučně užívat objekt vlastnictví bytu a výlučně jím disponovat. [...]*

(2) *Objekty vlastnictví bytu jsou byty, jiné samostatné prostory a parkovací místa pro vozidla (objekty vhodné pro vlastnictví bytu), na nichž bylo založeno vlastnictví bytu. Byt je stavebně uzavřená, podle obchodní praxe samostatná část budovy, která je podle svého typu a velikosti vhodná k tomu, aby sloužila uspokojování individuální bytové potřeby lidí. Jiný samostatný prostor je stavebně uzavřená, podle obchodní praxe samostatná část budovy, která má podle svého typu a velikosti značný hospodářský význam, jako například samostatný obchodní prostor nebo garáž [...]*

[...].

(5) *Vlastník bytu je spoluvlastník nemovitosti, kterému náleží vlastnictví bytu na objektu vlastnictví bytu, který se na něm nachází*

[...].

§ 3.

(1) *Vlastnictví bytu může být založeno na základě*

*1. písemné dohody všech spoluvlastníků (smlouva o vlastnictví bytu) [...]*

[...].

§ 16.

(1) *Užívání objektu vlastnictví bytu náleží vlastníkovi bytu.*

(2) *Vlastník bytu je na své náklady oprávněn ke změnám (včetně změn využití bytu) na jeho objektu vlastnictví bytu; přitom platí toto:*

*1. Změna nemůže mít na následek ani poškození domu ani narušení chráněných zájmů dalších vlastníků bytů [...].*

*2. Jsou-li pro takovou změnu využívány všeobecné části nemovitosti, musí změna odpovídat krom toho buď obchodní praxi, nebo musí sloužit důležitému zájmu majitel bytu.*

## **VI. Odůvodnění předběžných otázek**

1. Podle vnitrostátní judikatury má každý vlastník bytu právo na zápůrčí žalobu („Eigentumsfreiheitsklage“) směřující ke zdržení se jednání a/nebo odstranění stavu vůči vlastníkovi bytu, který na svém objektu vlastnictví bytu provádí změny včetně změn využití bytu svévolně bez souhlasu všech zbývajících vlastníků bytů

nebo bez pravomocného rozhodnutí soudu nahrazujícího souhlas všech zbývajících vlastníků bytu. Taková žaloba nenáleží ke správním záležitostem, ve kterých má společenství vlastníků všech vlastníků bytů právní subjektivitu. Využití objektu vlastnictví bytu jako bytu nebo jako obchodního prostoru spočívá na soukromoprávní dohodě všech vlastníků bytů, která se zpravidla uskutečňuje ve smlouvě o vlastnictví bytu. Využití objektu vlastnictví bytu určeného k bydlení k turistickým účelům, jak tvrdí žaloba, je podle vnitrostátní judikatury změnou využívání bytu. Využití objektu vlastnictví bytu a trvání na tím stanoveném využívání patří k absolutně chráněnému právu každého vlastníka bytu [omissis].

2. Podle názoru předkládajícího soudu přicházejí pro tuto žalobu v potaz výlučná příslušnost podle čl. 24 bodu 1 prvního pododstavce první možnosti a podpůrně zvláštní příslušnost podle čl. 7 bodu 1 písm. a) nařízení Brusel Ia.

3. Podle judikatury Soudního dvora Evropské unie nezahrnuje výlučná příslušnost soudů státu, ve kterém se nachází nemovitost (čl. 24 bod 1) všechny žaloby, jejichž předmětem jsou věcná práva k nemovitým věcem, nýbrž pouze takové, které směřují k určení rozsahu, obsahu, vlastnictví nebo držby nemovitosti nebo existence jiných věcných práv k ní a k tomu, aby držitelům těchto práv byla zajištěna ochrana výsad, které vyplývají z jejich právního postavení. Rozdíl mezi věcným právem a závazkovým právem spočívá ve skutečnosti, že věcné právo, jež se váže ke hmotnému majetku, má účinky vůči všem, kdežto závazkového práva se lze dovolávat pouze vůči povinnému (rozsudek Soudního dvora Evropské unie ze dne 16. listopadu 2016, Schmidt, C-417/15 body 30, 31).

4. Rakouské vlastnictví bytů je jakožto právo spoluvlastníka výlučně užívat určitý objekt vlastnictví bytu věcným právem, které je chráněno před zásahy třetích osob, avšak rovněž dalších vlastníků bytů. Vlastníci bytů na základě smlouvy o vlastnictví bytů dobrovolně vstoupili do smluvního vztahu. Je-li vyloučena příležitostná příslušnost a je-li v popředí smluvní povinnost vlastníka bytu užívat svůj objekt vlastnictví bytu dohodnutým způsobem, může projednávaná věc podléhat čl. 7 bodu 1 písm. a) nařízení Brusel Ia.

[omissis] [vnitrostátní řízení] [omissis] Oberster Gerichtshof,

Vídeň, dne 21. května 2019

[omissis]