

# Anonymizované znenie

Preklad

C-433/19 – 1

---

Vec C-433/19

## Návrh na začatie prejudiciálneho konania

### Dátum podania:

6. jún 2019

### Vnútroštátny súd:

Oberster Gerichtshof

### Dátum rozhodnutia vnútroštátneho súdu:

21. máj 2019

### Odvolaťka:

Ellmes Property Services Limited

### Oporca v konaní o opravnom prostriedku:

SP

---

**RAKÚSKA REPUBLIKA**

**OBERSTER GERICHTSHOF** (Najvyšší súd, Rakúsko)

[*omissis*]

Oberster Gerichtshof (Najvyšší súd) ako súd [*omissis*] rozhodujúci o opravnom prostriedku „Revision“ vo veci žalobcu SP, 5700 Zell am See, [*omissis*] proti žalovanej Ellmes Property Services Limited, GB DN46SA Doncaster, [*omissis*] Spojené kráľovstvo, [*omissis*] vo veci zdržania sa konania, na základe opravného prostriedku žalovanej proti uzneseniu Landesgericht Salzburg (Krajinský súd Salzburg, Rakúsko) ako odvolacieho súdu z 30. januára 2019, [*omissis*] ktorým bolo zmenené uznesenie Bezirksgericht Zell am See (Okresný súd Zell am See, Rakúsko) z 5. novembra 2018 [*omissis*],

prijal toto

u z n e s e n i e

**A.** Súdnemu dvoru Európskej únie sa predkladá návrh na začatie prejudiciálneho konania o týchto otázkach:

**1.** Má sa článok 24 bod 1 prvý pododsek prvý variant nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1215/2012 z 12. decembra 2012 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach (ďalej len „nariadenie Brusel I a“) vykladať v tom zmysle, že predmetom žalôb vlastníka bytu, ktoré majú inému vlastníkovi bytu zakázať, aby svojvoľne, bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov, zmenil svoj bytový objekt, najmä jeho účel, je uplatnenie vecného práva?

**2.** V prípade zápornej odpovede na túto otázku:

Má sa článok 7 bod 1 písm. a) nariadenia Brusel I a vykladať v tom zmysle, že predmetom žalôb uvedených v bode 1 sú zmluvné plnenia, ktoré treba plniť na mieste, kde sa vec nachádza?

**B.** [*omissis*] [Prerušenie konania]

O d ô v o d n e n i e :

**I. Skutkový stav**

Obaja účastníci konania sú vlastníkmi bytu v dome, ktorý sa nachádza v Zell am See, Rakúsko. Žalobca, vlastník bytu č. 10, tam má svoju adresu. Žalovaná spoločnosť, ktorá je vlastníkom bytu č. 20, má sídlo v Spojenom kráľovstve. Svoj bytový objekt, ktorý bol určený na obytné účely, používa na turistické účely tým, že ho pravidelne prenajíma dovolenkárom.

## II. Tvrdenia a návrhy účastníkov konania

Žalobca vo svojej žalobe podanej na Bezirksgericht Zell am See (Okresný súd Zell am See) žiada zdržanie sa svojvoľného používania bytu bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov na turistické účely, ktoré je v rozpore s účelom bytu a ktoré obmedzuje vlastnícke právo žalobcu k svojmu bytu. Odvoláva sa na súdnu právomoc podľa článku 24 bodu 1 prvého pododseku prvého variantu nariadenia Brusel I a.

Žalovaná podala námietku nedostatku miestnej príslušnosti a medzinárodnej právomoci.

## III. Doterajšie konanie

Prvostupňový súd [Bezirksgericht Zell am See (Okresný súd Zell am See)] odmietol svoju miestnu príslušnosť a medzinárodnú právomoc. Právny spor o súkromnoprávnej dohode o používaní bytu medzi vlastníkami bytov sa priamo netýka ich právneho postavenia z vecného hľadiska.

Druhostupňový súd [Landesgericht Salzburg (Krajinský súd Salzburg)] pripustil opravný prostriedok žalobcu a zamietol námietku nedostatku miestnej príslušnosti a medzinárodnej právomoci. Účel objektu bytového vlastníctva sa zakladá na súkromnoprávnej dohode vlastníkov bytov (spravidla v zmluve o bytovom vlastníctve). Určenie na konkrétny účel použitia a zachovanie takto definovaného použitia patrí medzi absolútne vecné práva vlastníka bytu.

Žalovaná podala proti tomuto rozhodnutiu odvolanie na Oberster Gerichtshof (Najvyšší súd). Žalobca navrhuje, aby súd toto odvolanie zamietol.

## IV. Právo Únie

1. Článok 24 nariadenia Brusel I a stanovuje okrem iného túto výlučnú právomoc:

*„Výlučnú právomoc majú tieto súdy členského štátu bez ohľadu na bydlisko účastníkov:*

*1. v konaniach, ktorých predmetom sú vecné práva k nehnuteľnosti alebo nájom nehnuteľnosti, súdy členského štátu, v ktorom sa táto nehnuteľnosť nachádza.“*

2. Článok 7 bod 1 nariadenia Brusel I bis stanovuje:

*„Osobu s bydliskom na území členského štátu možno žalovať v inom členskom štáte:*

1.a) *v zmluvných veciach na súdoch podľa miesta zmluvného plnenia, ktoré je predmetom žaloby.*

b) *na účely tohto ustanovenia, ak sa účastníci zmluvy nedohodli inak, je miestom zmluvného plnenia, ktoré je predmetom žaloby*

- *pri predaji tovaru miesto v členskom štáte, kam sa podľa zmluvy tovar dodal alebo mal dodať,*
- *pri poskytnutí služieb miesto v členskom štáte, kde sa podľa zmluvy služby poskytli alebo mali poskytnúť*

c) *ak sa neuplatní písmeno b), uplatní sa písmeno a).“*

## **V. Vnútroštátne právo**

Wohnungseigentumsgesetz 2002 (zákon o vlastníctve bytov z roku 2002, ďalej len „WEG“) v relevantnej časti znie:

„§ 2.

(1) *Vlastníctvo bytu je vecné právo spoluvlastníka alebo spoločenstva vlastníkov nehnuteľnosti výlučne užívať objekt bytového vlastníctva a sám ním disponovať.*

...

(2) *Objektmi bytového vlastníctva sú byty, iné samostatné priestory a parkovacie miesta pre motorové vozidlá (objekty spôsobilé tvoriť predmet bytového vlastníctva), ku ktorým bolo založené bytové vlastníctvo. Bytom sa rozumie stavebne uzavretá, podľa obvyklej praxe samostatná časť budovy, ktorá je svojou povahou a veľkosťou spôsobilá na to, aby slúžila na uspokojenie individuálnej potreby bývania ľudí. Iným samostatným priestorom sa rozumie stavebne uzavretá, podľa obvyklej praxe samostatná časť budovy, ktorá má vďaka svojej povahe a veľkosti značný ekonomický význam, ako sú napríklad samostatné obchodné priestory alebo garáž. ...*

...

(5) *Vlastníkom bytu je spoluvlastník nehnuteľnosti, ktorému prináleží bytové vlastníctvo na objekte bytového vlastníctva, ktoré sa v nehnuteľnosti nachádza.*

...

§ 3.

(1) *Vlastníctvo bytu možno nadobudnúť na základe*

*1. písomnej dohody všetkých spoluvlastníkov (zmluva o bytovom vlastníctve)...*

...

## § 16.

(1) *Právo užívať objekt bytového vlastníctva prináleží vlastníkovi bytu.*

(2) *Vlastník bytu má právo vykonať zmeny na svojom objekte bytového vlastníctva (vrátane zmeny účelu bytu) na vlastné náklady; v tejto súvislosti platí:*

1. *Zmena nemôže mať za následok poškodenie domu, ani obmedzenie chránených záujmov ostatných vlastníkov bytov.*

2. *Ak zmena zasahuje aj do spoločných častí nehnuteľnosti, v tom prípade musí byť navyše buď v súlade s obvyklou praxou alebo slúžiť dôležitým záujmom vlastníka bytu.*

## VI. Odôvodnenie prejudiciálnych otázok

1. Podľa vnútroštátnej judikatúry každý vlastník bytu môže podať negatívnu žalobu o zdržanie sa konania a/alebo odstránenie proti vlastníkovi bytu, ktorý svojvoľne, bez súhlasu všetkých ostatných vlastníkov bytov alebo bez právoplatného súdneho rozhodnutia nahradzujúceho tento súhlas, vykoná vo svojom objekte bytového vlastníctva zmeny vrátane zmeny jeho účelu. Takáto žaloba nepatrí medzi záležitosti správy, v ktorých právna subjektivita prináleží spoločenstvu všetkých vlastníkov. Účel objektu bytového vlastníctva ako bytu alebo obchodného priestoru sa zakladá na súkromnoprávnej dohode všetkých vlastníkov bytov, ku ktorej dochádza spravidla v zmluve o bytovom vlastníctve. Využívanie objektu bytového vlastníctva, určeného ako byt, na turistické účely, ako sa tvrdí v žalobe, sa podľa vnútroštátnej judikatúry považuje za zmenu účelu. Účel objektu bytového vlastníctva a zachovanie takto definovaného použitia patrí medzi absolútne chránené práva každého vlastníka bytu [omissis].

2. Podľa vnútroštátneho súdu vo vzťahu k tejto žalobe prichádza do úvahy výlučná súdna právomoc podľa článku 24 bodu 1 prvého pododseku prvého variantu a subsidiárne osobitná právomoc podľa článku 7 bodu 1 písm. a) nariadenia Brusel I bis.

3. Podľa judikatúry Súdneho dvora Európskej únie (ďalej len „Súdny dvor“) výlučná právomoc súdov štátu, v ktorom sa táto nehnuteľnosť nachádza (článok 24 bod 1), nezahŕňa všetky žaloby, ktorých predmetom sú vecné práva k nehnuteľnostiam, ale iba tie, ktorých cieľom je jednak určiť rozsah alebo stav nehnuteľností alebo vlastníctvo, držbu alebo existenciu iných vecných práv, a jednak zabezpečiť oprávneným subjektom ochranu ich prednostných práv spojených s ich právnym postavením. Rozdiel medzi vecným právom a osobným nárokom spočíva v tom, že vecné právo k veci má účinky voči všetkým, zatiaľ čo osobný nárok možno uplatniť iba proti dlžníkovi (rozsudok Súdneho dvora zo 16. novembra 2016, Schmidt, C-417/15, body 30 a 31).

4. Rakúske vlastníctvo bytu, ako právo spoluvlastníka výlučne užívať určitý objekt bytového vlastníctva, je vecným právom, ktoré je chránené pred zásahmi tretích osôb, ale aj pred zásahmi ostatných vlastníkov bytov. Vlastníci bytov sú na základe zmluvy o vlastníctve bytov v dobrovoľne vzniknutom zmluvnom vzťahu. V prípade, ak je právomoc podľa miesta, kde sa nehnuteľnosť nachádza, vylúčená, a ak má prednosť zmluvná povinnosť vlastníka bytu užívať objekt bytového vlastníctva dohodnutým spôsobom, potom prejednávany právny spor môže podliehať článku 7 bodu 1 písm. a) nariadenia Brusel I a.

[*omissis*] [vnútroštátne konanie] [*omissis*] Oberster Gerichtshof (Najvyšší súd),  
Viedeň, dňa 21. mája 2019 [*omissis*]

PRACOVNÝ DOKUMENT