

# Anonimizirana različica

Prevod

C-433/19 – 1

## Zadeva C-433/19

### Predlog za sprejetje predhodne odločbe

**Datum vložitve:**

6. junij 2019

**Predložitveno sodišče:**

Oberster Gerichtshof (Avstrija)

**Datum predložitvene odločbe:**

21. maj 2019

**Pritožnica:**

Ellmes Property Services Limited

**Nasprotna stranka v pritožbenem postopku:**

SP

---

**REPUBLIKA AVSTRIJA**

**OBERSTER GERICHTSHOF (VRHOVNO SODIŠČE, AVSTRIJA)** [...] (ni prevedeno)

Oberster Gerichtshof (vrhovno sodišče) je kot revizijsko sodišče [...] (ni prevedeno) v zadevi tožeče stranke SP, 5700 Zell am See, [...] (ni prevedeno) proti toženi stranki Ellmes Property Services Limited, GB DN46SA Doncaster, [...] (ni prevedeno) Združeno kraljestvo, [...] (ni prevedeno) zaradi opustitve, na podlagi revizije tožene stranke proti sklepu Landesgericht Salzburg (deželno sodišče v Salzburgu, Avstrija) kot pritožbenemu sodišču z dne 30. januarja 2019, [...] (ni prevedeno) s katerim je bil spremenjen sklep Bezirksgericht Zell am See (okrožno sodišče v mestu Zell am See, Avstrija) z dne 5. novembra 2018 [...] (ni prevedeno),

sprejelo

s k l e p :

**A.** Sodišču Evropske unije se v predhodno odločanje predložita ti vprašanji:

**1.** Ali je treba člen 24(1), prva možnost prvega pododstavka, Uredbe (EU) št. 1215/2012 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2012 o pristojnosti in priznavanju ter izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah (v nadaljevanju: Uredba št. 1215/2012) razlagati tako, da je predmet tožb etažnega lastnika, katerih namen je, da se drugemu etažnemu lastniku prepove, da bi svoj objekt etažne lastnine, zlasti njegovo namembnost, samovoljno spremenil brez soglasja preostalih etažnih lastnikov, uveljavljanje stvarne pravice?

**2.** Če je odgovor na to vprašanje nikalen:

Ali je treba člen 7(1)(a) Uredbe št. 1215/2012 razlagati tako, da so predmet tožb, navedenih v točki 1, zadeve v zvezi s pogodbenimi razmerji, ki jih je treba izpolniti v kraju, kjer se stvar nahaja?

**B.** [...] (ni prevedeno) [prekinitev postopka]

**O b r a z l o ž i t e v :**

### **I. Dejansko stanje**

Obe stranki sta etažna lastnika hiše, ki se nahaja v mestu Zell am See v Avstriji. Tožeča stranka, etažni lastnik stanovanja št. 10, ima tam svoj domači naslov. Tožena družba, etažna lastnica stanovanja št. 20, ima sedež v Združenem kraljestvu. Svoj objekt etažne lastnine, ki je namenjen stanovanjski rabi, uporablja za turistične namene, saj ga redno oddaja v najem počitniškim gostom.

### **II. Trditve in predlogi strank**

Tožeča stranka s tožbo, ki jo je vložila pri Bezirksgericht Zell am See (okrožno sodišče v mestu Zell am See), predlaga, naj se toženi stranki naloži, naj preneha z uporabo nepremičnine v turistične namene, ki je v nasprotju z namembnostjo nepremičnine in tudi samovoljna, saj preostali etažni lastniki niso dali soglasja, pri čemer ta uporaba posega v etažno lastnino tožeče stranke. Sklicuje se na pristojnost iz člena 24(1), prva možnost prvega pododstavka, Uredbe št. 1215/2012.

Tožena stranka je vložila ugovor krajevne in mednarodne nepristojnosti.

### **III. Dosedanji postopek**

Prvostopenjsko sodišče (Bezirksgericht Zell am See; okrožno sodišče v mestu Zell am See) se je izreklo za krajevno in mednarodno nepristojno. Spor o

zasebnopravnem dogovoru o uporabi med etažnimi lastniki naj ne bi neposredno zadeval njihovega pravnega položaja glede stvarnih pravic.

Drugostopenjsko sodišče (Landesgericht Salzburg; deželno sodišče v Salzburgu) je ugodilo pritožbi tožeče stranke in zavrnilo ugovor krajevne in mednarodne nepristojnosti. Namembnost objekta etažne lastnine naj bi temeljila na zasebnopravnem sporazumu etažnih lastnikov (praviloma v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki). Namembnost za določeno uporabo in spoštovanje tako opredeljene uporabe naj bi spadala k absolutno varovanim, stvarnim pravicam etažnega lastnika.

Tožena stranka je proti tej odločitvi vložila pritožbo na Oberster Gerichtshof (vrhovno sodišče). Tožeča stranka predlaga, naj se tej pritožbi ne ugodi.

#### IV. Pravo Unije

1. Člen 24 Uredbe št. 1215/2012 med drugim določa to izključno pristojnost:

*„Ne glede na stalno prebivališče strank so izključno pristojna naslednja sodišča države članice:*

*1. v postopkih, predmet katerih so stvarne pravice na nepremičninah ali najem/zakup nepremičnin, sodišča držav članic, v katerih se nahaja nepremičnina.“*

2. Člen 7(1) Uredbe št. 1215/2012 določa:

*„Oseba s stalnim prebivališčem*

*v državi članici je lahko tožena v drugi državi članici:*

*1.(a) v zadevah v zvezi s pogodbenimi razmerji pred sodiščem v kraju izpolnitve zadevne obveznosti;*

*(b) za namene te določbe, in razen če ni drugače dogovorjeno, je kraj izpolnitve zadevne obveznosti:*

- v primeru prodaje blaga kraj v državi članici, kamor je bilo v skladu s pogodbo blago dostavljeno ali bi moralo biti dostavljeno,*
- v primeru opravljanja storitev kraj v državi članici, kjer so bile v skladu s pogodbo storitve opravljene ali bi morale biti opravljene;*

*(c) če se ne uporabi točka (b), potem se uporabi točka (a)[.]“*

## V. Nacionalno pravo

Wohnungseigentumsgesetz 2002 (avstrijski zakon o etažni lastnini iz leta 2002; WEG) med drugim določa:

„Člen 2

1. *Etažna lastnina je stvarna pravica solastnika nepremičnine ali lastniškega partnerstva, da lahko objekt etažne lastnine izključno uporablja in z njim sam razpolaga. [...]*

2. *Objekti etažne lastnine so stanovanja, drugi samostojni prostori in parkirni prostori za motorna vozila (objekti, na katerih lahko obstaja etažna lastnina), na katerih je bila vzpostavljena etažna lastnina. Stanovanje je gradbeno zaključeni del stavbe, ki je v pravnem prometu samostojen in ki je glede na vrsto in velikost primeren za zadovoljitev individualne stanovanjske potrebe ljudi. Drug samostojni prostor je gradbeno zaključeni del stavbe, ki je v pravnem prometu samostojen in ki ima glede na vrsto in velikost pomemben ekonomski pomen, na primer samostojni poslovni prostor ali garaža. [...]*

[...]

5. *Etažni lastnik je solastnik nepremičnine, ki ima etažno lastnino na objektu etažne lastnine, zgrajenem na tej nepremičnini.*

[...]

Člen 3

1. *Etažna lastnina je lahko vzpostavljena na podlagi*

*(1) pisnega dogovora vseh solastnikov (pogodba o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki) [...]*

[...]

Člen 16

1. *Objekt etažne lastnine lahko uporablja etažni lastnik.*

2. *Etažni lastnik lahko na svoje stroške spreminja objekt etažne lastnine (to vključuje tudi spremembo namembnosti); pri tem velja:*

*(1) sprememba ne sme poškodovati hiše in ne sme posegati v varovane interese drugih etažnih lastnikov [...];*

*(2) če taka sprememba vključuje tudi skupne dele nepremičnine, mora sprememba poleg tega ustrezati običajnemu prometu ali pa služiti pomembnemu interesu etažnega lastnika.*

## VI. Obrazložitev vprašanj za predhodno odločanje

1. V skladu z nacionalno sodno prakso lahko vsak etažni lastnik vloži negatorno tožbo, s katero zahteva opustitev in/ali odstranitev, in sicer proti etažnemu lastniku, ki samovoljno brez soglasja vseh drugih etažnih lastnikov ali brez pravnomočnega sklepa sodišča, ki nadomešča tako soglasje, spreminja svoj objekt etažne lastnine, kar vključuje tudi spremembo namembnosti. Taka tožba ne sodi med zadeve upravljanja, v katerih skupnost lastnikov vseh solastnikov nastopa kot pravna oseba. Določitev namembnosti objekta etažne lastnine kot stanovanje ali kot poslovni prostor temelji na zasebnopravnem dogovoru vseh etažnih lastnikov, do katerega praviloma pride s pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki. V tožbi zatrjevana turistična uporaba objekta etažne lastnine, namenjenega stanovanjski rabi, je v skladu z nacionalno sodno prakso sprememba namembnosti. Namembnost objekta etažne lastnine in spoštovanje s tem opredeljene uporabe spadata k absolutno varovani pravici vsakega etažnega lastnika [...] (ni prevedeno).

2. Predložitveno sodišče meni, da za to tožbo prideta v poštev izključna pristojnost v skladu s členom 24(1), prva možnost prvega pododstavka, in podredno posebna pristojnost v skladu s členom 7(1)(a) Uredbe št. 1215/2012.

3. V skladu s sodno prakso Sodišča Evropske unije izključna pristojnost sodišč države, v kateri je nepremičnina (člen 24(1)), ne zajema vseh tožb glede stvarnih pravic na nepremičninah, ampak samo tiste, s katerimi se poskušajo po eni strani določiti obseg, vsebina, lastništvo, posest nepremičnine ali obstoj drugih stvarnih pravic na teh nepremičninah in s katerimi se po drugi strani imetnikom teh pravic poskuša zagotoviti varstvo s temi nepremičninami povezanih pravic. Razlika med stvarno in osebno pravico je ta, da prva, ki se nanaša na stvar, učinkuje proti vsem, medtem ko se je na drugo mogoče sklicevati le proti dolžniku (sodba Sodišča Evropske unije z dne 16. novembra 2016, Schmidt, C-417/15, točki 30 in 31).

4. Avstrijska etažna lastnina je kot pravica solastnika, da lahko določen objekt etažne lastnine izključno uporablja, stvarna pravica, ki je varovana pred posegi tretjih oseb, pa tudi pred posegi drugih etažnih lastnikov. Etažni lastniki so na podlagi pogodbe o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki v pogodbenem razmerju, v katerega so vstopili prostovoljno. Če pristojnost glede na kraj, kjer se nepremičnina nahaja, ne pride v poštev, in če je v ospredju pogodbeni obveznosti etažnega lastnika, da mora objekt etažne lastnine uporabljati na dogovorjen način, bi lahko obravnavani spor spadal pod člen 7(1)(a) Uredbe št. 1215/2012.

[...] (ni prevedeno) [nacionalni postopek] [...] (ni prevedeno) Oberster  
Gerichtshof (vrhovno sodišče),  
Dunaj, 21. maja 2019  
[...] (ni prevedeno)