



Zbornik sudske prakse

MIŠLJENJE NEZAVISNOG ODVJETNIKA
MACIEJA SZPUNARA
od 18. lipnja 2020.¹

Predmet C-433/19

Ellmes Property Services Limited
protiv
SP

(zahtjev za prethodnu odluku koji je uputio Oberster Gerichtshof (Vrhovni sud, Austrija))

„Zahtjev za prethodnu odluku – Sudska nadležnost – Uredba (EU) br. 1215/2012 – Pojam ‚stvarna prava na nekretninama‘ – Tužba za prestanak uznemiravanja protiv etažnog vlasnika – Turistička uporaba protivna stambenoj namjeni zgrade u suvlasništvu, kako je određena međuvlasničkim ugovorom”

I. Uvod

1. Ovaj zahtjev za prethodnu odluku omogućuje Sudu da donese odluku o nadležnosti za odlučivanje o tužbi austrijskog prava kojom jedan etažni vlasnik od drugog etažnog vlasnika u bitnome zahtijeva da prestane s turističkom uporabom svojega stana, koji podliježe propisima o etažnom vlasništvu, zbog toga što ta uporaba nije dopuštena međuvlasničkim ugovorom. Naime, sud koji je uputio zahtjev navodi da ta tužba može biti obuhvaćena dvama pravilima o nadležnosti iz Uredbe (EU) br. 1215/2012²: onim kojim se utvrđuje isključiva nadležnost u području stvarnih prava na nekretninama sudova države članice u kojoj se nekretnina nalazi i onim kojim se utvrđuje alternativna nadležnost suda mjesta izvršenja obveze u stvarima koje se odnose na ugovor. Prema tome, ispitivanje postavljenih prethodnih pitanja pruža priliku Sudu da se izjasni o naravi međuvlasničkog ugovora austrijskog prava u smislu navedene uredbe.

II. Pravni okvir

A. Pravo Unije

2. U članku 4. stavku 1. Uredbe br. 1215/2012 određuje se:

„Podložno ovoj Uredbi, osobe s domicilom u državi članici, bez obzira na njihovo državljanstvo, tuže se pred sudovima te države članice.”

¹ Izvorni jezik: francuski

² Uredba Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2012. o [sudskoj] nadležnosti, priznavanju i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima (SL 2012., L 351, str. 1.) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 19., svezak 11., str. 289. i ispravci SL 2014., L 160, str. 40. i SL 2002., L 202, str. 57.)

3. Člankom 7. točkom 1. podtočkom (a) te uredbe propisuje se:

„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;

[...]”

4. Članak 24. navedene uredbe glasi kako slijedi:

„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.

[...]”

B. Austrijsko pravo

5. Članak 2. Wohnungseigentumsgesetz (Zakon o etažnom vlasništvu)³, u verziji primjenjivoj u glavnom postupku (u daljnjem tekstu: Zakon o etažnom vlasništvu), navodi:

„(1) Etažno vlasništvo je stvarno pravo dodijeljeno suvlasniku nekretnine ili suvlasnicima u 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 građevinski zatvoren i prema percepciji javnosti samostalni dio zgrade, koji je prema svojoj naravi i veličini prikladan za zadovoljavanje pojedinačnih stambenih potreba ljudi. Druga samostalna prostorija je građevinski zatvoren i prema percepciji javnosti samostalni dio zgrade koji prema naravi i veličini ima veliku gospodarsku važnost, poput poslovnog prostora ili garaže. [...]

[...]

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

[...]”

6. U članku 3. navedenog zakona određuje se:

„(1) Etažno vlasništvo može se uspostaviti na temelju

1. pisanog sporazuma svih suvlasnika (međuvlasnički ugovor) [...]

[...]”

7. Člankom 16. navedenog zakona propisuje se:

„(1) Etažni vlasnik odlučuje kako će koristiti objekt u etažnom vlasništvu.

³ BGBl. I, 70/2002.

(2) Etažni vlasnik ima pravo na izmjene (uključujući izmjene namjene) svojeg objekta u etažnom vlasništvu na vlastiti trošak; pod sljedećim uvjetima:

1. Izmjena ne smije uzrokovati oštećenje zgrade ni ugrožavanje legitimnih interesa drugih etažnih vlasnika [...]
2. Ako takva izmjena uključuje i zajedničke dijelove nekretnine, ona usto mora odgovarati uobičajenoj praksi ili služiti važnom interesu etažnog vlasnika. [...]"

III. Činjenice iz glavnog postupka

8. Društvo Ellmes Property Services i osoba SP etažni su vlasnici stambene zgrade koja se nalazi u Zell am Seeu (Austrija). Navedeno društvo ima sjedište u Ujedinjenoj Kraljevini, a adresa SP-ova prebivališta odgovara adresi na kojoj se nalazi stan u njegovu etažnom vlasništvu.

9. Društvo Ellmes Property Services je stan u svojem etažnom vlasništvu, koji je namijenjen stanovanju, koristilo u turističke svrhe te ga je redovito iznajmljivalo gostima na odmoru.

10. SP je tužbom podnesenom Bezirksgerichtu Zell am See (Općinski sud u Zell am Seeu, Austrija) zahtijevao prestanak te „turističke uporabe” zato što je ona protivna namjeni navedene zgrade, a s obzirom na to da se ostali etažni vlasnici s njome nisu usuglasili, samovoljna je te se njome stoga povređuje njegovo pravo etažnog vlasništva. Što se tiče međunarodne nadležnosti austrijskih sudova, SP se pozvao na članak 24. točku 1. prvi podstavak Uredbe br. 1215/2012, koji u području stvarnih prava na nekretninama utvrđuje isključivu nadležnost sudova države članice u kojoj se nekretnina nalazi.

11. Prvostupanjski sud proglasio se nenadležnim smatrajući da se spor odnosi na privatnopravni sporazum o uporabi te da izravno ne utječe na pravni položaj stranaka tog sporazuma u pogledu stvarnih prava.

12. Nasuprot tomu, Landesgericht Salzburg (Zemaljski sud u Salzburgu, Austrija), pred kojim je SP pokrenuo drugostupanjski postupak, smatrao je da su austrijski sudovi na temelju članka 24. točke 1. Uredbe br. 1215/2012 nadležni za odlučivanje o navedenom sporu. Prema mišljenju tog suda, namjena objekta u etažnom vlasništvu temelji se na privatnopravnom sporazumu etažnih vlasnika koji je, u pravilu, u obliku međuvlasničkog ugovora. Utvrđena namjena takvog objekta, kao i pridržavanje tako definirane namjene, spada u apsolutno zaštićena stvarna prava etažnog vlasnika.

13. Društvo Ellmes Property Services je podnošenjem revizije pokrenulo postupak pred sudom koji je uputio zahtjev.

IV. Prethodna pitanja i postupak pred Sudom

14. U tim je okolnostima Oberster Gerichtshof (Vrhovni sud, Austrija) odlukom od 21. svibnja 2019., koju je tajništvo Suda zaprimilo 6. lipnja 2019., odlučio prekinuti postupak i uputiti Sudu sljedeća prethodna pitanja:

- „1. Treba li članak 24. točku 1. prvi podstavak prvu alternativu Uredbe [br. 1215/2012] 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, izmijeni samovoljno i bez suglasnosti drugih etažnih vlasnika – ostvarivanje stvarnog prava?

2. U slučaju niječnog odgovora na to pitanje:

Treba li članak 7. točku 1. podtočku (a) Uredbe [br. 1215/2012] tumačiti na način da su predmet tužbi iz [prvog pitanja] ugovorne obveze koje se moraju ispuniti u mjestu gdje se objekt nalazi?”

15. U okviru tako utvrđenog postupka, stranke glavnog postupka i Europska komisija podnijele su pisana očitovanja. Sud je, procijenivši da raspolaže dovoljnim informacijama za donošenje odluke, odlučio ne održati raspravu.

V. Analiza

16. Sud koji je uputio zahtjev svojim prvim pitanjem želi znati treba li članak 24. točku 1. Uredbe br. 1215/2012 tumačiti na način da je tužba etažnog vlasnika – kojom se drugom etažnom vlasniku želi zabraniti da svoj objekt u etažnom vlasništvu, a osobito njegovu namjenu, izmijeni samovoljno i bez suglasnosti drugih etažnih vlasnika – obuhvaćena navedenom odredbom. Svojim drugim pitanjem taj sud od Suda traži da protumači članak 7. točku 1. podtočku (a) navedene uredbe s obzirom na posebnosti te tužbe.

17. Iz formulacije prethodnih pitanja proizlazi da sud koji je uputio zahtjev polazi od pretpostavke da je tužba iz austrijskog prava na koju se odnose ta pitanja, neovisno o odgovoru koji će se dati, obuhvaćena pojmom „građanske i trgovačke stvari” u smislu članka 1. stavka 1. Uredbe br. 1215/2012 i da ulazi u područje primjene te uredbe. Navedena se pretpostavka ničim ne može dovesti u pitanje. Naime, glavni postupak u okviru kojeg je podnesena navedena tužba savršeno se uklapa u navedeni pojam i nije obuhvaćen izuzećima iz članka 1. stavka 2. te uredbe.

18. U ovom ću mišljenju stoga najprije iznijeti nekoliko općih napomena o tužbi iz austrijskog prava u pogledu koje su postavljena prethodna pitanja (naslov A). Nadalje, analizirat ću prethodna pitanja redoslijedom kojim ih je naveo sud koji je uputio zahtjev. Naime, kao što to ispravno smatra navedeni sud, drugo se pitanje postavlja samo ako je odgovor na prvo pitanje niječan. Ako je tužba obuhvaćena člankom 24. točkom 1. Uredbe br. 1215/2012 koji se odnosi na *isključivu* nadležnost u području stvarnih prava na nekretninama (naslov B), onda više nije potrebno razmatrati pitanje postojanja *alternativne nadležnosti*, poput onog predviđenog člankom 7. točkom 1. podtočkom (a) navedene uredbe (naslov C).

A. Predmetna tužba

19. Sud koji je uputio zahtjev objašnjava da je u austrijskom pravu etažno vlasništvo („Wohnungseigentum”) stvarno pravo⁴ koje je zaštićeno ne samo od zadiranja trećih osoba nego i od zadiranja drugih etažnih vlasnika.

20. Navedeni sud pojašnjava da se stambena ili poslovna namjena objekta u etažnom vlasništvu utvrđuje privatnopravnim sporazumom koji su potpisali svi etažni vlasnici i koji se, u pravilu, materijalizira u međuvlasničkom ugovoru („Wohnungseigentumsvertrag”). Etažni su vlasnici u ugovornom odnosu na koji su potpisivanjem međuvlasničkog ugovora dobrovoljno pristali. Namjena objekta u etažnom vlasništvu i pridržavanje tako definirane namjene spada u apsolutno zaštićena stvarna prava etažnog vlasnika. U tom pogledu turistička uporaba objekta u etažnom vlasništvu koji je namijenjen stanovanju predstavlja izmjenu namjene tog objekta.

⁴ Vidjeti također u tom smislu Faber, W., „National Report on the Transfer of Movables in Austria”, u W. Faber, B. Lurger (ur.), *National Reports on the Transfer of Movables in Europe, volume I, Austria, Estonia, Italy, Slovenia*, Sellier, European Law Publishers, München, 2008., str. 17.

21. Iz zahtjeva za prethodnu odluku proizlazi da u glavnom postupku jedan od etažnih vlasnika tužbom traži da se zabrani uporaba koja zadire u njegovo pravo etažnog vlasništva. Sud koji je uputio zahtjev naime objašnjava da se prethodna pitanja temelje na tužbi iz austrijskog prava kojom se zahtijeva suzdržavanje od postupanja koje se pripisuje tuženiku ili prestanak tog postupanja („Eigentumsfreiheitsklage”). Prema objašnjenjima navedenog suda, svaki etažni vlasnik može podnijeti takvu tužbu protiv etažnog vlasnika koji samovoljno, bez suglasnosti ostalih etažnih vlasnika ili bez pravomoćne sudske odluke koja zamjenjuje sporazum etažnih vlasnika, poduzima izmjene na svojem objektu u etažnom vlasništvu, i to osobito one koje se tiču namjene tog objekta⁵.

B. Prvo pitanje koje se odnosi na članak 24. točku 1. Uredbe br. 1215/2012

22. Člankom 24. točkom 1. Uredbe br. 1215/2012 dodijeljena je isključiva nadležnost u području stvarnih prava na nekretninama sudovima države članice u kojoj se nekretnina nalazi. Zakonodavac Unije je prilikom sastavljanja te odredbe u bitnome preuzeo tekst članka 16. točke 1. podtočke (a) Briselske konvencije⁶ i članka 22. točke 1. Uredbe (EZ) br. 44/2001⁷, tako da tumačenja koja je Sud u sudskoj praksi razvio u vezi s dvjema navedenim odredbama vrijede i za članak 24. točku 1. Uredbe br. 1215/2012⁸.

23. Stoga se izraz „u postupcima čiji su predmet stvarna prava na nekretninama” iz članka 24. točke 1. Uredbe br. 1215/2012 treba i dalje tumačiti autonomno⁹.

24. Nadalje, dva skupa kriterija koje je Sud upotrijebio kako bi odredio područje primjene pravila o nadležnosti u području stvarnih prava na nekretninama ostaju važeća na temelju Uredbe br. 1215/2012. Prvi se skup odnosi na kriterije u vezi s obilježjima stvarnih prava na nekretninama i s njima povezanim tužbama, a koji su obuhvaćeni člankom 24. točkom 1. navedene Uredbe. Drugi se skup odnosi na kriterije u vezi s ciljevima na kojima se temelji ta odredba i koji omogućuju utvrđivanje tužbi koje njome moraju biti obuhvaćene te onih koje su – s obzirom na to da navedena odredba predstavlja odredbu o izuzeću koja se mora usko tumačiti – iz nje isključene. Stoga, s obzirom na dva navedena skupa kriterija valja provjeriti je li tužba u glavnom postupku obuhvaćena člankom 24. točkom 1. Uredbe br. 1215/2012.

5 Vidjeti također Stabentheiner, J., Vonkilch, A., Kersting, J., u C. Van Der Merwe (ur.), *European Condominium Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 2015., str. 133.

6 Konvencija od 27. rujna 1968. o [sudskoj] nadležnosti i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima (SL 1972., L 299, str. 32.) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 19., svezak 15., str. 15.), kako je izmijenjena Konvencijom od 9. listopada 1978. o pristupanju Kraljevine Danske, Irske i Ujedinjene Kraljevine Velike Britanije i Sjeverne Irske (SL 1978., L 304, str. 1. i – izmijenjeni tekst - str. 77.) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 19., svezak 13., str. 5.), Konvencijom od 25. listopada 1982. o pristupanju Helenske Republike (SL 1982., L 388, str. 1.) i Konvencijom od 26. svibnja 1989. o pristupanju Kraljevine Španjolske i Portugalske Republike (SL 1989., L 285, str. 1.; u daljnjem tekstu: Briselska konvencija)

7 Uredba Vijeća od 22. prosinca 2000. o [sudskoj] nadležnosti, priznavanju i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima (SL 2001., L 12, str. 1.) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 19., svezak 3., str. 30.)

8 Vidjeti presudu od 16. studenoga 2016., Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, t. 26.). Potpunosti radi, napominjem da su unesene dvije izmjene u formulaciju uvodne rečenice članka 24. Uredbe br. 1215/2012 u odnosu na onu iz članka 22. Uredbe br. 44/2001. Prva se odnosi na dodavanje pojašnjenja prema kojem se članak 24. Uredbe br. 1215/2012 odnosi samo na *sudove države članice*. To pojašnjenje ne utječe na smisao navedene odredbe s obzirom na izvršavanje nadležnosti za odlučivanje o tužbama u vezi s nekretninama koje se, kao u glavnom postupku, nalaze na državnom području države članice. Druga se odnosi na dodavanje pojma „stranke” (ta se odredba primjenjuje „neovisno o domicilu stranaka”) i čini se da ni ona ne mijenja smisao članka 22. Uredbe br. 44/2001 koji je predviđao da se ta odredba primjenjuje „bez obzira na domicil”. Moje isticanje. Vidjeti, što se tiče druge promjene, Hess, B., „The Brussels I Regulation: Recent case law of the Court of Justice and the Commission’s proposed recast”, *Common Market Law Review*, 2012., sv. 49., str. 1105. do 1106.

9 Vidjeti noviju presudu od 14. veljače 2019., Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, t. 97. i navedena sudska praksa) i rješenje od 15. svibnja 2019., MC (C-827/18, neobjavljeno, EU:C:2019:416, t. 23.).

1. Obilježja stvarnih prava na nekretninama i s njima povezanih tužbi

a) Obilježja stvarnih prava na nekretninama s obzirom na sudsku praksu

25. Stvarna prava na nekretninama na koje se odnosi tekst članka 24. točke 1. Uredbe br. 1215/2012 u sudskoj su praksi definirana u opreci prema obveznim pravima. Razlika između tih dviju vrsta prava je u tome što stvarna prava opterećujući tjelesnu stvar proizvode učinke prema svima, dok se na obvezna prava moguće pozvati samo protiv dužnika¹⁰.

26. U tom pogledu moram napomenuti da je Sud u presudi Komu i dr.¹¹ presudio da je pravilom o nadležnosti iz članka 24. točke 1. Uredbe br. 1215/2012 obuhvaćen zahtjev za razvrgnuće suvlasništva nekretnina jer se taj zahtjev – koji je namijenjen prijenosu prava vlasništva na nekretninama – odnosi na stvarna prava koja proizvode učinke prema svima i predstavlja radnju kojoj je cilj nositeljima tih prava osigurati zaštitu prava vezanih uz njihov naslov. Slijedom toga, čini se *a priori* da je pravo etažnog vlasništva, kao što je ono u glavnom postupku, također stvarno pravo na nekretninama u smislu sudske prakse koja se odnosi na navedenu odredbu.

27. Međutim, pravilo o nadležnosti iz članka 24. točke 1. Uredbe br. 1215/2012 primjenjuje se samo u slučaju „sporova predmet kojih su stvarna prava na nekretninama”¹². Kako bi tužba podnesena pred sudom države članice bila obuhvaćena navedenom odredbom, nije dovoljno da se ona odnosi na stvarno pravo na nekretnini ili da ima veze s nekretninom, nego se mora temeljiti na takvom pravu¹³.

28. U tom kontekstu iz sudske prakse proizlazi da su tužbe predmet kojih su stvarna prava na nekretninama one tužbe koje, s jedne strane, određuju opseg, stalnost, vlasništvo i posjedovanje jedne nekretnine ili postojanje drugih stvarnih prava na toj nekretnini i, s druge strane, osiguravaju nositeljima tih prava zaštitu prava vezanih uz njihov naslov¹⁴.

29. Treba stoga utvrditi je li predmet tužbe u glavnom postupku pravo koje se izravno odnosi na nekretninu i koje proizvodi učinke prema svima¹⁵, na način da se ta tužba može smatrati kao *tužba koja se temelji na stvarnom pravu na nekretnini* u smislu navedene sudske prakse.

b) Primjena na ovaj predmet

1) Uvodne napomene

30. Točno je, kao što to tvrdi društvo Ellmes Property Services, da je Sud u presudi ČEZ¹⁶ presudio da tužba za prestanak štetnih učinaka, izazvanih nekretninama zbog djelatnosti nuklearne elektrane smještene na području države koja graniči s državom u kojoj se te nekretnine nalaze, ne predstavlja spor čiji je predmet stvarno pravo na nekretnini. Naime, iako je temelj takve tužbe povreda stvarnog prava na nekretnini, činjenica da se radi o stvarnom pravu i da se ono odnosi na nekretninu u tom je

¹⁰ Vidjeti noviju presudu od 14. veljače 2019., Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, t. 100.). Osim toga, prema točki 166. izvješća Schlosser o Konvenciji o pristupanju Kraljevine Danske, Irske te Ujedinjene Kraljevine Velike Britanije i Sjeverne Irske Konvenciji o nadležnosti i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima i Protokolu o njezinu tumačenju od strane Suda (SL 1979., C 59, str. 71.), pravna posljedica stvarnog prava koje proizvodi učinke *erga omnes* je pravo nositelja tog prava da njime opterećenu stvar zahtijeva od svake osobe koja nema stvarno pravo višeg stupnja.

¹¹ Presuda od 17. prosinca 2015. (C-605/14, EU:C:2015:833, t. 29.)

¹² Vidjeti u tom smislu presudu od 18. svibnja 2006., ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, t. 32.).

¹³ Vidjeti noviju presudu od 10. srpnja 2019., Reitbauer i dr. (C-722/17, EU:C:2019:577, t. 45. i navedena sudska praksa).

¹⁴ Vidjeti presude od 3. travnja 2014., Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, t. 42.) i od 16. studenoga 2016., Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, t. 40.).

¹⁵ Vidjeti presudu od 17. svibnja 1994., Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, t. 15.) i rješenje od 5. travnja 2001., Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, t. 18.).

¹⁶ Presuda od 18. svibnja 2006., ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, t. 34.)

kontekstu ipak samo uzgrednog značaja. Činjenica da se radi o stvarnom pravu i da se ono odnosi na nekretninu nema odlučujući utjecaj na tijek postupka u okviru kojeg je podnesena takva tužba za prestanak činjenja, koja se ne bi znatno razlikovala ni kada bi pravo koje se želi zaštititi od navodnih štetnih učinaka bilo drugačije naravi, kao što je, na primjer, pravo na tjelesni integritet ili pravo na pokretninama. Kao i tužba o kojoj je riječ u navedenoj presudi, cilj takvih tužbi je, u biti, da osoba koja stvarno ili potencijalno zadire u neko pravo prestane s tim povredama.

31. Međutim, za razliku od tužbe o kojoj je riječ u presudi ČEZ¹⁷, tužba u glavnom postupku ne temelji se samo na povredi stvarnog prava na nekretnini etažnog vlasnika koji je podnio tu tužbu, nego prije svega, po mojem mišljenju, na tome što se drugi etažni vlasnik ne pridržava namjene ugovorene međuvlasničkim ugovorom.

32. Moglo bi se stoga tvrditi da je predmet tužbe u glavnom postupku prije pravo etažnog vlasnika koji ne poštuje navedenu namjenu nego pravo onog etažnog vlasnika koji podnosi navedenu tužbu. Čini se da Komisija ponavlja to stajalište jer navodi da bi, pod pretpostavkom da namjena ugovorena međuvlasničkim ugovorom predstavlja stvarno pravo, moglo doći do ograničavanja prava etažnog vlasnika da raspolaze svojim dijelom etažnog vlasništva. U tom smislu SP ističe da, u predmetnim okolnostima, etažni vlasnik koji se ne pridržava namjene ugovorene međuvlasničkim ugovorom, s jedne strane, tvrdi da ima stvarno pravo, odnosno pravo iznajmljivanja u turističke svrhe, iako to pravo ne postoji i, s druge strane, u svakom slučaju povređuje stvarno pravo drugih etažnih vlasnika.

33. U tim okolnostima, kako bi se utvrdilo može li tužba u glavnom postupku biti obuhvaćena člankom 24. točkom 1. Uredbe br. 1215/2012, treba utvrditi proizvodi li međuvlasničkim ugovorom ugovorena namjena nekretnine, odnosno stana koji podliježe propisima o etažnom vlasništvu, učinke prema svima.

34. Međutim, kao što primjećuje Komisija, sud koji je uputio zahtjev ne pruža sve podatke potrebne za donošenje precizne odluke o pravnoj klasifikaciji prava jednog od etažnih vlasnika da od drugoga zahtijeva da prestane s jednom određenom uporabom svojeg vlasništva.

35. Valja podsjetiti na to da iz zahtjeva za prethodnu odluku proizlazi da je u austrijskom pravu etažno vlasništvo stvarno pravo zaštićeno ne samo od zadiranja trećih osoba nego i od zadiranja drugih etažnih vlasnika. Namjena objekta u etažnom vlasništvu i pridržavanje tako definirane namjene „pripada apsolutno zaštićenom pravu svakog etažnog vlasnika”. Navedena je namjena utvrđena sporazumom privatnog prava između svih etažnih vlasnika koji se na temelju međuvlasničkog ugovora nalaze u dobrovoljno prihvaćenom ugovornom odnosu. Etažni vlasnik može protiv etažnog vlasnika koji se ne pridržava namjene ugovorene tim ugovorom podnijeti tužbu kao što je ona u glavnom postupku.

36. Nije jasno spada li pravo etažnog vlasnika da zahtijeva pridržavanje namjene ugovorene međuvlasničkim ugovorom pod apsolutnu zaštitu koju sud koji je uputio zahtjev spominje u zahtjevu za prethodnu odluku. U slučaju potvrdnog odgovora, trebalo bi uzeti u obzir to da činjenica predviđanja namjene međuvlasničkim ugovorom može proizvesti učinke i u odnosu na treće osobe.

37. U tom kontekstu Komisija priznaje da spor u glavnom postupku treba ispitati u odnosu na sadržaj međuvlasničkog ugovora, tako da primjena članka 24. točke 1. Uredbe br. 1215/2012 u ovom sporu može biti dvojbena. Navodi, međutim, da određeni elementi mogu predstavljati indicije o tome da namjena ugovorena međuvlasničkim ugovorom proizvodi učinke *erga omnes*. Prema mišljenju Komisije, samo ako sud koji je uputio zahtjev potkrijepi te elemente, trebalo bi smatrati da je tužba za prestanak turističke uporabe stana obuhvaćena navedenom odredbom Uredbe br. 1215/2012.

¹⁷ Presuda od 18. svibnja 2006. (C-343/04, EU:C:2006:330)

38. Točnije, Komisija se, kao prvo, poziva na okolnost da, prema informacijama kojima raspolaže, međuvlasnički ugovor zaključen između prvotnih etažnih vlasnika treba prihvatiti svaka osoba koja stječe stan koji podliježe propisima o etažnom vlasništvu i da se taj ugovor može mijenjati samo uz suglasnost svih ostalih etažnih vlasnika. Kao drugo tvrdi da se, prema navedenim informacijama, uvid u navedeni ugovor i njime predviđenu namjenu može izvršiti u zemljišnoj knjizi te da stoga postoji javni pristup koji omogućava upoznavanje s njihovim sadržajem.

39. Zbog razloga koje ću iznijeti u nastavku, dvojim o tome dovode li navedeni elementi, koje treba provjeriti sud koji je uputio zahtjev, nužno do zaključka da namjena ugovorena međuvlasničkim ugovorom proizvodi učinke prema svima.

2) Učinak ugovora o etažnom vlasništvu

40. Nesporno je da je Sud u presudi Weber¹⁸ presudio da je tužba kojom se traži utvrđenje nevaljanosti ostvarenja prava prvokupa poput onog iz te presude, obuhvaćena pravilom isključive nadležnosti u području stvarnih prava na nekretninama. U tom je pogledu Sud objasnio da to pravo koje opterećuje nekretninu i koje je upisano u zemljišne knjige ne proizvodi pravne učinke samo u odnosu na dužnika, već svojem ovlašteniku jamči i pravo na prijenos vlasništva u odnosu na treće osobe na način da, ako je ugovor o prodaji sklopljen između treće osobe i vlasnika opterećenog dobra, valjano ostvarenje prava prvokupa ima za posljedicu to da je prodaja bez učinka za ovlaštenika toga prava i da se smatra da je on sklopljen između tog ovlaštenika i navedenog vlasnika pod istim uvjetima koje su ugovorili vlasnik i ta treća osoba. Radi se dakle o stvarnom pravu *par excellence*.

41. Međutim, valja razlikovati situaciju kada stvarno pravo proizvodi učinke prema svima od one kada obvezno pravo, nakon subjektivne izmjene pravnog odnosa koji je u njegovom temelju, nastavlja proizvoditi učinke.

42. Presuda Weber¹⁹ primjer je prvog slučaja. Naime, pravo prvokupa iz te presude primjenjivalo se na treću osobu a da pritom nije bilo potrebno utvrditi da je ta osoba stupila na mjesto vlasnika opterećene nekretnine u okviru odnosa između tog vlasnika i ovlaštenika prava prvokupa ili da je navedena osoba barem pristala poštovati posljedice toga odnosa. Međutim, ne mislim da je navedena situacija nužno istovjetna onoj u kojoj, kao što to Komisija navodi, međuvlasnički ugovor zaključen između prvotnih etažnih vlasnika treba „prihvatiti” svaki stjecatelj stana koji podliježe propisima o etažnom vlasništvu.

43. Primjera radi, Sud je u presudi Kerr²⁰ presudio da je tužba u vezi s obvezom plaćanja koja proizlazi iz odluke glavne skupštine suvlasnika nekretnine obuhvaćena člankom 7. točkom 1. Uredbe br. 1215/2012, kojim se utvrđuje neisključiva nadležnost u stvarima koje se odnose na ugovore, iako je navedena odluka obvezujuća za suvlasnike koji nisu sudjelovali u njezinu donošenju. Nadalje, Sud je u rješenju INA i dr.²¹ potvrdio to tumačenje u kontekstu obveze plaćanja koja proizlazi iz nacionalnog zakona, čije su načine uredili suglasno vlasnici natpolovičnom većinom suvlasničkih udjela zgrade. Sud je došao do navedenog zaključka oslanjajući se na okolnost da svaki suvlasnik, nakon što postane i ostane suvlasnik nekretnine, prihvaća da se na njega primjenjuje ukupnost odredbi akta kojim se uređuje dotična suvlasnička zajednica kao i odluke koje donosi glavna skupština suvlasnika te nekretnine²².

18 Presuda od 3. travnja 2014., Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, t. 45.)

19 Presuda od 3. travnja 2014., Weber (C-438/12, EU:C:2014:212)

20 Presuda od 8. svibnja 2019. (C-25/18, EU:C:2019:376, t. 29.)

21 Rješenje od 19. studenoga 2019. (C-200/19, neobjavljeno, EU:C:2019:985, t. 29.)

22 Presuda od 8. svibnja 2019., Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, t. 29.) i rješenje od 19. studenoga 2019., INA i dr. (C-200/19, neobjavljeno, EU:C:2019:985, t. 29.)

44. Nesporno je da se u presudi Kerr²³ i rješenju INA i dr.²⁴ predmet tužbi u glavnom postupku nije izravno odnosio na nekretninu. Sudska praksa proizašla iz tih dviju odluka pokazuje, međutim, da namjena ugovorena međuvlasničkim ugovorom može proizvoditi učinke prema svakoj osobi koja stekne stan koji podliježe propisima o etažnom vlasništvu a da ne proizvodi učinke *erga omnes* u smislu sudske prakse koja se odnosi na isključivu nadležnost u području stvarnih prava na nekretninama.

45. U tim okolnostima, da bi namjena ugovorena međuvlasničkim ugovorom proizvodila takve učinke, potrebno je da se navedena namjena primjenjuje i na osobe za koje se ne može smatrati da su dobrovoljno prihvatile međuvlasnički ugovor. To bi bio slučaj kada bi etažni vlasnik mogao podnijeti tužbu za prestanak činjenja i protiv najmoprimca koji se ne pridržava namjene ugovorene međuvlasničkim ugovorom²⁵. Međutim, na nacionalnom je sudu da izvrši potrebne provjere u tom pogledu.

3) *Upis u zemljišne knjige*

46. Što se tiče mogućnosti da se u zemljišnoj knjizi izvrši uvid u međuvlasnički ugovor, nesporno je da u brojnim pravnim sustavima načelo javnosti spada pod načela koja proizlaze iz naravi stvarnih prava. Naime, to se načelo, među ostalim, očituje u ideji prema kojoj se, u pravilu, stvarna prava mogu poštovati samo ako su informacije o njima dostupne općoj javnosti. Što se tiče stvarnih prava na nekretninama, ta se dostupnost može osigurati, među ostalim, registrima u koje javnost može izvršiti uvid. Upis u zemljišne knjige informacija o pravu na materijalnoj imovini može, prema tome, upućivati na to da predmetno pravo proizvodi učinke prema svima i da je stoga riječ o stvarnom pravu.

47. Unatoč tome, valja uzeti u obzir činjenicu da, s jedne strane, zemljišne knjige mogu također sadržavati informacije koje se ne odnose na prava koja proizvode učinke *erga omnes* i da, s druge strane, iz pravnog okvira, kako ga je objasnio sud koji je uputio zahtjev, proizlazi da se samo etažno vlasništvo temelji na međuvlasničkom ugovoru. Ne može se isključiti da je razlog zbog kojeg se u taj ugovor može izvršiti uvid u zemljišnoj knjizi to što se radi o aktu na temelju kojeg je uspostavljeno etažno vlasništvo i na temelju kojeg je ono upisano u zemljišne knjige.

48. U tom kontekstu moram napomenuti da tužba koja se odnosi na akt kojim je uspostavljeno stvarno pravo upisano u zemljišnu knjigu nije obuhvaćena člankom 24. točkom 1. Uredbe br. 1215/2012 kada se navedena tužba temelji na obveznom pravu.

49. Primjera radi, Sud je u presudi Schmidt²⁶, koja se odnosila na zahtjev koji se temeljio na ništavosti prijenosa vlasništva, koji se pak, kao što je to Sud istaknuo, temeljio na stvarnom pravu na predmetnoj nekretnini na koje se pozivala podnositeljica zahtjeva, smatrao da je navedenom odredbom obuhvaćen zahtjev za brisanje prava vlasništva iz zemljišne knjige. Iz te presude međutim proizlazi da to ne vrijedi u pogledu zahtjeva protiv druge strane iz akta na temelju kojeg je to vlasništvo trebalo biti preneseno i kojim se želi utvrditi njegova ništavost zbog poslovne nesposobnosti druge strane iz navedenog akta. Prema mišljenju Suda, navedeni se zahtjev temelji na obveznom pravu²⁷.

23 Presuda od 8. svibnja 2019. (C-25/18, EU:C:2019:376, t. 29.)

24 Rješenje od 19. studenoga 2019. (C-200/19, neobjavljeno, EU:C:2019:985, t. 29.)

25 Vidjeti *a contrario* presude od 17. svibnja 1994., Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, t. 15.), od 9. lipnja 1994., Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, t. 15.) i rješenje od 5. travnja 2001., Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, t. 18.).

26 Presuda od 16. studenoga 2016. (C-417/15, EU:C:2016:881, t. 40.)

27 Presuda od 16. studenoga 2016., Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, t. 34. i t. 43., prva alineja)

50. U tom je smislu Sud u presudi Milivojević²⁸ presudio da je člankom 24. točkom 1. Uredbe br. 1215/2012 obuhvaćen zahtjev za brisanje upisa hipoteke iz zemljišnih knjiga. Sud je smatrao da je hipoteka stvarno pravo koje proizvodi učinke *erga omnes* nakon što je osnovana u skladu s mjerodavnim pravilima u pogledu oblika i sadržaja određenima nacionalnim propisom. Nasuprot tomu, zahtjev da se zbog povrede nacionalnih propisa u području zaštite potrošača utvrdi ništetnost založne hipotekarne izjave koja je sastavljena po javnom bilježniku ne ulazi u područje primjene isključive nadležnosti suda države članice u kojoj se nekretnina nalazi. Naime, takav se zahtjev, prema mišljenju Suda, temelji na obveznom pravu, na koje se moguće pozivati samo protiv tuženika u postupku pred nacionalnim sudovima²⁹.

51. Posljedično, što se tiče pitanja je li tužba u glavnom postupku obuhvaćena člankom 24. točkom 1. Uredbe br. 1215/2012, smatram da činjenica da se u zemljišnoj knjizi može izvršiti uvid u međuvlasnički ugovor ne oslobađa nacionalni sud od obveze da, zbog razloga iznesenih u točkama 40. do 45. ovog mišljenja, provjeri proizvodi li namjena ugovorena tim ugovorom učinke prema svima. Kada bi to bio slučaj, navedena bi tužba *a priori* bila obuhvaćena pravilom o nadležnosti utvrđenim tom odredbom. U tom smislu ostaje samo provjeriti idu li ciljevi te odredbe u prilog tumačenju prema kojem je tužba, koja se odnosi na pridržavanje namjene utvrđene međuvlasničkim ugovorom, obuhvaćena tom odredbom samo ako navedena namjena proizvodi učinke prema svima.

2. Ciljevi pravila o nadležnosti u području stvarnih prava na nekretninama

52. Sud je u više navrata presudio da se područje primjene članka 24. točke 1. Uredbe br. 1215/2012 ne smije široko tumačiti, u smislu koji je širi od onoga što se zahtijeva njegovim ciljevima³⁰. Određivanje tih ciljeva stoga je ključno za određivanje područja primjene pravila o nadležnosti iz navedene odredbe.

53. Što se općenito tiče pravila o isključivoj nadležnosti, Sud je smatrao da je smisao tih pravila postojanje posebno bliske veze između spora i države članice u korist koje je nadležnost utvrđena³¹.

54. Kada je riječ o isključivoj nadležnosti u području stvarnih prava na nekretninama, od presude Reichert i Kockler³² utvrđeno je da su sudovi države članice u kojoj se nekretnina nalazi u najboljem položaju za odlučivanje o tužbama u tom području. Sud je u svojoj sudskoj praksi posebno istaknuo da se, s jedne strane, o takvim tužbama odlučuje prema propisima navedene države članice, što se odražava u načelu *lex rei sitae*, i da, s druge strane, sporovi koji se u okviru njih javljaju često zahtijevaju provjere, istrage i vještačenja koja treba provesti na licu mjesta³³. Prema tome, dodjeljivanje nadležnosti navedenim sudovima u interesu je dobrog sudovanja³⁴.

55. Moglo bi se stoga tvrditi da je jedan od ciljeva pravila o isključivoj nadležnosti iz članka 24. točke 1. Uredbe br. 1215/2012 utvrđivanje nadležnosti sudova države članice s kojom postoji posebno bliska veza u odnosu na spor radi olakšavanja dobrog sudovanja. Međutim, smatram da tako definiran cilj, sam za sebe, predstavlja samo jedan od razloga kojima bi se mogao objasniti izbor zakonodavca Unije u pogledu isključive naravi nadležnosti utvrđene tim pravilom.

28 Presuda od 14. veljače 2019. (C-630/17, EU:C:2019:123, t. 102.)

29 Presuda od 14. veljače 2019., Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, t. 101.)

30 Vidjeti u tom smislu nedavno rješenje od 15. svibnja 2019., MC (C-827/18, neobjavljeno, EU:C:2019:416, t. 20.).

31 Vidjeti, općenito što se tiče pravila o isključivoj nadležnosti predviđenih u članku 16. Briselske konvencije, i presudu od 13. srpnja 2000., Group Josi (C-412/98, EU:C:2000:399, t. 46.).

32 Presuda od 10. siječnja 1990. (C-115/88, EU:C:1990:3, t. 9.). Sud je prethodno prihvatio slično tumačenje koje se odnosi na tužbe u području najma ili zakupa nekretnina u presudi od 14. prosinca 1977., Sanders (73/77, EU:C:1977:208, t. 11. i 12.).

33 Vidjeti presude od 10. siječnja 1990., Reichert i Kockler (C-115/88, EU:C:1990:3, t. 10.), od 17. prosinca 2015., Komu i dr. (C-605/14, EU:C:2015:833, t. 31.) i od 16. studenoga 2016., Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, t. 29.).

34 Vidjeti u tom smislu presude od 17. prosinca 2015., Komu i dr. (C-605/14, EU:C:2015:833, t. 30.) i od 16. studenoga 2016., Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, t. 37.).

a) Argument koji se temelji na ispitivanju pravila o neisključivoj nadležnosti

56. Valja primijetiti da pravila o neisključivoj nadležnosti također koriste poveznice za osiguravanje blizine između spora i sudova nadležnih za odlučivanje o tom sporu te da ona odgovaraju interesu dobrog sudovanja, bez posljedica karakterističnih za pravila o isključivoj nadležnosti.

57. Što se posebno tiče okvira Uredbe br. 1215/2012, uvodna izjava 16. te uredbe navodi da bi „[p]ored domicila tuženika, trebale [...] postojati alternativne osnove nadležnosti temeljene na uskoj povezanosti između suda i tužbe ili zbog olakšavanja pravilnog sudovanja”. U tom je smislu Sud u više navrata presudio da se pravila o nadležnosti predviđena člankom 7. točkama 1. i 2. navedene uredbe temelje na postojanju posebno bliske veze, koja opravdava dodjeljivanje nadležnosti sudovima na koje se odnosi navedena odredba radi dobrog sudovanja i postupovne ekonomije³⁵.

58. Doduše, moglo bi se tvrditi da za razliku od pravila o neisključivoj nadležnosti, kada je riječ o pravilu o isključivoj nadležnosti u području stvarnih prava na nekretninama, posebno bliska veza postoji samo između spora i jedne države članice.

59. *A priori*, navedenim bi se tumačenjem mogli objasniti razlozi zbog kojih je Sud u presudi ČEZ³⁶ odlučio da negatorijska tužba iz austrijskog prava („Eigentumsfreiheitsklage”) za prestanak štetnih učinaka izazvanih nekretninama zbog djelatnosti nuklearne elektrane smještene na području države koja graniči s državom u kojoj se te nekretnine nalaze, a koju je podnio vlasnik te nekretnine, nije obuhvaćena pravilom o isključivoj nadležnosti u području stvarnih prava na nekretninama. Prema mišljenju Suda, ključne provjere za odlučivanje o navedenoj tužbi moraju biti izvršene kako u državi članici u kojoj se nalazi prva nekretnina tako i u onoj u kojoj se nalazi druga nekretnina. Čini mi se da se Sud uostalom pozvao na tu okolnost kako bi pokazao da je navedena tužba prije obuhvaćena pravilom o nadležnosti u stvarima povezanim s deliktima iz članka 7. točke 2. Uredbe br. 1215/2012³⁷. Navedeno pravilo o nadležnosti razlikuje, u načelu, mjesto nastanka štete („Erfolgsort”) od mjesta uzročnog događaja („Handlungsort”)³⁸.

60. Međutim, može se tvrditi da su određene tužbe koje su uže povezane s jednom državom članicom nego s nekom drugom obuhvaćene pravilima o neisključivoj nadležnosti. Primjera radi, što se tiče sudova koji su na temelju članka 5. točke 1. Briselske konvencije nadležni u stvarima koje se odnose na ugovore, Sud je presudio da treba utvrditi samo jedno mjesto izvršenja predmetne ugovorne obveze³⁹. Međutim, navedenom odredbom nije utvrđena isključiva nadležnost u korist sudova tog mjesta.

61. Nasuprot tomu, članak 24. točka 1. Uredbe br. 1215/2012 utvrđuje isključivu nadležnost u korist sudova samo jedne države članice. Ta odredba ima za posljedicu isključivanje bilo kojeg drugog pravila o općoj ili alternativnoj nadležnosti predviđenog Uredbom br. 1215/2012 i uskraćivanje strankama prava na izbor suda koje bi u drugim okolnostima imali na temelju članka 25. navedene uredbe⁴⁰. Osim toga, odstupajući od načela navedenog u člancima 4. i 7. navedene uredbe, prema

35 Vidjeti, što se tiče nadležnosti u stvarima koje se odnose na ugovore, noviju presudu od 4. listopada 2018., Feniks (C-337/17, EU:C:2018:805, t. 36.) i, što se tiče nadležnosti u stvarima koje se odnose na delikte, noviju presudu od 17. listopada 2017., Bolagsupplysningen i Ilsjan (C-194/16, EU:C:2017:766, t. 26. i 27.).

36 Presuda od 18. svibnja 2006. (C-343/04, EU:C:2006:330)

37 Vidjeti presudu od 18. svibnja 2006., ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, t. 38.).

38 Iako se u određenim situacijama pojmovi „Handlungsort” i „Erfolgsort” ne mogu razlikovati (vidjeti moje mišljenje u predmetu Universal Music International Holding (C-12/15, EU:C:2016:161, t. 38.), pravilo o nadležnosti iz članka 7. točke 2. Uredbe br. 1215/2012 odnosi se na tužbe koje, u načelu, omogućuju takvo razlikovanje.

39 Vidjeti u tom smislu presudu od 19. veljače 2002., Besix (C-256/00, EU:C:2002:99, t. 29.). Međutim, nije očito da se navedeno tumačenje može primijeniti na članak 7. točku 1. podtočku (a) Uredbe br. 1215/2012. Vidjeti presudu od 27. studenoga 2014. High Courta of Justice (England and Wales) (Visoki sud, Engleska i Wales, Ujedinjena Kraljevina) u predmetu Canon Offshore Ltd/GDF Suez E&P Nederland BV [2014] EWHC 3810 (Comm), t. 49. i sljedeće. Nadalje, što se tiče razvoja sudske prakse u odnosu na članak 7. točku 1. podtočku (b) navedene uredbe i umnožavanja sudova nadležnih na temelju te odredbe, vidjeti Beaumont, P., Yüksel, B., „Cross-Border Civil and Commercial Disputes Before the Court of Justice of the European Union”, u Beaumont, P., Danov, M., Trimmings, K., Yüksel, B. (ur.), *Cross-border Litigation in Europe*, Hart Publishing, Oxford/Portland, 2017., str. 514. i sljedeće.

40 Vidjeti presudu od 17. prosinca 2015., Komu i dr. (C-605/14, EU:C:2015:833, t. 24.).

kojem su sudovi država članica nadležni za odlučivanje o tužbama usmjerenima protiv osoba s domicilom u državi članici, navedeno pravilo o isključivoj nadležnosti primjenjuje se neovisno o domicilu stranaka. Međutim, za razliku od članka 7. točaka 1. i 2. te uredbe, navedeno pravilo o nadležnosti ne sužava pravo svake države članice da podijeli sudske ovlasti na svojem državnom području⁴¹. Moglo bi se tvrditi da ako se smisao članka 24. točke 1. navedene uredbe temeljio na posebno bliskoj vezi između predmeta spora i suda, ta bi veza trebala utvrditi ne samo međunarodnu nadležnost države članice nego i njezinu nacionalnu sudsku nadležnost⁴².

62. Činjenica da je, s jedne strane, isključena autonomija stranaka u pogledu izbora suda za koji smatraju da je najprikladniji za odlučivanje o sporu i da se, s druge strane, nadležnost nužno dodjeljuje sudu države članice čak i ako stranke imaju domicil u trećoj državi upućuje na to da se odluka zakonodavca Unije o isključivom karakteru nadležnosti, koja je utvrđena u skladu s člankom 24. točkom 1. Uredbe br. 1215/2015, mora temeljiti na značajnom interesu. S obzirom na činjenicu da se nadležnost jedne od države članica osigurava na štetu elemenata koji se odnose na pojedince (stranke), smatram da se radi o javnom interesu. Javni interes osobito nastaje kada su u pitanju prava koja mogu utjecati na pravni položaj svih osoba (*erga omnes*) ili opće javnosti⁴³. Ako takav interes nije izazvan tužbom, ciljevi članka 24. točke 1. Uredbe br. 1215/2012 ne zahtijevaju da ta tužba bude obuhvaćena navedenom odredbom.

b) Argument koji se temelji na pripremnim dokumentima i pravnoj doktrini

63. Razmatranje izneseno u točki 62. ovog mišljenja potvrđuje analiza pripremnih dokumenata koje se odnose na pravilo o isključivoj nadležnosti u području stvarnih prava na nekretninama i pravne doktrine posvećene tom pravilu.

64. Objašnjenja u Izvješću P. Jenarda o Briselskoj konvenciji⁴⁴ pokazuju da je više razloga dovelo do uvođenja pravila o isključivoj nadležnosti u području stvarnih prava na nekretninama. Tumačenje tih objašnjenja upućuje na to da je navedeno pravilo uvedeno uglavnom zbog toga što se u određenim nacionalnim sustavima takvo pravilo smatralo dijelom javnog poretka. Nasuprot tomu, činjenica da je uvođenje tog pravila – istovjetnog onome iz članka 24. točke 1. Uredbe 1215/2012 – u interesu dobrog sudovanja, u navedenom je izvješću spomenuta samo podredno u pogledu uvođenja navedenog pravila.

65. U tom smislu pravna doktrina pak smatra da se prilikom ispitivanja ciljeva članka 24. točke 1. Uredbe br. 1215/2012, kojima bi se moglo odrediti područje primjene te odredbe, ne treba ograničavati na cilj koji se odnosi na blizinu ili dobro sudovanje. U tom pogledu jedan dio pravne doktrine smatra da je za državu članicu važno da osigura svoju isključivu nadležnost u području na koje se odnosi članak 24. točka 1. Uredbe br. 1215/2012⁴⁵ i da isključiva nadležnost u tom području štiti njezine interese⁴⁶.

41 Presuda od 28. travnja 2009., Apostolides (C-420/07, EU:C:2009:271, t. 48. i 50.)

42 Vidjeti u tom smislu također Lehmann, M., *The Brussels I Regulation Recast*, Dickinson, A., Lein, E. (ur.), Oxford University Press, Oxford, 2015., str. 259., t. 8.10.

43 Potpunosti radi, pojašnjavam da članak 24. točka 1. Uredbe br. 1215/2012 obuhvaća i najam ili zakup nekretnina. Točno je da to nije usporedivo sa stvarnim pravima na nekretninama i da se ciljevi na kojima se temelji isključivi karakter nadležnosti u odnosu na najam ili zakup nekretnina mogu razlikovati od ciljeva na kojima se temelji nadležnost u području stvarnih prava na nekretninama. Međutim, prema mojem tumačenju sudske prakse, razlog zbog kojeg je najam ili zakup nekretnina također obuhvaćen pravilom o isključivoj nadležnosti leži u gospodarskim, društvenim i političkim razmatranjima jer ona opravdavaju obvezujuću prirodu propisa o nadzoru visine najamnina ili zakupnina te zaštititi prava najamoprimaca i zakupodavca. Vidjeti u tom smislu presude od 26. veljače 1992., Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92, t. 8.), od 6. srpnja 1998., Scherrens (158/87, EU:C:1988:370, t. 9.) i rješenje od 15. svibnja 2019., MC (C-827/18, neobjavljeno, EU:C:2019:416, t. 27.).

44 Izvještaj o Konvenciji od 27. rujna 1968. o [sudskoj] nadležnosti i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima (SL 1979., C 59, str. 1.)

45 Vidjeti u tom smislu Lehmann, M., *op. cit.*, str. 259., t. 8.11.

46 Vidjeti u tom smislu Van Calster, G., *European Private International Law*, Hart Publishing, Oxford/Portland, 2016., str. 73.

c) Primjena u ovom slučaju

66. S obzirom na sva prethodna razmatranja valja provjeriti zahtijevaju li ciljevi članka 24. točke 1. Uredbe br. 1215/2012 da tužba u glavnom postupku bude obuhvaćena tom odredbom.

67. U tom pogledu moram istaknuti da je SP u svojim pisanim očitovanjima u odnosu na drugo pitanje naveo da je ugovorom na temelju kojeg je stekao vlasništvo nad stanom u nekretnini o kojoj je riječ u glavnom postupku utvrđeno da se kupljeni objekt nalazi izvan područja namijenjenog kućama za odmor i da stoga postoji zabrana najma u turističke svrhe. Iz navedenih očitovanja nije jasno nalazi li se ta zabrana samo u ugovoru ili i u urbanističkom planu. U svakom slučaju, navedena su očitovanja iznesena u pogledu nadležnosti u stvarima koje se odnose na ugovore. Nadalje, društvo Ellmes Property Service na manje dvosmislen način navodi da, iako austrijsko pravo ne propisuje nikakvu namjenu objekta u etažnom vlasništvu, ona ipak može biti utvrđena međuvlasničkim ugovorom.

68. U tim okolnostima, ne čini mi se da ciljevi članka 24. točke 1. Uredbe br. 1215/2012 zahtijevaju da tužba u glavnom postupku bude obuhvaćena tom odredbom u slučaju kada namjena ugovorena međuvlasničkim ugovorom proizvodi učinke samo prema osobama koje su pristale da se na njih primjenjuje taj ugovor. Naime, ne mislim da poštovanje sporazuma između etažnih vlasnika o namjeni nekretnine ima toliku važnost za državu članicu u kojoj se nalazi taj objekt da bi ona morala osigurati svoju isključivu nadležnost u tom području. Međutim, bilo bi drugačije kada bi navedeni sporazumi proizvodili učinke koji bi mogli izazvati interes različit od isključivo privatnog interesa stranaka tih sporazuma.

69. Činjenica da za odlučivanje o tužbi poput one o kojoj je riječ u glavnom postupku određene provjere moraju biti izvršene u mjestu u kojem se nalazi nekretnina koja podliježe propisima o etažnom vlasništvu ne dovodi u pitanje to razmatranje. Naime, nakon što je u presudi Lieber⁴⁷ utvrdio da se zahtjev za naknadu štete za uživanje nekretnine ne odnosi na stvarno pravo koje proizvodi učinke *erga omnes* nego na obvezno pravo, Sud nije pridao odlučujuću važnost okolnosti da sud države članice ugovornice u kojoj se nalazi nekretnina lako može odrediti iznos naknade štete koja se mora platiti. Suprotno tomu, Sud je naveo da sud države članice u kojoj se ne nalazi nekretnina može pozvati vještaka kako bi dobio potrebne informacije za određivanja tog iznosa⁴⁸.

3. Zaključak o prvom prethodnom pitanju

70. S obzirom na prethodno navedeno, predlažem da se na prvo pitanje koje je postavio sud koji je uputio zahtjev odgovori da članak 24. točku 1. Uredbe br. 1215/2012 treba tumačiti na način da je tužba etažnog vlasnika – kojom se od drugog etažnog vlasnika zahtijeva da prestane s turističkom uporabom stana zbog toga što ta uporaba nije u skladu s namjenom ugovorenom međuvlasničkim ugovorom – obuhvaćena navedenom odredbom samo ako navedena namjena proizvodi učinke i prema svakoj osobi koja nije stranka ugovora. Na nacionalnom je sudu da u tom pogledu izvrši završne provjere.

71. S obzirom na odgovor koji predlažem na prvo pitanje, valja nastaviti s analizom drugog pitanja.

47 Presuda od 9. lipnja 1994. (C-292/93, EU:C:1994:241, t. 15.)

48 Presuda od 9. lipnja 1994., Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, t. 21.)

C. Drugo prethodno pitanje o članku 7. točki 1. podtočki (a) Uredbe br. 1215/2012

72. Svojim drugim pitanjem sud koji je uputio zahtjev traži da se utvrdi je li tužba etažnog vlasnika – kojom se od drugog etažnog vlasnika zahtijeva da prestane s turističkom uporabom stana zbog toga što ta uporaba ne odgovara namjeni ugovorenoj međuvlasničkim ugovorom – obuhvaćena člankom 7. točkom 1. podtočkom (a) Uredbe br. 1215/2012. Ako je tomu tako, sud koji je uputio zahtjev želi znati na kojoj se obvezi temelji navedena tužba, u smislu te odredbe. Pita se također odgovara li mjesto izvršenja obveze mjestu u kojem se stan nalazi.

1. Uvodne napomene

73. Prije ispitivanja drugog pitanja želim iznijeti sljedeće napomene.

74. Najprije moram napomenuti da se navedeno pitanje izričito odnosi na tumačenje članka 7. točke 1. podtočke (a) Uredbe br. 1215/2012. Sud koji je uputio zahtjev smatra dakle da članak 7. točka 1. podtočka (b) te uredbe, koji se odnosi samo na prodaju robe i pružanje usluga, nije primjenjiv na spor u glavnom postupku. Ništa naime ne upućuje na to da su prodaja robe ili pružanje usluga predmet spora u glavnom postupku⁴⁹. Razlika između tih dviju odredbi važna je za određivanje nadležnog suda u stvarima koje se odnose na ugovore. Članak 7. točka 1. podtočka (b) Uredbe br. 1215/2012 na autonoman način određuje kriterije povezanosti za ugovore o prodaji robe i pružanju usluga. Nasuprot tomu, zadržavajući načelo koje je proizašlo iz presude *Industrie Tessili Italiana Como*⁵⁰, članak 7. točka 1. podtočka (a) navedene uredbe predviđa da, s jedne strane, tužba može biti podnesena pred sudom mjesta izvršenja obveze na kojoj se ta tužba temelji i da, s druge strane, to mjesto mora biti određeno u skladu sa zakonom kojim je uređena sporna ugovorna obveza prema pravilima o rješavanju sukoba nadležnosti suda pred kojim je pokrenut postupak⁵¹.

75. Nadalje, napominjem da SP tvrdi da su etažni vlasnici ugovorili stvarnu i mjesnu nadležnost austrijskog suda neovisno o svojem prebivalištu. Čini se, međutim, da sud koji je uputio zahtjev ne pridaje važnost tom sporazumu te da u svakom slučaju ne pita Sud za objašnjenje eventualnog utjecaja navedenog sporazuma na određivanje nadležnog suda.

76. Naposljetku, postoji određeno proturječje između formulacije drugog pitanja i obrazloženja zahtjeva za prethodnu odluku. Naime, formulacija tog pitanja može navesti na zaključak da sud koji je uputio zahtjev polazi od pretpostavke prema kojoj je navedena tužba nužno obuhvaćena člankom 7. točkom 1. podtočkom (a) Uredbe br. 1215/2012 te da se pita o određivanju obveze na kojoj se navedena tužba temelji, u smislu potonje odredbe. Nasuprot tomu, čini se da obrazloženje zahtjeva za prethodnu odluku upućuje na to da sud koji je uputio zahtjev dvoji o tome je li predmetna tužba obuhvaćena navedenom odredbom. Međutim, kako bi se sudu koji je uputio zahtjev dao koristan odgovor i s obzirom na nemogućnost uklanjanja te nejasnoće, predlažem da se drugo pitanje razumije u skladu s formulacijom iz točke 72. ovog mišljenja.

49 Čini mi se očitim da se spor u glavnom postupku ni na koji način ne odnosi na prodaju robe. Taj se spor ne odnosi ni na usluge koje po ustaljenoj sudskoj praksi podrazumijevaju da strana koja ih pruža obavlja određenu djelatnost u zamjenu za naknadu (vidjeti presudu od 8. svibnja 2019., *Kerr*, C-25/18, EU:C:2019:376, t. 39. i navedenu sudsku praksu): u ovom slučaju naknada ne postoji.

50 Presuda od 6. listopada 1976. (12/76, EU:C:1976:133)

51 Što se tiče članka 5. točke 1. podtočke (a) Uredbe br. 44/2001, čiji tekst odgovara onome iz članka 7. točke 1. podtočke (a) Uredbe br. 1215/2012, vidjeti presudu od 23. travnja 2009., *Falco Privatstiftung i Rabitsch* (C-533/07, EU:C:2009:257, t. 46. do 57.).

2. Ocjena

77. Da bi se članak 7. točka 1. podtočka (a) Uredbe br. 1215/2012 mogao primijeniti na tužbu u glavnom postupku, navedeni bi spor trebalo smatrati obuhvaćenim pojmom „stvari koje se odnose na ugovore” u smislu te odredbe. Radi se o autonomnom pojmu prava Unije⁵² koji je Sud prvotno protumačio negativno, odnosno kao da se taj pojam ne može razumjeti na način da se odnosi na situaciju u kojoj ne postoji obveza koju je jedna strana slobodnom voljom preuzela prema drugoj⁵³.

78. S obzirom na to da se takva situacija nije nikad pojavila pred austrijskim sudovima pred kojima se vodi glavni postupak, predmetna tužba može biti obuhvaćena tom odredbom. Naime, sud koji je uputio zahtjev navodi da su etažni vlasnici na temelju međuvlasničkog ugovora u dobrovoljno uspostavljenom ugovornom odnosu. Osim toga, s obzirom na sudsku praksu navedenu u točki 44. ovog mišljenja, okolnost da navedeni odnos postoji i s etažnim vlasnikom koji nije stranka međuvlasničkog ugovora, kakav su zaključili prvotni etažni vlasnici, ne utječe na primjenu članka 7. točke 1. podtočke (a) Uredbe br. 1215/2012⁵⁴.

79. Što se tiče određivanja „konkretne obveze” u smislu navedene odredbe, čini se da sud koji je uputio zahtjev, prema onome što je naveo u obrazloženju zahtjeva za prethodnu odluku, smatra da činjenica da etažni vlasnik svoj objekt u etažnom vlasništvu koristi na ugovoren način spada pod njegovu ugovornu obvezu. U tom smislu, prema mišljenju osobe SP, riječ je o „obvezi činjenja”, odnosno u ovom slučaju obvezi korištenja objekta u skladu s njegovom namjenom, kako je predviđena međuvlasničkim ugovorom koji se odnosi na navedeni objekt. Nasuprot tomu, društvo Ellmes Property Services tvrdi da se radi o „obvezi nečinjenja”, odnosno obvezi suzdržavanja od iznajmljivanja objekta u etažnom vlasništvu u turističke svrhe, koja nije zemljopisno ograničena i čije je obilježje velik broj mjesta u kojima je ispunjena ili je trebala biti ispunjena. Slijedom toga, s obzirom na presudu Besix⁵⁵, članak 7. točka 1. podtočka (a) Uredbe br. 1215/2012 ne može se primijeniti na glavni postupak.

80. Prema ustaljenoj sudskoj praksi, pojam „obveza” iz članka 7. točke 1. podtočke (a) Uredbe br. 1215/2012 odnosi se na obvezu koja odgovara ugovornom pravu na koje se poziva radi opravdanja sudskog postupka⁵⁶. S obzirom na to da se u ovom slučaju radi o tužbi za prestanak, smatram da se sporna ugovorna obveza sastoji od obveze nečinjenja i, konkretnije, obveze da se na način koji nije u skladu s međuvlasničkim ugovorom ne mijenja namjena objekta u mjestu u kojem se nalazi. To je razmatranje potvrđeno činjenicom da jedan etažni vlasnik ne može od drugoga zahtijevati da koristi svoj objekt ako to sam ne čini.

81. Međutim, nije mi uvjerljivo stajalište društva Ellmes Property Services prema kojem sporna ugovorna obveza, koja se sastoji od obveze nečinjenja, nema zemljopisno ograničenje za svoje ispunjenje, tako da je primjena članka 7. točke 1. podtočke (a) Uredbe br. 1215/2012 isključena.

82. Naime, okolnosti ovog slučaja nisu usporedive s onima iz predmeta u kojem je donesena presuda Besix⁵⁷. U tom predmetu, kao što to proizlazi iz formulacije pitanja upućenog Sudu, sporna ugovorna obveza sastojala se od obveze djelovanja isključivo s drugom ugovornom stranom radi podnošenja zajedničke ponude u okviru postupka javne nabave i od obveze nepovezivanja s drugim partnerom. Sud koji je uputio zahtjev u navedenom je predmetu najprije odredio mjesto izvršenja predmetne

52 Vidjeti noviju presudu od 26. ožujka 2020., Primera Air Scandinavia (C-215/18, EU:C:2020:235, t. 41.).

53 Presuda od 17. lipnja 1992., Handte (C-26/91, EU:C:1992:268, t. 15.)

54 Vidjeti presudu od 8. svibnja 2019., Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, t. 29.). Vidjeti i rješenje od 19. studenoga 2019., INA i dr. (C-200/19, neobjavljeno, EU:C:2019:985, t. 29.).

55 Presuda od 19. veljače 2002. (C-256/00, EU:C:2002:99)

56 Vidjeti u tom smislu presude od 6. listopada 1976., De Bloos (14/76, EU:C:1976:134, t. 13.) i od 23. travnja 2009., Falco Privatstiftung i Rabitsch (C-533/07, EU:C:2009:257, t. 47.).

57 Presuda od 19. veljače 2002. (C-256/00, EU:C:2002:99)

obveze u skladu s načelom proizašlim iz presude *Industrie Tessili Italiana Como*⁵⁸, a prema kojem je to mjesto utvrđeno zakonom na čiju primjenu upućuju kolizijska pravila države u kojoj se vodi postupak. Nadalje je, na temelju prava mjerodavnog za tu obvezu, utvrdio da se navedena obveza treba izvršiti bilo gdje u svijetu⁵⁹. Nasuprot tomu, sud koji je uputio zahtjev u ovom slučaju nije konačno odredio obvezu na kojoj se temelji SP-ova tužba, a pogotovo ne mjesto u kojem se ta obveza mora izvršiti.

83. Nadalje, čini se da društvo *Elldes Property Services* u svojem razmatranju prema kojem obveza nečinjenja, poput one u ovom slučaju, nema posebno mjesto izvršenja, ne uzima u obzir načelo iz presude *Industrie Tessili Italiana Como*⁶⁰. To razmatranje naime ne upućuje ni na jedno rješenje prihvaćeno u austrijskom pravu, a koje bi to trgovačko društvo smatralo primjenjivim na spornu ugovornu obvezu. Međutim, ne može se isključiti da pravo koje se primjenjuje na tu obvezu omogućuje određivanje mjesta njezina izvršenja i da to mjesto odgovara mjestu u kojem se nalazi stan koji podliježe propisima o etažnom vlasništvu⁶¹. Na sudu koji je uputio zahtjev je da u tom pogledu izvrši provjere, poštujući pritom načelo iz navedene presude.

84. Naposljetku, potpunosti radi, želim dodati da prema mojem mišljenju Sud ne raspolaže činjeničnim i pravnim elementima potrebnima za davanje dodatnih objašnjenja o primjeni navedenog načela u okolnostima iz ovog slučaja. Naime, jedna od stranaka u glavnom postupku tvrdi da je međuvlasnički ugovor zaključen 1978. godine. Stoga je malo vjerojatno da se kolizijskim pravilima koja bi Sud mogao tumačiti određuje koje je pravo mjerodavno za spornu ugovornu obvezu.

VI. Zaključak

85. Iz tih razloga predlažem Sudu da na prethodna pitanja koja je postavio *Oberster Gerichtshof* (Vrhovni sud, Austrija) odgovori kako slijedi:

1. Članak 24. točku 1. 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 treba tumačiti na način da je tužba etažnog vlasnika – kojom se od drugog etažnog vlasnika zahtijeva da prestane s turističkom uporabom stana zbog toga što ta uporaba nije u skladu s namjenom ugovorenom međuvlasničkim ugovorom – obuhvaćena navedenom odredbom samo ako navedena namjena proizvodi učinke prema svima. Na nacionalnom je sudu da u tom pogledu izvrši završne provjere.
2. Članak 7. točku 1. podtočku (a) navedene uredbe treba tumačiti na način da je takva tužba, u slučaju da namjena ugovorena međuvlasničkim ugovorom ne proizvodi učinke prema svima, obuhvaćena pojmom „stvari koje se odnose na ugovor” u smislu te odredbe. U tim se okolnostima sporna ugovorna obveza sastoji od obveze nečinjenja i, konkretnije, obveze da se na način koji nije u skladu s međuvlasničkim ugovorom ne mijenja namjena objekta u mjestu u kojem se nalazi. Za provjeru odgovara li mjesto izvršenja te obveze mjestu u kojem se nalazi stan koji podliježe propisima o etažnom vlasništvu, na nacionalnom je sudu da prema pravilima o rješavanju sukoba nadležnosti suda pred kojim je pokrenut postupak odredi to mjesto izvršenja u skladu sa zakonom kojim je uređena ta obveza.

58 Presuda od 6. listopada 1976. (12/76, EU:C:1976:133)

59 Presuda od 19. veljače 2002., *Besix* (C-256/00, EU:C:2002:99, t. 16. do 20.)

60 Presuda od 6. listopada 1976. (12/76, EU:C:1976:133)

61 Naime, razni me argumenti navode na razmišljanje da bi mjerodavno pravo trebalo prepoznati relevantnost mjesta nekretnine čija se namjena ne može izmijeniti. To bi rješenje uostalom bilo opravdano razlozima bliskosti između spora i nadležnog suda kao i onima koji za cilj imaju izbjegavanje pretjerane uporabe *forum actoris*. Međutim, s obzirom na narav upućivanja na materijalno pravo, na kojem se temelji članak 7. točka 1. podtočka (a) Uredbe br. 1215/2012, ne može se isključiti da će mjerodavno pravo odrediti mjesto izvršenja sporne ugovorne obveze prema domicilu dužnika ili vjerovnika. Vidjeti u tom smislu *Mankowski, P.*, „Article 7”, u *Magnus, U.*, *Mankowski, P. (ur.)*, *Brussels I bis Regulation*, *Otto Schmidt, Köln*, 2016., str. 253., t. 208.