



Zbierka súdnych rozhodnutí

NÁVRHY GENERÁLNEHO ADVOKÁTA
MACIEJ SZPUNAR
prednesené 18. júna 2020¹

Vec C-433/19

**Ellmes Property Services Limited
proti
SP**

[návrh na začatie prejudiciálneho konania, ktorý podal Oberster Gerichtshof (Najvyšší súd, Rakúsko)]

„Návrh na začatie prejudiciálneho konania – Súdna právomoc – Nariadenie (EÚ) č. 1215/2012 – Pojem ‚vecné práva k nehnuteľnosti‘ – Žaloba o zdržanie sa konania proti bytovému spoluvlastníkovi – Používanie nehnuteľnosti v bytovom spoluvlastníctve na turistické účely v rozpore s obytným účelom definovaným v zmluve o bytovom spoluvlastníctve“

I. Úvod

1. Prejednávaný návrh na začatie prejudiciálneho konania dáva Súdnemu dvoru príležitosť rozhodnúť o právomoci na rozhodnutie o žalobe upravenej v rakúskom práve, ktorou bytový spoluvlastník v podstate žiada od iného bytového spoluvlastníka, aby ukončil používanie svojho bytu, na ktorý sa vzťahuje úprava bytového spoluvlastníctva, na turistické účely z dôvodu, že toto používanie nie je dovolené zmluvou o bytovom spoluvlastníctve. Vnútroštátny súd totiž uvádza, že táto žaloba môže patriť do pôsobnosti dvoch pravidiel právomoci upravených v nariadení (EÚ) č. 1215/2012²: pravidla, ktoré upravuje výlučnú právomoc v konaniach, ktorých predmetom sú vecné práva k nehnuteľnosti v prospech súdov členského štátu, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza, a pravidla, ktoré upravuje právomoc danú na výber v zmluvných veciach v prospech súdu miesta zmluvného plnenia. Preskúmanie položených prejudiciálnych otázok teda poskytne Súdnemu dvoru aj príležitosť zaoberať sa povahou zmluvy o bytovom spoluvlastníctve v rakúskom práve z pohľadu tohto nariadenia.

II. Právny rámec

A. Právo Únie

2. Článok 4 ods. 1 nariadenia č. 1215/2012 stanovuje:

„Ak nie je v tomto nariadení uvedené inak, osoby s bydliskom na území členského štátu sa bez ohľadu na ich štátne občianstvo žalujú na súdoch tohto členského štátu.“

¹ Jazyk prednesu: francúzština.

² Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady z 12. decembra 2012 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach (Ú. v. EÚ L 351, 2012, s. 1).

3. Článok 7 bod 1 písm. a) tohto nariadenia 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 [základom – *neoficiálny preklad*] žaloby;

...“

4. Článok 24 uvedeného nariadenia znie takto:

„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.

...“

B. Rakúske právo

5. § 2 Wohnungseigentumsgesetz (zákon o bytovom spoluvlastníctve³) v znení, ktoré sa uplatňuje v spore vo veci samej (ďalej len „zákon o bytovom spoluvlastníctve“), uvádza:

„1. Bytové spoluvlastníctvo je vecné právo spoluvlastníka nehnuteľnosti alebo spoločenstva spoluvlastníkov výlučne užívať predmet bytového spoluvlastníctva a ním disponovať. ...

2. Predmetom bytového spoluvlastníctva sú byty, iné samostatné priestory a parkovacie miesta pre motorové vozidlá (veci, ktoré môžu byť predmetom bytového spoluvlastníctva), ku ktorým bolo založené bytové spoluvlastníctvo. Bytom sa rozumie stavebne uzavretá, podľa obvyklej praxe samostatná časť budovy, ktorá svojou povahou a veľkosťou môže slúžiť 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. Bytový spoluvlastník je spoluvlastník nehnuteľnosti, ktorému patrí bytové spoluvlastníctvo k predmetu bytového spoluvlastníctva nachádzajúcemu sa v tejto nehnuteľnosti.

...“

6. § 3 tohto zákona stanovuje:

„1. Bytové spoluvlastníctvo možno nadobudnúť na základe

(1) písomnej dohody všetkých bytových spoluvlastníkov (zmluva o bytovom spoluvlastníctve)...

...“

3 BGBl. I, 70/2002.

7. § 16 uvedeného zákona uvádza:

„1. Právo užívať predmet bytového spoluvlastníctva má bytový spoluvlastník.

2. Bytový spoluvlastník má právo vykonať zmeny na predmete svojho bytového spoluvlastníctva (vrátane zmeny účelu bytu) na vlastné náklady; v tejto súvislosti platí:

(1) Zmena nemôže mať za následok poškodenie domu, ani porušenie chránených záujmov ostatných bytových spoluvlastníkov...

(2) Ak zmena zasahuje aj do spoločných častí nehnuteľnosti, musí byť v súlade s obvyklou praxou alebo slúžiť dôležitému záujmu bytového spoluvlastníka. ...“

III. Skutkový stav sporu vo veci samej

8. Spoločnosť Ellmes Property Services a SP sú bytovými spoluvlastníkmi bytovej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Zell am See (Rakúsko). Uvedená spoločnosť má sídlo v Spojenom kráľovstve, zatiaľ čo adresa bydliska SP zodpovedá adrese bytu, ktorého je bytovým spoluvlastníkom.

9. Byt, ktorého bytovým spoluvlastníkom je Ellmes Property Services, ktorý je určený na účely bývania, používa táto spoločnosť na turistické účely a pravidelne ho prenajíma dovolenkárom.

10. Žalobou o zdržanie sa konania podanou na Bezirksgericht Zell am See (Okresný súd Zell am See, Rakúsko) SP navrhol ukončenie tohto „turistického používania“ z dôvodu, že je v rozpore s účelom tejto nehnuteľnosti a bez súhlasu ostatných bytových spoluvlastníkov je svojvoľné, a teda porušuje jeho spoluvlastnícke právo. Pokiaľ ide o medzinárodnú právomoc rakúskych súdov, SP sa odvolal na článok 24 bod 1 prvý pododsek nariadenia č. 1215/2012, ktorý vo veciach vecných práv k nehnuteľnosti upravuje výlučnú právomoc súdov členského štátu, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza.

11. Súd rozhodujúci v prvom stupni odmietol svoju právomoc, pretože sa domnieval, že spor sa týkal súkromnoprávnej dohody o používaní bytu a priamo neovplyvňoval právne postavenie strán tejto dohody z hľadiska vecného práva.

12. Naproti tomu Landesgericht Salzburg (Krajinský súd Salzburg, Rakúsko), rozhodujúci v druhom stupni na základe odvolania podaného SP, usúdil, že rakúske súdy mali právomoc na rozhodnutie tohto sporu podľa článku 24 bodu 1 nariadenia č. 1215/2012. Podľa tohto súdu sa účel majetku patriaceho do bytového spoluvlastníctva zakladá na súkromnoprávnej dohode uzavretej medzi bytovými spoluvlastníkmi, ktorá má spravidla formu zmluvy o bytovom spoluvlastníctve. Určenie takéhoto majetku na konkrétne použitie, ako aj dodržiavanie takto definovaného použitia, sú súčasťou vecných práv bytových spoluvlastníkov, ktoré požívajú absolútnu ochranu.

13. Ellmes Property Services podala na vnútroštátny súd opravný prostriedok „Revision“.

IV. Prejudiciálne otázky a konanie na Súdnom dvore

14. Za týchto okolností Oberster Gerichtshof (Najvyšší súd, Rakúsko) rozhodnutím z 21. mája 2019, doručeným do kancelárie Súdneho dvora 6. júna 2019, rozhodol prerušiť konanie a položiť Súdnemu dvoru tieto prejudiciálne otázky:

„1. Má sa článok 24 bod 1 prvý pododsek prvá alternatíva nariadenia [č. 1215/2012] vykladať v tom zmysle, že predmetom žalôb bytového spoluvlastníka, ktoré majú inému bytovému spoluvlastníkovi zakázať, aby svojvoľne, bez súhlasu ostatných bytových spoluvlastníkov, zmenil svoj majetok v bytovom spoluvlastníctve, najmä jeho účel, je uplatnenie vecného práva?

2. V prípade zápornej odpovede na túto otázku:

Má sa článok 7 bod 1 písm. a) nariadenia [č. 1215/2012] vykladať v tom zmysle, že predmetom žalôb uvedených [v prvej otázke] sú zmluvné plnenia, ktoré treba plniť na mieste, kde sa vec nachádza?“

15. V takto začatom konaní podali písomné pripomienky účastníci konania vo veci samej a Európska komisia. Súdny dvor rozhodol, že nenariadi pojednávanie, keďže sa domnieval, že má dostatok informácií na rozhodnutie.

V. Analýza

16. Svojou prvou otázkou chce vnútroštátny súd vedieť, či sa článok 24 bod 1 nariadenia č. 1215/2012 má vykladať v tom zmysle, že žaloba bytového spoluvlastníka, v ktorej navrhuje, aby bolo inému bytovému spoluvlastníkovi zakázané, aby svojvoľne a bez súhlasu ostatných bytových spoluvlastníkov zmenil svoj majetok v bytovom spoluvlastníctve, najmä jeho účel, patrí do pôsobnosti tohto ustanovenia. Svojou druhou otázkou tento súd požaduje od Súdneho dvora výklad článku 7 bodu 1 písm. a) tohto nariadenia so zreteľom na osobitosti tejto žaloby.

17. Z formulácie prejudiciálnych otázok vyplýva, že vnútroštátny súd vychádza z predpokladu, že bez ohľadu na odpoveď, ktorá bude poskytnutá, sa na žalobu upravenú v rakúskom práve, ktorej sa týkajú tieto otázky, vzťahuje pojem „občianske a obchodné veci“ v zmysle článku 1 ods. 1 nariadenia č. 1215/2012 a patrí do pôsobnosti tohto nariadenia. Nič neumožňuje spochybniť tento predpoklad. Spor vo veci samej, v ktorom je podaná táto žaloba, totiž úplne zapadá do tohto pojmu a nevzťahujú sa naň výnimky upravené v článku 1 ods. 2 tohto nariadenia.

18. V týchto návrhoch teda najprv uvediem niekoľko všeobecných poznámok k žalobe upravenej v rakúskom práve, ktorej sa týkajú položené prejudiciálne otázky (časť A). Ďalej budem analyzovať prejudiciálne otázky v poradí navrhnutom vnútroštátnym súdom. Ako sa totiž správne domnieva tento súd, druhá otázka vzniká iba v prípade zápornej odpovede na prvú otázku. Ak sa na žalobu vzťahuje článok 24 bod 1 nariadenia č. 1215/2012, ktorý upravuje *výlučnú* právomoc vo veciach vecných práv k nehnuteľnosti (časť B), potom už nie je potrebné skúmať otázku existencie súdu *daného na výber* upraveného v článku 7 bode 1 písm. a) tohto nariadenia (časť C).

A. O dotknutej žalobe

19. Vnútroštátny súd vysvetľuje, že v rakúskom práve bytové spoluvlastníctvo („Wohnungseigentum“) predstavuje vecné právo⁴, ktoré je chránené nielen proti zásahom tretích osôb, ale aj proti zásahom ostatných bytových spoluvlastníkov.

20. Tento súd spresňuje, že určenie majetku v bytovom spoluvlastníctve na účely bývania alebo na obchodné účely je obsiahnuté v súkromnoprávnej dohode podpísanej medzi všetkými bytovými spoluvlastníkmi, ktorá je spravidla vyjadrená v zmluve o bytovom spoluvlastníctve („Wohnungseigentumsvertrag“). Bytoví spoluvlastníci sa na základe zmluvy o bytovom spoluvlastníctve nachádzajú v slobodne dohodnutom zmluvnom vzťahu. Účel majetku v bytovom spoluvlastníctve a dodržiavanie použitia definovaného týmto účelom sú súčasťou práva každého bytového spoluvlastníka poživajúceho absolútnu ochranu. V tejto súvislosti predstavuje používanie majetku v bytovom spoluvlastníctve, ktorý je určený na účely bývania, na turistické účely zmenu jeho účelu.

21. Z rozhodnutia vnútroštátneho súdu vyplýva, že v spore vo veci samej chce jeden z bytových spoluvlastníkov svojou žalobou dosiahnuť, aby bolo uložené ukončiť používanie, ktoré porušuje jeho spoluvlastnícke právo. Vnútroštátny súd totiž vysvetľuje, že jeho prejudiciálne otázky sa zakladajú na žalobe upravenej v rakúskom práve, ktorou sa navrhuje zdržanie sa alebo ukončenie („Eigentumsfreiheitsklage“) správania vytykaného žalovanému. Podľa vysvetlení poskytnutých týmto súdom môže každý bytový spoluvlastník podať takúto žalobu proti bytovému spoluvlastníkovi, ktorý svojvoľne, bez súhlasu ostatných bytových spoluvlastníkov alebo právoplatného rozhodnutia súdu nahrádzajúceho takýto súhlas, vykoná na majetku vo svojom bytovom spoluvlastníctve zmeny, najmä zmenu jeho účelu.⁵

B. O prvej otázke týkajúcej sa článku 24 bodu 1 nariadenia č. 1215/2012

22. Článok 24 bod 1 nariadenia č. 1215/2012 zveruje výlučnú právomoc vo veciach vecných práv k nehnuteľnosti súdom členského štátu, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza. Pri vypracovaní tohto ustanovenia normotvorca Únie v podstate prevzal výrazy použité v článku 16 bode 1 písm. a) Bruselského dohovoru⁶ a v článku 22 bode 1 nariadenia (ES) č. 44/2001⁷, takže výklad podaný Súdnym dvorom v jeho judikatúre týkajúcej sa týchto dvoch ustanovení platí aj pre článok 24 bod 1 nariadenia č. 1215/2012.⁸

4 Pozri rovnako v tomto zmysle FABER, W.: National Report on the Transfer of Movables in Austria. In: FABER, W., LUGER, B.: *National Reports on the Transfer of Movables in Europe, volume 1, Austria, Estonia, Italy, Slovenia*. Munich: Sellier. European law publishers, 2008, s. 17.

5 Pozri rovnako STABENTHEINER, J., VONKILCH, A., KERSTING, J. In: Van Der MERWE, C.: *European Condominium Law*, Cambridge: Cambridge University Press, 2015, s. 133.

6 Dohovor z 27. septembra 1968 o právomoci a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach [neoficiálny preklad] (Ú. v. ES L 299, 1972, s. 32), zmenený dohovorom z 9. októbra 1978 o pristúpení Dánskeho kráľovstva, Írska a Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska (Ú. v. ES L 304, 1978, s. 1, a – zmenené znenie – s. 77), dohovorom z 25. októbra 1982 o pristúpení Helénskej republiky (Ú. v. ES L 388, 1982, s. 1) a dohovorom z 26. mája 1989 o pristúpení Španielskeho kráľovstva a Portugalskej republiky (Ú. v. ES L 285, 1989, s. 1, ďalej len „Bruselský dohovor“).

7 Nariadenie Rady z 22. decembra 2000 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach (Ú. v. ES L 12, 2001, s. 1; Mim. vyd. 19/004, s. 42).

8 Pozri rozsudok zo 16. novembra 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, bod 26). Pre úplnosť uvádzam, že vo formulácii úvodnej vety článku 24 nariadenia č. 1215/2012 boli v porovnaní s formuláciou článku 22 nariadenia č. 44/2001 urobené dve zmeny. Prvá zmena sa týka doplnenia spresnenia, podľa ktorého sa článok 24 nariadenia č. 1215/2012 týka iba *súdom členského štátu*. Toto spresnenie nemá vplyv na význam tohto ustanovenia, pokiaľ ide o výkon právomoci na rozhodovanie o žalobách týkajúcich sa nehnuteľností, ktoré sa tak ako v spore vo veci samej nachádzajú na území členských štátov. Druhá zmena sa týka doplnenia výrazu „účastníkov“ (toto ustanovenie sa uplatňuje „bez ohľadu na bydlisko účastníkov“), ktorý zrejme tiež nemení význam článku 22 nariadenia č. 44/2001, podľa ktorého sa toto ustanovenie uplatňovalo „bez ohľadu na bydlisko“. Kurzívou zvýraznil generálny advokát. K druhej zmene pozri HESS, B.: The Brussels I Regulation: Recent case law of the Court of Justice and the Commission's proposed recast. In: *Common Market Law Review*, 2012, zv. 49, s. 1105 – 1106.

23. Výraz „v konaniach, ktorých predmetom sú vecné práva k nehnuteľnosti“, nachádzajúci sa v článku 24 bode 1 nariadenia č. 1215/2012, treba teda naďalej vykladať autonómne.⁹

24. Okrem toho dva súbory kritérií, ktoré Súdny dvor používal na vymedzenie pôsobnosti pravidla právomoci vo veciach vecných práv k nehnuteľnosti, platia naďalej aj podľa nariadenia č. 1215/2012. Prvý súbor obsahuje kritériá týkajúce sa charakteristických znakov vecných práv k nehnuteľnosti a s nimi súvisiacich žalôb, na ktoré sa vzťahuje článok 24 bod 1 tohto nariadenia. Druhý súbor obsahuje kritériá týkajúce sa cieľov tohto ustanovenia, ktoré umožňujú určiť žaloby, na ktoré sa toto ustanovenie musí vzťahovať, a žaloby, ktoré vzhľadom na to, že uvedené ustanovenie predstavuje výnimku, ktorá sa má vykladať reštriktívne, sú z jeho pôsobnosti vylúčené. S prihliadnutím na tieto dva súbory kritérií teda treba overiť, či žaloba vo veci samej patrí do pôsobnosti článku 24 bodu 1 nariadenia č. 1215/2012.

1. O charakteristických znakoch vecných práv k nehnuteľnosti a žalôb v týchto veciach

a) Charakteristické znaky vecných práv k nehnuteľnosti so zreteľom na judikatúru

25. Vecné práva k nehnuteľnosti, na ktoré odkazuje znenie článku 24 bodu 1 nariadenia č. 1215/2012, sú v judikatúre definované ako protiklad k osobným právam. Rozdiel medzi týmito dvoma druhmi práv spočíva v tom, že vecné práva, ktoré sa viažu k hmotnému majetku, majú svoje účinky voči všetkým, zatiaľ čo na osobné práva sa možno odvolávať iba voči dlžníkovi.¹⁰

26. V tejto súvislosti musím poznamenať, že v rozsudku Komu a i.¹¹ Súdny dvor rozhodol, že do pôsobnosti pravidla právomoci uvedeného v článku 24 bode 1 nariadenia č. 1215/2012 patrí návrh na zrušenie spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, pretože tento návrh, ktorý má viesť k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, sa týka vecných práv vyvolávajúcich účinky voči všetkým a predstavuje žalobu, ktorej cieľom je zabezpečenie ochrany výsad spojených s týmito právami osobám, ktoré sú nositeľmi týchto práv. V dôsledku toho sa aj bytové spoluvlastníctvo, o ktoré ide v spore vo veci samej, *a priori* javí ako vecné právo k nehnuteľnosti v zmysle judikatúry týkajúcej sa tohto ustanovenia.

27. Pravidlo právomoci uvedené v článku 24 bode 1 nariadenia č. 1215/2012 sa však uplatňuje iba v prípade, ak ide o „nehody, ktorých predmetom sú vecné práva k nehnuteľnostiam“¹². Aby žaloba podaná na súd členského štátu patrila do pôsobnosti tohto ustanovenia, nepostačuje, aby sa žaloba týkala vecného práva k nehnuteľnosti alebo aby súvisela s nehnuteľnosťou; treba, aby sa žaloba zakladala na takom práve.¹³

28. V tejto súvislosti z judikatúry vyplýva, že žalobami, ktorých predmetom sú vecné práva k nehnuteľnostiam, sú žaloby, ktoré smerujú jednak k určeniu rozsahu, obsahu, vlastníctva, držby nehnuteľnosti alebo existencie iných vecných práv k týmto nehnuteľnostiam a jednak k zabezpečeniu ochrany výsad spojených s týmito právami osobám, ktoré sú nositeľmi týchto práv.¹⁴

⁹ Pozri nedávny rozsudok zo 14. februára 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, bod 97 a citovaná judikatúra), a uznesenie z 15. mája 2019, MC (C-827/18, neuvverejnené, EU:C:2019:416, bod 23).

¹⁰ Pozri nedávny rozsudok zo 14. februára 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, bod 100). Navyše podľa bodu 166 Schlosserovej správy k Dohovoru o pristúpení Dánskeho kráľovstva, Írska, a Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska, k Dohovoru o súdnej právomoci a výkone rozhodnutí v občianskych a obchodných veciach, ako aj k Protokolu týkajúcemu sa jeho výkladu Súdnym dvorom z 9. októbra 1978 [neoficiálny preklad] (Ú. v. ES C 59, 1979, s. 71), právnym dôsledkom charakterizujúcim vecné právo, ktoré má účinky *erga omnes*, je možnosť nositeľa tohto práva požadovať majetok, na ktorý sa vzťahuje toto právo, od každej osoby, ktorá nemá prednostné vecné právo.

¹¹ Rozsudok zo 17. decembra 2015 (C-605/14, EU:C:2015:833, bod 29).

¹² Pozri v tomto zmysle rozsudok z 18. mája 2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, bod 32).

¹³ Pozri nedávny rozsudok z 10. júla 2019, Reitbauer a i. (C-722/17, EU:C:2019:577, bod 45 a citovaná judikatúra).

¹⁴ Pozri rozsudky z 3. apríla 2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, bod 42), a zo 16. novembra 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, bod 40).

29. Treba teda určiť, či predmetom žaloby vo veci samej je výsada, ktorá sa priamo týka nehnuteľnosti a ktorá má účinky voči všetkým,¹⁵ takže túto žalobu možno považovať za *žalobu založenú na vecnom práve k nehnuteľnosti* v zmysle vyššie uvedenej judikatúry.

b) Uplatnenie v prejednávanej veci

1) Úvodné poznámky

30. Je pravda, ako to tvrdí Ellmes Property Services, že v rozsudku ČEZ¹⁶ Súdny dvor rozhodol, že žaloba o ukončenie obťažovania spôsobovaného pozemkom činnosťou jadrovej elektrárne umiestnenej na území štátu susediaceho so štátom, v ktorom sa nachádzajú tieto pozemky, nepredstavuje spor, ktorého predmetom je vecné právo k nehnuteľnosti. Základom takejto žaloby je síce zásah do vecného práva k nehnuteľnosti, no vecná povaha tohto práva a skutočnosť, že sa viaže k nehnuteľnosti, majú v tomto kontexte len okrajový význam. Táto vecná povaha dotknutého práva, a skutočnosť, že sa toto právo viaže k nehnuteľnosti, nemajú rozhodujúci vplyv na štruktúru sporu, v ktorom bola táto žaloba o ukončenie obťažovania podaná, ktorá by nebola podstatne odlišná, ak by právo, ktorého ochrana proti údajnému obťažovaniu sa požaduje, malo odlišnú povahu, napríklad ak by išlo o právo na fyzickú integritu alebo o právo k hnutelnej veci. Takéto žaloby práve tak ako žaloba, o ktorú išlo v tomto rozsudku, majú v podstate dosiahnuť, aby bol pôvodca takéhoto preukázaného alebo potenciálneho zásahu do práva zaviazaný na jeho ukončenie.

31. Na rozdiel od žaloby, o ktorú išlo v rozsudku ČEZ¹⁷, sa však žaloba vo veci samej nezakladá výlučne na zásahu do vecného práva bytového spoluvlastníka, ktorý podal túto žalobu, k nehnuteľnosti, ale zjavne najmä na nedodržaní použitia dohodnutého v zmluve o bytovom spoluvlastníctve iným bytovým spoluvlastníkom.

32. Možno teda tvrdiť, že predmetom žaloby vo veci samej je skôr právo bytového spoluvlastníka, ktorý nerešpektuje toto použitie, ako právo bytového spoluvlastníka, ktorý túto žalobu podáva. Zdá sa, že Komisia reaguje na tento názor, keďže uvádza, že v prípade, ak použitie dohodnuté v zmluve o bytovom spoluvlastníctve predstavuje vecné právo, mohlo by dôjsť k obmedzeniu práv bytového spoluvlastníka nakladať so svojím podielom. V tomto zmysle SP tvrdí, že za okolností vo veci samej bytový spoluvlastník, ktorý nerešpektuje použitie dohodnuté v zmluve o bytovom spoluvlastníctve, na jednej strane tvrdí, že má vecné právo, a to právo prenájmu na turistické účely, hoci toto právo neexistuje, a na druhej strane, že v každom prípade porušuje vecné právo ostatných bytových spoluvlastníkov.

33. Za týchto okolností treba na určenie, či žaloba vo veci samej môže patriť do pôsobnosti článku 24 bodu 1 nariadenia č. 1215/2012, určiť, či má použitie nehnuteľného majetku, teda bytu, na ktorý sa vzťahuje úprava bytového spoluvlastníctva, dohodnuté v zmluve o bytovom spoluvlastníctve, účinky voči všetkým.

34. Ako však poznamenáva Komisia, vnútroštátny súd neposkytuje všetky informácie nevyhnutné na to, aby sa bolo možné presne vyjadriť k právnemu posúdeniu možnosti bytového spoluvlastníka požadovať od iného bytového spoluvlastníka, aby ukončil určité používanie svojho majetku.

¹⁵ Pozri rozsudok zo 17. mája 1994, Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, bod 15), a uznesenie z 5. apríla 2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, bod 18).

¹⁶ Rozsudok z 18. mája 2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, bod 34).

¹⁷ Rozsudok z 18. mája 2006 (C-343/04, EU:C:2006:330).

35. Pripomínam, že z návrhu na začatie prejudiciálneho konania vyplýva, že v rakúskom práve je bytové spoluvlastníctvo vecným právom, ktoré je chránené nielen proti zásahom tretích osôb, ale aj proti zásahom iných bytových spoluvlastníkov. Účel majetku v bytovom spoluvlastníctve a dodržiavanie použitia definovaného týmto účelom, „[sú] súčasťou vecného práva každého bytového spoluvlastníka požievajúceho absolútnu ochranu“. Tento účel je obsiahnutý v súkromnoprávnej dohode medzi všetkými bytovými spoluvlastníkmi, ktorí sa na základe zmluvy o bytovom spoluvlastníctve nachádzajú v slobodne dohodnutom zmluvnom vzťahu. Bytový spoluvlastník môže proti inému bytovému spoluvlastníkovi, ktorý nedodržiava použitie dohodnuté v tejto zmluve, podať takú žalobu, ako je žaloba vo veci samej.

36. Nie je jasné, či možnosť bytového spoluvlastníka požadovať, aby bolo dodržané použitie dohodnuté v zmluve o bytovom spoluvlastníctve, patrí do rámca absolútnej ochrany, ktorú spomína vnútroštátny súd v návrhu na začatie prejudiciálneho konania. V prípade kladnej odpovede by sa bolo treba domnievať, že upravenie použitia v zmluve o bytovom spoluvlastníctva môže mať účinky aj voči tretím osobám.

37. V tejto súvislosti Komisia uznáva, že spor vo veci samej treba preskúmať s prihliadnutím na obsah zmluvy o bytovom spoluvlastníctve, takže uplatnenie článku 24 bodu 1 nariadenia č. 1215/2012 v tomto spore môže vzbudzovať pochybnosti. Komisia však uvádza, že niektoré skutočnosti môžu predstavovať nepriame dôkazy toho, že použitie dohodnuté v zmluve o bytovom spoluvlastníctve má účinok *erga omnes*. Iba vtedy, ak budú tieto skutočnosti potvrdené vnútroštátnym súdom, treba podľa Komisie uvažovať o tom, že žaloba o zdržanie sa používania bytu na turistické účely patrí do pôsobnosti tohto ustanovenia nariadenia č. 1215/2012.

38. Konkrétnejšie Komisia odkazuje v prvom rade na okolnosť, že podľa informácií, ktoré zhromaždila, k zmluve o bytovom spoluvlastníctve uzavretej medzi pôvodnými bytovými spoluvlastníkmi musí pristúpiť každá osoba, ktorá nadobúda byt, na ktorý sa vzťahuje úprava bytového spoluvlastníctva, a túto zmluvu možno meniť iba so súhlasom všetkých ostatných bytových spoluvlastníkov. V druhom rade Komisia tvrdí, že podľa jej informácií možno do uvedenej zmluvy a použitia, ktoré upravuje, nahliadnuť v katastri nehnuteľností a že teda existuje prístup verejnosti umožňujúci sa s nimi oboznámiť.

39. Z dôvodov, ktoré vysvetlím nižšie, mám pochybnosti o tom, či tieto skutočnosti, ktoré musí overiť vnútroštátny súd, nevyhnutne vedú k záveru, že použitie dohodnuté v zmluve o bytovom spoluvlastníctve má účinky voči všetkým.

2) O možnosti odvolávať sa na zmluvu o bytovom spoluvlastníctve

40. Je samozrejme pravda, že v rozsudku Weber¹⁸ Súdny dvor rozhodol, že pravidlo výlučnej právomoci vo veciach vecných práv k nehnuteľnosti sa vzťahuje na takú žalobu, v ktorej sa žiada o určenie, že došlo k neplatnému vykonaniu predkupného práva, ako bola žaloba, o ktorú išlo v tomto rozsudku. V tejto súvislosti Súdny dvor vysvetlil, že toto právo, ktoré zaťažuje nehnuteľnosť a je zapísané do katastra nehnuteľností, vyvoláva účinky nielen voči povinnému, ale zabezpečuje tiež právo nositeľa tohto práva na prevod vlastníckeho práva voči tretím osobám, takže ak dôjde k uzavretiu zmluvy medzi tretou osobou a vlastníkom zaťaženej nehnuteľnosti, platné vykonanie predkupného práva vedie k tomu, že predaj je voči nositeľovi tohto práva neúčinný, pričom sa tento predaj považuje za predaj uzavretý medzi týmto nositeľom a uvedeným vlastníkom za tých istých podmienok, aké boli dohodnuté medzi uvedeným vlastníkom a touto tretou osobou. Išlo teda o ukázkové vecné právo.

¹⁸ Rozsudok z 3. apríla 2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, bod 45).

41. Treba však odlišovať situáciu, v ktorej má vecné právo účinky voči všetkým od situácie, v ktorej osobné právo naďalej vyvoláva svoje účinky po subjektívnej zmene právneho vzťahu, ktorý je základom tohto osobného práva.

42. Rozsudok Weber¹⁹ je príkladom prvej uvedenej situácie. Na predkupné právo uvedené v tomto rozsudku sa totiž bolo možné odvolávať voči tretej osobe bez toho, aby bolo potrebné preukázať, že táto osoba vstúpila na miesto vlastníka zaťaženého nehnuteľného majetku do právneho vzťahu medzi ním a nositeľom predkupného práva alebo že aspoň vyjadrila súhlas s rešpektovaním dôsledkov tohto vzťahu. Nemyslím si však, že táto situácia je nevyhnutne rovnaká ako situácia, v ktorej, ako to uvádza Komisia, musí k zmluve o bytovom spoluvlastníctve uzavretej medzi pôvodnými bytovými spoluvlastníkmi „pristúpiť“ každá osoba, ktorá nadobúda byt, na ktorý sa vzťahuje úprava bytového spoluvlastníctva.

43. Pre názornosť uvádzam, že v rozsudku Kerr²⁰ Súdny dvor rozhodol, že žaloba týkajúca sa platobnej povinnosti vyplývajúcej z rozhodnutia zhromaždenia spoluvlastníkov nehnuteľnosti patrí do pôsobnosti článku 7 bodu 1 nariadenia č. 1215/2012, ktorý upravuje nevýlučnú právomoc v zmluvných veciach aj napriek tomu, že toto rozhodnutie zaväzuje aj spoluvlastníkov, ktorí sa nezúčastnili na jeho prijatí. Okrem toho v uznesení INA a i.²¹ Súdny dvor potvrdil tento výklad v kontexte platobnej povinnosti vyplývajúcej z vnútroštátneho zákona, ktorej podmienky boli určené dohodou vlastníkov nadpolovičnej väčšiny podielov na nehnuteľnosti. Súdny dvor dospel k tomuto záveru na základe okolnosti, že každý, kto sa stane a zostane spoluvlastníkom nehnuteľnosti, súhlasí s tým, aby sa na neho uplatňovali všetky ustanovenia právneho úkonu upravujúceho dotknuté spoluvlastníctvo, ako aj rozhodnutia prijaté zhromaždením spoluvlastníkov tejto nehnuteľnosti.²²

44. Je samozrejme pravda, že v rozsudku Kerr²³ a v uznesení INA a i.²⁴ sa predmet dotknutých žalôb priamo netýkal nehnuteľnosti. Judikatúra vyplývajúca z týchto dvoch rozhodnutí však ukazuje, ako môže mať použitie dohodnuté v zmluve o bytovom spoluvlastníctve účinky voči každej osobe, ktorá nadobúda byt, na ktorý sa vzťahuje úprava bytového spoluvlastníctva bez toho, aby malo účinky *erga omnes* v zmysle judikatúry týkajúcej sa výlučnej právomoci vo veciach vecných práv k nehnuteľnosti.

45. Za týchto okolností treba na to, aby použitie dohodnuté v zmluve o bytovom spoluvlastníctve malo takéto účinky, aby sa na toto použitie bolo možné odvolávať aj voči osobám, ktoré nemožno považovať za osoby, ktoré dobrovoľne súhlasili so zmluvou o bytovom spoluvlastníctve. Bolo by to tak vtedy, ak by bytový spoluvlastník mohol podať žalobu o zdržanie sa konania aj proti nájomcovi, ktorý nedodržiava použitie dohodnuté v zmluve o bytovom spoluvlastníctve.²⁵ Je však úlohou vnútroštátneho súdu, aby v tejto súvislosti vykonal potrebné overenia.

3) O zápise do katastra nehnuteľností

46. Pokiaľ ide o možnosť nahliadnúť do zmluvy o bytovom spoluvlastníctve v katastri nehnuteľností, je samozrejme pravda, že v mnohých právnych systémoch je zásada publicity súčasťou zásad vyplývajúcich z povahy vecných práv. Táto zásada totiž vyjadruje najmä myšlienku, podľa ktorej možno vo všeobecnosti vecné práva rešpektovať iba vtedy, ak sú informácie, ktoré sa na ne vzťahujú,

19 Rozsudok z 3. apríla 2014 (C-438/12, EU:C:2014:212).

20 Rozsudok z 8. mája 2019 (C-25/18, EU:C:2019:376, bod 29).

21 Uznesenie z 19. novembra 2019 (C-200/19, neuvverejnené, EU:C:2019:985, bod 29).

22 Rozsudok z 8. mája 2019, Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, bod 29), a uznesenie z 19. novembra 2019, INA a i. (C-200/19, neuvverejnené, EU:C:2019:985, bod 29).

23 Rozsudok z 8. mája 2019 (C-25/18, EU:C:2019:376, bod 29).

24 Uznesenie z 19. novembra 2019 (C-200/19, neuvverejnené, EU:C:2019:985, bod 29).

25 Pozri *a contrario* rozsudky zo 17. mája 1994, Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, bod 15), a z 9. júna 1994, Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, bod 15), ako aj uznesenie z 5. apríla 2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, bod 18).

všeobecne dostupné. Pokiaľ ide o vecné práva k nehnuteľnostiam, túto dostupnosť možno zabezpečiť najmä prostredníctvom registrov, do ktorých môže nahliadnúť verejnosť. Zápis informácií týkajúcich sa práva k hmotnému majetku do katastra nehnuteľností tak môže naznačovať, že na toto právo sa možno odvolávať voči každému, a teda že ide o vecné právo.

47. Napriek tomu treba zohľadniť skutočnosť, že jednak katastre nehnuteľností môžu obsahovať aj informácie, ktoré sa nevzťahujú na práva s účinkami *erga omnes*, a jednak, že z právneho rámca vysvetleného vnútroštátnym súdom vyplýva, že samotné bytové spoluvlastníctvo sa zakladá na zmluve o bytovom spoluvlastníctve. Nedá sa vylúčiť, že dôvod, pre ktorý možno do tejto zmluvy nahliadnúť v katastri nehnuteľností, súvisí so skutočnosťou, že ide o právny úkon, na základe ktorého bolo bytové spoluvlastníctvo zriadené a zapísané do tohto katastra.

48. V tejto súvislosti musím poznamenať, že žaloba, ktorá sa vzťahuje na úkon, ktorým bolo zriadené vecné právo, ktoré sa zapisuje do katastra nehnuteľností, nepatrí do pôsobnosti článku 24 bodu 1 nariadenia č. 1215/2012 vtedy, keď sa táto žaloba zakladá na osobnom práve.

49. Pre názornosť uvádzam, že v rozsudku Schmidt²⁶, ktorý sa týkal návrhu založeného na neplatnosti prevodu vlastníctva, ktorý sa, ako poznamenal Súdny dvor, zakladal na vecnom práve k dotknutej nehnuteľnosti, na ktoré sa odvolávala navrhovateľka, sa Súdny dvor domnieval, že návrh na výmaz vlastníckeho práva z katastra nehnuteľností, patrí do pôsobnosti tohto ustanovenia. Z tohto rozsudku však vyplýva, že to neplatí pre návrh podaný proti druhému účastníkovi právneho úkonu, na základe ktorého malo byť vlastnícke právo prevedené, v ktorom sa navrhuje určenie neplatnosti tohto úkonu z dôvodu nespôsobilosti druhého účastníka na právne úkony. Takýto návrh sa podľa Súdneho dvora zakladal na osobnom práve.²⁷

50. V tomto zmysle v rozsudku Milivojević²⁸ Súdny dvor rozhodol, že článok 24 bod 1 nariadenia č. 1215/2012 sa vzťahuje na návrh na výmaz vkladu hypotekárneho záložného práva z katastra nehnuteľností. Súdny dvor sa domnieval, že záložné právo, pokiaľ je náležite zriadené v súlade s procesnými a hmotnoprávnymi pravidlami, ktoré v danej oblasti stanovuje vnútroštátna právna úprava, je vecným právom, ktoré vyvoláva účinky *erga omnes*. Naproti tomu sa výlučná pôsobnosť súdu členského štátu, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza, nevzťahuje na návrh na určenie neplatnosti notárskej zápisnice o zriadení tohto hypotekárneho záložného práva z dôvodu porušenia vnútroštátnych predpisov v oblasti ochrany spotrebiteľa. Takýto návrh sa totiž podľa Súdneho dvora zakladá na osobnom práve, ktorého sa možno domáhať len voči žalovanému v spore na vnútroštátnych súdoch.²⁹

51. V dôsledku toho si myslím, že pokiaľ ide o otázku, či žaloba vo veci samej patrí do pôsobnosti článku 24 bodu 1 nariadenia č. 1215/2012, skutočnosť, že do zmluvy o bytovom spoluvlastníctve možno nahliadnúť v katastri nehnuteľností, nezbavuje vnútroštátny súd povinnosti overiť, z dôvodov vysvetlených v bodoch 40 až 45 vyššie, či sa na použitie dohodnuté v tejto zmluve možno odvolávať voči každému. Ak je to tak, patrí táto žaloba *a priori* do pôsobnosti pravidla právomoci upraveného v tomto ustanovení. Zostáva tak iba overiť, či ciele uvedeného ustanovenia svedčia v prospech výkladu, že žaloba, ktorá má zabezpečiť dodržiavanie použitia stanoveného v zmluve o bytovom spoluvlastníctve, patrí do pôsobnosti tohto ustanovenia iba vtedy, ak sa na toto použitie možno odvolávať voči všetkým.

26 Rozsudok zo 16. novembra 2016 (C-417/15, EU:C:2016:881, bod 40).

27 Rozsudok zo 16. novembra 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, body 34 a 43 prvá zarážka).

28 Rozsudok zo 14. februára 2019 (C-630/17, EU:C:2019:123, bod 102).

29 Rozsudok zo 14. februára 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, bod 101).

2. O cieľoch pravidla právomoci vo veciach vecných práv k nehnuteľnosti

52. Súdny dvor opakovane rozhodol, že pôsobnosť článku 24 bodu 1 nariadenia č. 1215/2012 nemožno chápať extenzívne v tom zmysle, že je širšia, ako to vyžadujú jeho ciele.³⁰ Určenie týchto cieľov je tak podstatné pre vymedzenie pôsobnosti pravidla právomoci upraveného v tomto ustanovení.

53. Pokiaľ ide o pravidlá výlučnej právomoci vo všeobecnosti, Súdny dvor sa domnieval, že dôvodom existencie týchto pravidiel je osobitne úzka väzba medzi sporom a členským štátom, v prospech ktorého je táto právomoc stanovená.³¹

54. Pokiaľ ide o výlučnú právomoc vo veciach vecných práv k nehnuteľnosti, od rozsudku Reichert a Kockler³² sa uznáva, že súdy členského štátu, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza, sú v najlepšej pozícii na to, aby rozhodovali o žalobách v týchto veciach. Vo svojej judikatúre Súdny dvor predovšetkým uviedol, že jednak sa o takýchto žalobách má rozhodovať podľa predpisov tohto členského štátu, čo opakuje zásadu *lex rei sitae*, a jednak nezahýba, ku ktorým tieto žaloby vedú, si často vyžadujú overenia, vyšetrovania a znalecké skúmania, ktoré je potrebné vykonať na mieste samom.³³ V dôsledku toho priznanie právomoci týmto súdom slúži záujmu na riadnom výkone spravodlivosti.³⁴

55. Možno tak tvrdiť, že jedným z cieľov pravidla výlučnej právomoci uvedeného v článku 24 bode 1 nariadenia č. 1215/2012 je založiť právomoc súdov členského štátu, s ktorým má spor osobitne úzku väzbu, a to na uľahčenie riadneho výkonu spravodlivosti. Myslím si však, že tento cieľ, takto definovaný a zohľadňovaný jednotlivo, je iba jedným z dôvodov, ktoré môžu vysvetliť rozhodnutie normotvorcu Únie týkajúce sa výlučnej povahy právomoci stanovenej podľa tohto pravidla.

a) Argument založený na preskúmaní pravidiel nevýlučnej právomoci

56. Treba poznamenať, že aj pravidlá nevýlučnej právomoci používajú hraničné ukazovatele umožňujúce zabezpečiť blízkosť medzi sporom a súdmi, ktoré majú právomoc na jeho rozhodnutie a slúžia záujmu na riadnom výkone spravodlivosti, pričom nemajú charakteristické dôsledky pravidiel výlučnej právomoci.

57. Pokiaľ ide konkrétnejšie o rámec nariadenia č. 1215/2012, v jeho odôvodnení 16 sa uvádza, že „okrem bydliska žalovaného musia byť k dispozícii aj alternatívne kritériá právomoci založené na úzkej väzbe medzi súdom a žalobou alebo na účely uľahčenia efektívneho riadneho výkonu súdництва“. V tomto zmysle Súdny dvor opakovane rozhodol, že pravidlá právomoci upravené v článku 7 bodoch 1 a 2 tohto nariadenia sa zakladajú na existencii osobitne úzkej väzby, ktorá odôvodňuje priznanie právomoci súdom uvedeným v tomto ustanovení z dôvodov riadneho výkonu spravodlivosti a hospodárnej organizácie konania.³⁵

30 Pozri v tomto zmysle nedávne uznesenie z 15. mája 2019, MC (C-827/18, neuvverejnené, EU:C:2019:416, bod 20).

31 Pozri rovnako vo všeobecnosti, pokiaľ ide o pravidlá výlučnej právomoci upravené v článku 16 Bruselského dohovoru, rozsudok z 13. júla 2000, Group Josi (C-412/98, EU:C:2000:399, bod 46).

32 Rozsudok z 10. januára 1990 (C-115/88, EU:C:1990:3, bod 9). Súdny dvor už skôr zohľadnil analogický výklad v prípade žalob vo veciach nájmu nehnuteľností v rozsudku zo 14. decembra 1977, Sanders (73/77, EU:C:1977:208, body 11 a 12).

33 Pozri rozsudky z 10. januára 1990, Reichert a Kockler (C-115/88, EU:C:1990:3, bod 10); zo 17. decembra 2015, Komu a i. (C-605/14, EU:C:2015:833, bod 31), ako aj zo 16. novembra 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, bod 29).

34 Pozri v tomto zmysle rozsudky zo 17. decembra 2015, Komu a i. (C-605/14, EU:C:2015:833, bod 30), ako aj zo 16. novembra 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, bod 37).

35 Pokiaľ ide o právomoc v zmluvných veciach, pozri nedávny rozsudok zo 4. októbra 2018, Feniks (C-337/17, EU:C:2018:805, bod 36), ako aj, pokiaľ ide o právomoc vo veciach nárokov z mimozmluvnej zodpovednosti, rozsudok zo 17. októbra 2017, Bolagsupplysningen a Ilsjan (C-194/16, EU:C:2017:766, body 26 a 27).

58. Možno samozrejme tvrdiť, že na rozdiel od pravidiel nevýlučnej právomoci, v prípade pravidla výlučnej právomoci vo veciach vecných práv k nehnuteľnosti existuje osobitne úzka väzba medzi sporom a jediným členským štátom.

59. *A priori* tento výklad umožňuje vysvetliť dôvody, pre ktoré Súdny dvor v rozsudku ČEZ³⁶ rozhodol, že negatívna žaloba upravená v rakúskom práve („Eigentumsfreiheitsklage“), podaná vlastníkom nehnuteľnosti o ukončenie obťažovania spôsobovaného tejto nehnuteľnosti činnosťou jadrovej elektrárne umiestnenej na území štátu susediaceho so štátom, v ktorom sa táto nehnuteľnosť nachádza, nepatrí do pôsobnosti pravidla výlučnej právomoci vo veciach vecných práv k nehnuteľnosti. Podľa Súdneho dvora treba overenia nevyhnutné na rozhodnutie o tejto žalobe vykonať tak v členskom štáte, v ktorom sa nachádza prvá nehnuteľnosť, ako aj v členskom štáte, v ktorom sa nachádza druhá nehnuteľnosť. Myslím si, že Súdny dvor okrem toho odkázal na túto okolnosť preto, aby naznačil, že uvedená žaloba patrí skôr do pôsobnosti pravidla vo veciach nárokov z mimozmluvnej zodpovednosti upraveného v článku 7 bode 2 nariadenia č. 1215/2012.³⁷ Toto pravidlo právomoci v zásade uznáva rozdiel medzi miestom, kde škoda vznikla („Erfolgsort“) a miestom, kde došlo k udalosti, ktorá viedla k tejto škode („Handlungsort“).³⁸

60. Možno však tvrdiť, že niektoré žaloby, ktoré majú s jediným členským štátom užšiu väzbu ako s akýmkoľvek iným štátom, patria do pôsobnosti pravidiel nevýlučnej právomoci. Ako názorný príklad uvádzam, že v prípade súdov, ktoré majú právomoc v zmluvných veciach podľa článku 5 bodu 1 Bruselského dohovoru, Súdny dvor rozhodol, že treba určiť jediné miesto plnenia dotknutej zmluvnej povinnosti.³⁹ Toto ustanovenie však neupravovalo výlučnú právomoc v prospech súdov tohto miesta.

61. Naproti tomu článok 24 bod 1 nariadenia č. 1215/2012 upravuje výlučnú právomoc v prospech súdov jediného členského štátu. Toto ustanovenie má za následok, že je vylúčené akékoľvek iné pravidlo všeobecnej právomoci alebo právomoci danej na výber upravené nariadením č. 1215/2012 a účastníci konania sú zbavení možnosti voľby súdu, ktorú by inak mali na základe článku 25 tohto nariadenia.⁴⁰ Navyše ako výnimka zo zásady uvedenej v článkoch 4 a 7 uvedeného nariadenia, podľa ktorej súdy členských štátov majú právomoc rozhodovať o žalobách podaných proti osobám, ktoré majú bydlisko na území členského štátu, sa toto pravidlo výlučnej právomoci uplatňuje bez ohľadu na bydlisko účastníkov konania. Napriek tomu na rozdiel od článku 7 bodov 1 a 2 toho istého nariadenia uvedené pravidlo právomoci neobmedzuje možnosť každého členského štátu prerozdeliť súdnu právomoc v rámci svojho územia.⁴¹ Možno tvrdiť, že ak sa logika článku 24 bodu 1 tohto nariadenia zakladala na osobitne úzkej väzbe medzi predmetom sporu a súdom, táto väzba by mala určovať nielen medzinárodnú právomoc členského štátu, ale aj jeho vnútroštátnu súdnu právomoc.⁴²

62. Skutočnosť, že je na jednej strane vylúčená autonómia účastníkov konania pri voľbe súdu, ktorý považujú za najvhodnejší na rozhodnutie sporu, a že je na druhej strane právomoc nevyhnutne priznaná súdu členského štátu dokonca aj prípade, ak majú účastníci konania bydlisko v treťom štáte, naznačuje, že za rozhodnutím normotvorcu Únie o výlučnej povahe právomoci stanovenej podľa

36 Rozsudok z 18. mája 2006 (C-343/04, EU:C:2006:330).

37 Pozri rozsudok z 18. mája 2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, bod 38).

38 Hoci v niektorých situáciách pojmy „Handlungsort“ a „Erfolgsort“ nemožno odlišovať (pozri návrhy, ktoré som predniesol vo veci Universal Music International Holding (C-12/15, EU:C:2016:161, bod 38), pravidlo právomoci upravené v článku 7 bode 2 nariadenia č. 1215/2012 sa týka žalôb, ktoré v zásade umožňujú robiť takýto rozdiel.

39 Pozri v tomto zmysle rozsudok z 19. februára 2002, Besix (C-256/00, EU:C:2002:99, bod 29). Nie je však zjavné, že tento výklad možno použiť v prípade článku 7 bodu 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012. Pozri rozsudok, ktorý 27. novembra 2014 vyhlásil High Court of Justice (England and Wales) [Vrchný súd (Anglicko a Wales), Spojené kráľovstvo)] vo veci Canon Offshore Ltd v GDF Suez E&P Nederland BV [2014] EWHC 3810 (Comm), bod 49 a nasl.). Okrem toho, pokiaľ ide o vývoj judikatúry týkajúcej sa článku 7 bodu 1 písm. b) tohto nariadenia a násobenia súdov, ktoré majú právomoc podľa tohto ustanovenia, pozri BEAUMONT, P., YÜKSEL, B.: Cross-Border Civil and Commercial Disputes Before the Court of Justice of the European Union. In: BEAUMONT, P., DANOV, M., TRIMMINGS, K., YÜKSEL I, B.: *Cross-border Litigation in Europe*. Hart Publishing Oxford – Portland, 2017, s. 514 a nasl.

40 Pozri rozsudok zo 17. decembra 2015, Komu a i. (C-605/14, EU:C:2015:833, bod 24).

41 Rozsudok z 28. apríla 2009, Apostolides (C-420/07, EU:C:2009:271, body 48 a 50).

42 Pozri rovnako v tomto zmysle LEHMANN, M.: The Brussels I Regulation Recast. In: DICKINSON, A., LEIN, E. (ed.). Oxford: Oxford University Press, 2015, s. 259, bod 8.10.

článku 24 bodu 1 nariadenia č. 1215/2012 musí stáť značný záujem. Vzhľadom na to, že právomoc jedného z členských štátov je zabezpečená na úkor kritérií vzťahujúcich sa na jednotlivcov (účastníkov konania), sa domnievam, že tento záujem má verejnú povahu. Verejný záujem existuje najmä vtedy, keď ide o práva, ktoré môžu ovplyvniť právne postavenie každého (*erga omnes*) alebo širokej verejnosti.⁴³ Ak takýto záujem nie je dotknutý žalobou, ciele článku 24 bodu 1 nariadenia č. 1215/2012 nevyžadujú, aby táto žaloba patrila do pôsobnosti tohto ustanovenia.

b) Argument založený na prípravných prácach a na doktríne

63. Úvaha obsiahnutá v bode 62 vyššie je potvrdená analýzou prípravných prác týkajúcich sa pravidla výlučnej právomoci vo veciach vecných práv k nehnuteľnosti a doktrínou venujúcou sa tomuto pravidlu.

64. Vysvetlenia obsiahnuté v správe P. Jenarda týkajúcej sa Bruselského dohovoru⁴⁴ objasňujú, že k zavedeniu pravidla výlučnej právomoci v oblasti vecných práv k nehnuteľnosti viedlo viacero dôvodov. Znenie týchto vysvetlení umožňuje domnievať sa, že zavedenie tohto pravidla súvisí najmä s tým, že v niektorých vnútroštátnych systémoch sa také pravidlo považovalo za kogentné. Naproti tomu skutočnosť, že zavedenie uvedeného pravidla, podobného pravidlu uvedenému v článku 24 bode 1 nariadenia č. 1215/2012, ktoré slúžilo záujmu na riadnom výkone spravodlivosti, bola v tejto správe vo vzťahu k zavedeniu tohto pravidla uvádzaná iba subsidiárne.

65. V tomto zmysle sa doktrína domnieva, že pri preskúmaní cieľov článku 24 bodu 1 nariadenia č. 1215/2012, ktoré môžu vymedzovať pôsobnosť tohto ustanovenia, sa netreba obmedzovať na cieľ týkajúci sa blízkosti alebo riadneho výkonu spravodlivosti. V tejto súvislosti sa časť doktríny domnieva, že veci, ktorých sa týka článok 24 bod 1 nariadenia č. 1215/2012, majú pre členský štát taký význam, že si chce zabezpečiť svoju výlučnú právomoc v týchto veciach⁴⁵ a že výlučná právomoc v týchto veciach chráni záujmy tohto členského štátu.⁴⁶

c) Uplatnenie v prejednávanej veci

66. S prihliadnutím na všetky predchádzajúce úvahy treba overiť, či ciele článku 24 bodu 1 nariadenia č. 1215/2012 vyžadujú, aby žaloba vo veci samej patrila do pôsobnosti tohto ustanovenia.

67. V tejto súvislosti musím poznamenať, že vo svojich písomných pripomienkach venovaných druhej otázke SP uvádza, že zmluva, ktorou vlastník nadobudol vlastníctvo bytu v nehnuteľnosti, o ktorú ide vo veci samej, stanovuje, že predmet kúpy sa nachádza mimo oblasti vyčlenenej na dovolenkové sídla a že v dôsledku toho existuje zákaz prenájmu na turistické účely. Z týchto pripomienok jasne nevyplýva, či sa tento zákaz nachádza iba v zmluve alebo aj v právnej úprave územného plánovania. V každom prípade sú uvedené pripomienky formulované so zreteľom na právomoc v zmluvných veciach. Okrem toho Ellmes Property Services jednoznačnejšie uvádza, že hoci rakúske právo neurčuje žiadny účel majetku v bytovom spoluvlastníctve, môže byť tento účel určený v zmluve o bytovom spoluvlastníctve.

43 Pre úplnosť spresňujem, že článok 24 bod 1 nariadenia č. 1215/2012 zahŕňa aj nájmy nehnuteľností. Je pravda, že tieto nemožno porovnávať s vecnými právami k nehnuteľnostiam a že ciele, ktoré sú v pozadí výlučnej povahy právomoci vo veciach nájmu nehnuteľností, možno odlišiť od cieľov, ktoré sú v pozadí výlučnej povahy právomoci vo veciach vecných práv k nehnuteľnosti. Podľa môjho chápania judikatúry sa však dôvod, pre ktorý aj nájmy nehnuteľností patria do pôsobnosti pravidla výlučnej právomoci, zakladá na ekonomických, sociálnych a politických úvahách v rozsahu, v akom tieto odôvodňujú záväznosť právnej úpravy týkajúcej sa kontroly výšky nájomného a ochrany práv nájomcov a nájomcov-poľnohospodárov. Pozri v tomto zmysle rozsudky z 26. februára 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92, bod 8); zo 6. júla 1988, Scherrens (158/87, EU:C:1988:370, bod 9), a uznesenie z 15. mája 2019, MC (C-827/18, neverejnené, EU:C:2019:416, bod 27).

44 Správa k dohovoru z 27. septembra 1968 o súdnej právomoci a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach (Ú. v. ES C 59, 1979, s. 1).

45 Pozri v tomto zmysle LEHMANN, M.: c. d., s. 259, bod 8.11.

46 Pozri v tomto zmysle Van CALSTER, G.: *European Private International Law*. Hart Publishing, Oxford – Portland, 2016, s. 73.

68. Za týchto okolností si nemyslím, že ciele článku 24 bodu 1 nariadenia č. 1215/2012 vyžadujú, aby žaloba vo veci samej patrila do pôsobnosti tohto ustanovenia v prípade, ak sa na použitie dohodnuté v zmluve o bytovom spoluvlastníctve možno odvolávať iba voči osobám, ktoré súhlasili s tým, aby sa na ne uplatňovala táto zmluva. Nemyslím si totiž, že pre členský štát, v ktorom sa nachádza tento majetok, je význam dodržiavania zmluvných dohovorov o účele nehnuteľného majetku medzi bytovými spoluvlastníkmi taký, aby si musel zabezpečiť svoju výlučnú právomoc v tejto veci. Bolo by to však iné vtedy, ak by tieto dohovory mali účinky, ktoré sa môžu dotknúť iného záujmu, než čisto súkromného záujmu účastníkov týchto zmluvných dohovorov.

69. Skutočnosť, že na rozhodnutie o takej žalobe, ako je žaloba vo veci samej, treba určité overenia vykonať v mieste, kde sa nachádza nehnuteľnosť, na ktorú sa vzťahuje úprava bytového spoluvlastníctva, nespochybňuje túto úvahu. Súdny dvor totiž po tom, čo v rozsudku Lieber⁴⁷ konštatoval, že návrh na náhradu škody za užívanie nehnuteľnosti sa netýka vecného práva, ktoré má účinky *erga omnes*, ale osobného práva, neprikladal rozhodujúci význam okolnosti, že súd zmluvného členského štátu, v ktorom sa nachádzala nehnuteľnosť, mohol ľahko určiť výšku náhrady škody. Súdny dvor naopak uviedol, že pri určení tejto výšky mohol súd iného členského štátu než členského štátu, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza, využiť znalca, aby získal potrebné informácie.⁴⁸

3. Návrh týkajúci sa prvej prejudiciálnej otázky

70. Vzhľadom na uvedené navrhujem odpovedať na prvú otázku položenú vnútroštátnym súdom tak, že článok 24 bod 1 nariadenia č. 1215/2012 sa má vykladať v tom zmysle, že žaloba bytového spoluvlastníka, v ktorej navrhuje ukončenie používania bytu iným bytovým spoluvlastníkom na turistické účely z dôvodu, že toto používanie nezodpovedá používaniu dohodnutému v zmluve o bytovom spoluvlastníctve, patrí do pôsobnosti tohto ustanovenia iba vtedy, ak sa na toto používanie možno odvolávať aj proti každej osobe, ktorá nie je účastníkom zmluvy. Vnútroštátnemu súdu prináleží, aby v tejto súvislosti vykonal posledné overenia.

71. Vzhľadom na odpoveď, ktorú navrhujem dať na prvú otázku, treba vykonať analýzu druhej otázky.

C. O druhej prejudiciálnej otázke týkajúcej sa článku 7 bodu 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012

72. Svojou druhou otázkou sa vnútroštátny súd pýta, či žaloba bytového spoluvlastníka, v ktorej navrhuje ukončenie používania bytu iným bytovým spoluvlastníkom na turistické účely z dôvodu, že toto používanie nezodpovedá používaniu dohodnutému v zmluve o bytovom spoluvlastníctve, patrí do pôsobnosti článku 7 bodu 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012. Ak je to tak, chce vnútroštátny súd vedieť, na akom zmluvnom plnení v zmysle tohto ustanovenia sa zakladá táto žaloba. Pýta sa aj na to, či miesto zmluvného plnenia zodpovedá miestu, v ktorom sa nachádza byt.

1. Úvodné poznámky

73. Pred preskúmaním druhej otázky by som chcel formulovať nasledujúce poznámky.

74. Najprv musím poznamenať, že táto otázka sa výslovne týka výkladu článku 7 bodu 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012. Vnútroštátny súd sa teda domnieva, že článok 7 bod 1 písm. b) tohto nariadenia, ktoré sa týka iba predaja tovaru a poskytovania služieb, sa nemá uplatniť v spore vo veci samej. Nič totiž nenaznačuje, že v spore vo veci samej ide o predaj tovaru alebo poskytovanie

⁴⁷ Rozsudok z 9. júna 1994 (C-292/93, EU:C:1994:241, bod 15).

⁴⁸ Rozsudok z 9. júna 1994, Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, bod 21).

služieb.⁴⁹ Rozdiel medzi týmito dvomi ustanoveniami má vplyv na určenie súdov, ktoré majú právomoc v zmluvných veciach. Článok 7 bod 1 písm. b) nariadenia č. 1215/2012 samostatne definuje hraničné ukazovatele pre zmluvy o predaji tovaru a poskytovaní služieb. Naproti tomu článok 7 bod 1 písm. a) tohto nariadenia chráni zásadu vyplývajúcu z rozsudku *Industrie Tessili Italiana Como*⁵⁰ a predpokladá na jednej strane, že žalobu možno podať na súdoch podľa miesta zmluvného plnenia, na ktorom sa zakladá táto žaloba, a na druhej strane, že toto miesto treba určiť v súlade s právom, ktorým sa riadi sporná zmluvná povinnosť podľa kolíznych noriem konajúceho súdu.⁵¹

75. Ďalej uvádzam, že SP tvrdí, že bytoví spoluvlastníci sa dohodli na vecnej a územnej príslušnosti rakúskeho súdu bez ohľadu na ich bydlisko. Zdá sa však, že vnútroštátny súd neprikladá žiadny význam tejto dohode a v každom prípade nepožaduje od Súdneho dvora, aby vysvetlil prípadný vplyv tejto dohody na určenie príslušného súdu.

76. Napokon existuje určitý rozpor medzi formuláciou druhej otázky a odôvodnením návrhu na začatie prejudiciálneho konania. Formulácia tejto otázky totiž môže viesť k domnienke, že vnútroštátny súd vychádza z predpokladu, že táto žaloba nevyhnutne patrí do pôsobnosti článku 7 bodu 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012 a požaduje určenie zmluvného plnenia v zmysle tohto ustanovenia, na ktorom sa uvedená žaloba zakladá. Naproti tomu sa zdá, že odôvodnenie návrhu na začatie prejudiciálneho konania naznačuje, že vnútroštátny súd má pochybnosti o tom, či žaloba vo veci samej môže patriť do pôsobnosti uvedeného ustanovenia. S cieľom poskytnúť užitočnú odpoveď vnútroštátnemu súdu a z dôvodu, že túto nejednoznačnosť nemožno vylúčiť, teda navrhujem, aby druhá otázka bola chápaná v súlade s formuláciou uvedenou v bode 72 vyššie.

2. Posúdenie

77. Aby sa článok 7 bod 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012 mohol uplatňovať na žalobu vo veci samej, musel by sa tento spor považovať za „zmluvnú vec“ v zmysle tohto ustanovenia. Ide o autonómny pojem práva Únie,⁵² ktorý Súdny dvor pôvodne vykladal negatívne, teda tak, že tento pojem nemožno chápať tak, že sa vzťahuje na situáciu, v ktorej neexistuje žiadny záväzok slobodne prevzatý jednou zmluvnou stranou voči druhej.⁵³

78. Keďže k takejto situácii pred rakúskymi súdmi konajúcimi vo veci samej nikdy nedošlo, dotknutá žaloba môže patriť do pôsobnosti tohto ustanovenia. Vnútroštátny súd totiž uvádza, že bytoví spoluvlastníci sa na základe zmluvy o bytovom spoluvlastníctve nachádzajú v slobodne dohodnutom zmluvnom vzťahu. Navyše s prihliadnutím na judikatúru uvedenú v bode 44 vyššie okolnosť, že tento vzťah existuje aj s bytovým spoluvlastníkom, ktorý nebol zmluvnou stranou zmluvy o bytovom spoluvlastníctve uzavretej pôvodnými bytovými spoluvlastníkmi, nemá vplyv na uplatňovanie článku 7 bodu 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012.⁵⁴

79. Pokiaľ ide o určenie „zmluvného plnenia, ktoré je predmetom žaloby“ v zmysle tohto ustanovenia, zdá sa, že vnútroštátny súd sa domnieva, povedané jeho slovami použitými v odôvodnení návrhu na začatie prejudiciálneho konania, že používanie majetku v bytovom spoluvlastníctve dohodnutým spôsobom je zmluvnou povinnosťou bytového spoluvlastníka. V tomto zmysle ide podľa SP

49 Zdá sa mi zjavné, že spor vo veci samej sa nijako netýka predaja tovaru. Tento spor sa netýka ani služieb, ktoré podľa ustálenej judikatúry vyžadujú, aby zmluvná strana, ktorá ich poskytuje, vykonávala určitú činnosť za odmenu (pozri rozsudok z 8. mája 2019, *Kerr*, C-25/18, EU:C:2019:376, bod 39 a citovanú judikatúru): odmena v prejednávanej veci chýba.

50 Rozsudok zo 6. októbra 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

51 O článku 5 bodu 1 písm. a) nariadenia č. 44/2001, ktorého znenie zodpovedá zneniu článku 7 bodu 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012, pozri rozsudok z 23. apríla 2009, *Falco Privatstiftung a Rabitsch* (C-533/07, EU:C:2009:257, body 46 až 57).

52 Pozri nedávny rozsudok z 26. marca 2020, *Primera Air Scandinavia* (C-215/18, EU:C:2020:235, bod 41).

53 Rozsudok zo 17. júna 1992, *Handte* (C-26/91, EU:C:1992:268, bod 15).

54 Pozri rozsudok z 8. mája 2019, *Kerr* (C-25/18, EU:C:2019:376, bod 29). Pozri rovnako uznesenie z 19. novembra 2019, *INA a i.* (C-200/19, neuvverejnené, EU:C:2019:985, bod 29).

o „povinnosť konať“, teda v prejednávanej veci povinnosť používať tento majetok v súlade s jeho účelom upraveným v zmluve o bytovom spoluvlastníctve, ktorá sa ho týka. Naproti tomu Ellmes Property Services tvrdí, že ide o „povinnosť nekonať“, teda povinnosť zdržať sa prenájmu majetku v bytovom spoluvlastníctve na turistické účely, ktorá nie je nijako geograficky obmedzená a vyznačuje sa množstvom miest, kde bola alebo mala byť plnená. V dôsledku toho sa podľa tejto spoločnosti s prihliadnutím na rozsudok Besix⁵⁵ článok 7 bod 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012 neuplatňuje v spore vo veci samej.

80. Je ustálenou judikatúrou, že pojem „plnenie“ v článku 7 bode 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012 odkazuje na povinnosť zodpovedajúcu zmluvnému právu uvádzanému na odôvodnenie žaloby podanej na súd.⁵⁶ Keďže v prejednávanej veci ide o zdržovaciú žalobu, domnievam sa, že sporná zmluvná povinnosť spočíva v povinnosti nekonať a konkrétnejšie v povinnosti nemeniť spôsobom, ktorý nie je v súlade so zmluvou o bytovom spoluvlastníctve, účel majetku v mieste, v ktorom sa nachádza. Túto úvahu potvrdzuje skutočnosť, že bytový spoluvlastník nemôže vyžadovať od iného bytového spoluvlastníka, aby používal svoj majetok v prípade, keď ho nepoužíva.

81. Nepresvedčil ma však názor spoločnosti Ellmes Property Services, podľa ktorej sporná zmluvná povinnosť spočívajúca v povinnosti nekonať má byť plnená bez geografického obmedzenia, takže je vylúčené uplatňovanie článku 7 bodu 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012.

82. Okolnosti prejednávanej veci totiž nemožno porovnávať s okolnosťami vo veci, v ktorej bol vyhlásený rozsudok Besix⁵⁷. V tejto veci, ako vyplýva zo znenia otázky položenej Súdnemu dvoru, sporné zmluvné plnenie spočívalo v záväzku konať výlučne s druhou zmluvnou stranou pri predkladaní spoločnej ponuky vo verejnom obstarávaní a neuzavrieť dohodu so žiadnou treťou osobou. Vnútroštátny súd v uvedenej veci najprv určil miesto plnenia povinnosti v súlade so zásadou vyplývajúcou z rozsudku Industrie Tessili Italiana Como⁵⁸, podľa ktorej sa toto miesto určuje podľa práva určeného kolíznymi normami štátu konajúceho súdu. Ďalej tento súd na základe práva určeného ako rozhodné právo pre túto povinnosť uviedol, že táto povinnosť mala byť plnená na ktoromkoľvek mieste na svete.⁵⁹ Naproti tomu v prejednávanej veci vnútroštátny súd definitívne neurčil povinnosť, na ktorej sa zakladá žaloba SP, a tým skôr ani miesto, kde mala byť táto povinnosť plnená.

83. Okrem toho sa zdá, že úvaha spoločnosti Ellmes Property Services, podľa ktorej taká povinnosť nekonať, ako je povinnosť vo veci samej, nemá konkrétne miesto plnenia, nezohľadňuje zásadu vyplývajúcu z rozsudku Industrie Tessili Italiana Como⁶⁰. Táto úvaha totiž neodkazuje na riešenia prijaté v rakúskom práve, ktoré táto spoločnosť zrejme považuje za právo rozhodné pre spornú zmluvnú povinnosť. Nedá sa však vylúčiť, že právo rozhodné pre túto povinnosť umožňuje určiť miesto jej plnenia a že toto miesto zodpovedá miestu, v ktorom sa nachádza byt, na ktorý sa vzťahuje úprava bytového spoluvlastníctva.⁶¹ Prináleží vnútroštátnemu súdu, aby v tejto súvislosti vykonal potrebné overenia pri dodržaní zásady vyplývajúcej z uvedeného rozsudku.

55 Rozsudok z 19. februára 2002 (C-256/00, EU:C:2002:99).

56 Pozri v tomto zmysle rozsudky zo 6. októbra 1976, De Bloos (14/76, EU:C:1976:134, bod 13), ako aj z 23. apríla 2009, Falco Privatstiftung a Rabitsch (C-533/07, EU:C:2009:257, bod 47).

57 Rozsudok z 19. februára 2002 (C-256/00, EU:C:2002:99).

58 Rozsudok zo 6. októbra 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

59 Rozsudok z 19. februára 2002, Besix (C-256/00, EU:C:2002:99, body 16 až 20).

60 Rozsudok zo 6. októbra 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

61 Z mnohých dôvodov si totiž myslím, že rozhodné právo by malo uznávať význam miesta, kde sa nachádza majetok, ktorého účel nemožno meniť. Toto riešenie je napokon odôvodnené úvahami týkajúcimi sa blízkosti medzi sporom a príslušnými súdom, ako aj úvahami, ktoré majú zabrániť nadmernému podávaniu návrhov na *forum actoris*. Vzhľadom na povahu odkazu na hmotné právo, na ktorom sa zakladá článok 7 bod 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012, však nemožno vylúčiť, že rozhodné právo určuje miesto plnenia spornej zmluvnej povinnosti s odkazom na bydlisko dlžníka alebo veriteľa. Pozri v tomto zmysle MANKOWSKI, P.: Article 7. In: MAGNUS, U., MANKOWSKI, P.: *Brussels I bis Regulation*, Köln: Otto Schmidt, 2016, s. 253, bod 208.

84. Na záver chcem pre úplnosť dodať, že podľa môjho názoru Súdny dvor nemá k dispozícii skutkové a právne okolnosti nevyhnutné na poskytnutie ďalších vysvetlení týkajúcich sa uplatnenia tejto zásady na okolnosti veci. Jeden z účastníkov sporu vo veci samej totiž tvrdí, že zmluva o bytovom spoluvlastníctve pochádza z roku 1978. Je preto málo pravdepodobné, že právo rozhodné pre spornú zmluvnú povinnosť je určené kolíznymi normami, ktorých výklad môže poskytnúť Súdny dvor.

VI. Návrh

85. Z týchto dôvodov navrhujem Súdnemu dvoru, aby na prejudiciálne otázky, ktoré položil Oberster Gerichtshof (Najvyšší súd, Rakúsko), odpovedal takto:

1. Článok 24 bod 1 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 sa má vykladať v tom zmysle, že žaloba bytového spoluvlastníka, v ktorej navrhuje ukončenie používania bytu iným bytovým spoluvlastníkom na turistické účely z dôvodu, že toto používanie nezodpovedá používaniu dohodnutému v zmluve o bytovom spoluvlastníctve, patrí do pôsobnosti tohto ustanovenia iba vtedy, ak sa na toto používanie možno odvolávať voči každému. Vnútroštátnemu súdu prináleží, aby v tejto súvislosti vykonal posledné overenia.
2. Článok 7 bod 1 písm. a) tohto nariadenia sa má vykladať v tom zmysle, že v prípade, keď sa na použitie dohodnuté v zmluve o bytovom spoluvlastníctve nemožno odvolávať voči všetkým, táto žaloba patrí do pôsobnosti pojmu „zmluvné veci“ v zmysle tohto ustanovenia. Za týchto okolností sporná zmluvná povinnosť spočíva v povinnosti nekonať a konkrétnejšie v povinnosti nemeniť spôsobom, ktorý nie je v súlade so zmluvou o bytovom spoluvlastníctve, účel majetku v mieste, v ktorom sa nachádza. Na overenie, či miesto plnenia tejto povinnosti zodpovedá miestu, v ktorom sa nachádza byt, na ktorý sa vzťahuje úprava bytového spoluvlastníctva, prináleží vnútroštátnemu súdu, aby určil toto miesto plnenia v súlade s právom, ktorým sa riadi táto povinnosť podľa kolízných noriem konajúceho súdu.