



## Zbirka odločb sodne prakse

SKLEPNI PREDLOGI GENERALNEGA PRAVOBRANILCA  
MACIEJA SZPUNARJA,  
predstavljeni 18. junija 2020<sup>1</sup>

**Zadeva C-433/19**

**Ellmes Property Services Limited  
proti  
SP**

(Predlog za sprejetje predhodne odločbe, ki ga je vložilo Oberster Gerichtshof (vrhovno sodišče, Avstrija))

„Predhodno odločanje – Sodna pristojnost – Uredba (EU) št. 1215/2012 – Pojem ‚stvarne pravice na nepremičninah‘ – Opustitvena tožba zoper etažnega lastnika – Turistična uporaba, ki je v nasprotju s stanovanjsko namembnostjo nepremičnine v etažni lastnini, kot je opredeljena v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki“

### I. Uvod

1. Ta predlog za sprejetje predhodne odločbe ponuja Sodišču priložnost, da se izreče o pristojnosti za odločanje o tožbi na podlagi avstrijskega prava, s katero etažni lastnik v bistvu zahteva od drugega etažnega lastnika, naj preneha uporabljati svoje stanovanje, za katero velja režim etažne lastnine, za turistične namene, ker ta uporaba ni dovoljena s pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki. Predložitevno sodišče namreč navaja, da lahko ta tožba spada v okvir dveh pravil o pristojnosti iz Uredbe (EU) št. 1215/2012:<sup>2</sup> tistega, s katerim je določena izključna pristojnost v postopkih, katerih predmet so stvarne pravice na nepremičninah, v korist sodišč države članice, v kateri je nepremičnina, in tistega, s katerim je v zadevah v zvezi s pogodbenimi razmerji določena alternativna pristojnost v korist sodišča v kraju izpolnitve obveznosti. Zato preučitev predloženih vprašanj za predhodno odločanje Sodišču tudi omogoča, da se osredotoči na naravo pogodbe o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki iz avstrijskega prava z vidika te uredbe (EU) št. 1215/2012.

### II. Pravni okvir

#### A. Pravo Unije

2. Člen 4(1) Uredbe št. 1215/2012 določa:

„Ob upoštevanju določb te uredbe so osebe s stalnim prebivališčem v državi članici ne glede na njihovo državljanstvo tožene pred sodišči te države članice.“

<sup>1</sup> Jezik izvirnika: francoščina.

<sup>2</sup> Uredba Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2012 o pristojnosti in priznavanju ter izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah (UL 2012, L 351, str. 1).

3. Člen 7, točka 1(a), te uredbe določa:

„Oseba s stalnim prebivališčem v državi članici je lahko tožena v drugi državi članici:

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

[...]“

4. Člen 24 navedene uredbe določa:

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

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

[...]“

## **B. Avstrijsko pravo**

5. Člen 2 Wohnungseigentumsgesetz (zakon o etažni lastnini)<sup>3</sup> v različici, ki se uporablja v sporu o glavni stvari (v nadaljevanju: zakon o etažni lastnini), določa:

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

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

[...]“

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

[...]“

6. Člen 3 tega zakona določa:

„(1) Etažna lastnina je lahko vzpostavljena na podlagi

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

[...]“

7. Člen 16 navedenega zakona določa:

„(1) Objekt etažne lastnine lahko uporablja etažni lastnik.

<sup>3</sup> BGBl. I, 70/2002.

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

1. sprememba ne sme poškodovati hiše in ne sme posegati v varovane interese drugih etažnih lastnikov [...]
2. če taka sprememba vključuje tudi skupne dele nepremičnine, mora sprememba poleg tega ustrezati običajnemu prometu ali pa služiti pomembnemu interesu etažnega lastnika. [...]"

### III. Dejansko stanje v sporu o glavni stvari

8. Družba Ellmes Property Services in SP sta etažna lastnika v večstanovanjski stavbi v kraju Zell am See (Avstrija). Ta družba ima sedež v Združenem kraljestvu, medtem ko je naslov stalnega prebivališča SP enak kot naslov stanovanja, katerega etažni lastnik je.

9. Stanovanje, katerega lastnik je družba Ellmes Property Services in ki je namenjeno stanovanjski uporabi, ta družba uporablja za turistične namene in ga redno oddaja v najem počitniškim gostom.

10. SP je z opustitveno tožbo, vloženo pri Bezirksgericht Zell am See (okrožno sodišče v kraju Zell am See, Avstrija) predlagal prenehanje te „turistične uporabe“, ker naj bi bila v nasprotju z namembnostjo te nepremičnine in samovoljna, saj ni soglasja drugih etažnih lastnikov, in naj bi zato posegala v njegovo pravico etažne lastnine. SP se je v zvezi z mednarodno pristojnostjo avstrijskih sodišč skliceval na člen 24, točka 1, prvi odstavek, Uredbe št. 1215/2012, s katerim je v postopkih, katerih predmet so stvarne pravice na nepremičninah, določena izključna pristojnost sodišč države članice, v kateri je nepremičnina.

11. Sodišče prve stopnje se je izreklo za nepristojno, saj je štelo, da se spor nanaša na zasebnopravni dogovor o uporabi in ne neposredno na pravni položaj strank tega dogovora v smislu stvarnega prava.

12. Landesgericht Salzburg (deželno sodišče v Salzburgu, Avstrija), ki je po pritožbi SP odločalo na drugi stopnji, je nasprotno štelo, da so avstrijska sodišča pristojna za odločanje o tem sporu na podlagi člena 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012. Po mnenju tega sodišča temelji namembnost objekta etažne lastnine na zasebnopravnem sporazumu etažnih lastnikov, ki ima praviloma obliko pogodbe o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki. Namembnost take nepremičnine za določeno uporabo in spoštovanje tako opredeljene uporabe spadata med stvarne pravice etažnih lastnikov, ki so absolutno varovane.

13. Družba Ellmes Property Services je pri predložitvenem sodišču vložila revizijo.

### IV. Vprašanja za predhodno odločanje in postopek pred Sodiščem

14. V teh okoliščinah je Oberster Gerichtshof (vrhovno sodišče, Avstrija) z odločbo z dne 21. maja 2019, ki je v sodno tajništvo Sodišča prispela 6. junija 2019, prekinilo odločanje in Sodišču v predhodno odločanje predložilo ti vprašanja:

- „1. Ali je treba člen 24, točka 1, prvi odstavek, prva alternativa, [Uredbe št. 1215/2012] razlagati tako, da je predmet tožb etažnega lastnika, katerih namen je, da se drugemu etažnemu lastniku prepove, da bi svoj objekt etažne lastnine, zlasti njegovo namembnost, samovoljno spremenil brez soglasja preostalih etažnih lastnikov, uveljavljanje stvarne pravice?

2. Če je odgovor na to vprašanje nikalen:

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

15. V tako uvedenem postopku so pisna stališča predložile stranki iz postopka v glavni stvari in Evropska komisija. Sodišče se je odločilo nadaljevati postopek brez obravnave, ker je presodilo, da ima na voljo dovolj informacij, da lahko odloči o zadevi.

## V. Analiza

16. Predložitveno sodišče želi s prvim vprašanjem izvedeti, ali je treba člen 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012 razlagati tako, da se za tožbo etažnega lastnika – katere namen je, da se drugemu etažnemu lastniku prepove, da bi svoj objekt etažne lastnine, zlasti njegovo namembnost, samovoljno spremenil brez soglasja preostalih etažnih lastnikov – uporabi ta določba. Z drugim vprašanjem to sodišče prosi Sodišče za razlago člena 7, točka 1(a), te uredbe glede na posebnosti te tožbe.

17. Iz ubeseditve vprašanj za predhodno odločanje je razvidno, da predložitveno sodišče izhaja iz premise, da ne glede na odgovor, ki bo podan, tožba na podlagi avstrijskega prava, na katero se nanašata ti vprašanji, spada v okvir pojma „civilne in gospodarske zadeve“ v smislu člena 1(1) Uredbe št. 1215/2012 in na področje uporabe te uredbe. Nič ne more ovreči te premise. Postopek v glavni stvari, v okviru katerega je bila vložena ta tožba, se namreč odlično uvršča v ta pojem in ne spada med izjeme iz člena 1(2) te uredbe.

18. V teh sklepnih predlogih bom torej najprej podal nekaj splošnih ugotovitev o tožbi na podlagi avstrijskega prava, v zvezi s katero sta postavljeni vprašanji za predhodno odločanje (razdelek A). Nato bom analiziral vprašanji za predhodno odločanje po vrstnem redu, kot ga je predlagalo predložitveno sodišče. Kot namreč pravilno domneva to sodišče, se drugo vprašanje postavlja, le če je odgovor na prvo vprašanje nikalen. Če se za tožbo uporabi člen 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012, ki se nanaša na *izključno* pristojnost na področju stvarnih pravic na nepremičninah (razdelek B), ni treba preučiti vprašanja o obstoju *alternativnega* sodišča, kot je tisto iz člena 7, točka 1(a), te uredbe (razdelek C).

### A. Zadevna tožba

19. Predložitveno sodišče pojasnjuje, da je v avstrijskem pravu etažna lastnina („Wohnungseigentum“) stvarna pravica,<sup>4</sup> ki ni varovana le pred posegi tretjih oseb, ampak tudi pred posegi drugih etažnih lastnikov.

20. Navedeno sodišče podrobneje trdi, da določitev namembnosti objekta etažne lastnine za stanovanje ali za poslovni prostor temelji na zasebnopravnem dogovoru vseh etažnih lastnikov, do katerega praviloma pride s pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki („Wohnungseigentumsvertrag“). Etažni lastniki so na podlagi pogodbe o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki v pogodbenem razmerju. Namembnost objekta etažne lastnine in spoštovanje s tem opredeljene uporabe spadata k absolutno varovani pravici vsakega etažnega lastnika. V tem smislu pomeni uporaba objekta etažne lastnine za turistične namene, katerega namembnost je stanovanjska, spremembo namembnosti tega objekta.

<sup>4</sup> V tem smislu glej tudi Faber, W., „National Report on the Transfer of Movables in Austria“, Faber, W., Lurger, B. (ur.), *National Reports on the Transfer of Movables in Europe: zvezek 1, Austria, Estonia, Italy, Slovenia*, Sellier, European law Publishers, München, 2008, str. 17.

21. Iz predloga za sprejetje predhodne odločbe je razvidno, da želi v sporu o glavni stvari eden od etažnih lastnikov s tožbo doseči prenehanje uporabe, ki naj bi posegala v njegovo pravico etažne lastnine. Predložitveno sodišče namreč pojasnjuje, da njegovi vprašanji za predhodno odločanje temeljita na tožbi na podlagi avstrijskega prava, katere namen je vzdržati se ravnanja ali ga opustiti („Eigentumsfreiheitsklage“), ki se očita toženi stranki. Glede na pojasnila tega sodišča lahko vsak etažni lastnik vloži tako tožbo zoper etažnega lastnika, ki samovoljno brez soglasja drugih etažnih lastnikov ali brez pravnomočnega sklepa sodišča, ki nadomešča tako soglasje, spreminja svoj objekt etažne lastnine, med drugim glede spremembe namembnosti tega objekta.<sup>5</sup>

## **B. Prvo vprašanje: člen 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012**

22. S členom 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012 je v postopkih, katerih predmet so stvarne pravice na nepremičninah, dana izključna pristojnost sodiščem države članice, v kateri je nepremičnina. Pri pripravi te določbe je zakonodajalec Unije v bistvu prevzel izraze, uporabljene v členu 16, točka 1(a), Bruseljske konvencije<sup>6</sup> in v členu 22, točka 1, Uredbe (ES) št. 44/2001,<sup>7</sup> tako da razlaga, ki jo je Sodišče razvilo v sodni praksi o teh dveh določbah, velja tudi za člen 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012.<sup>8</sup>

23. Zato je treba izraz „v postopkih, predmet katerih so stvarne pravice na nepremičninah“, iz člena 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012 še naprej razlagati avtonomno.<sup>9</sup>

24. Poleg tega sta vrsti meril, ki ju je Sodišče uporabilo za zamejitev področja uporabe pravila o pristojnosti v postopkih, katerih predmet so stvarne pravice na nepremičninah, še naprej uporabni tudi med veljavnostjo Uredbe št. 1215/2012. Prva se nanaša na merila o značilnostih stvarnih pravic na nepremičninah in tožbah, ki se nanje nanašajo, za katere se uporablja člen 24, točka 1, te uredbe. Druga se nanaša na merila glede ciljev, na katerih temelji ta določba, ki omogočajo določitev tožb, ki lahko spadajo v njen okvir, in tistih, ki so – ker je navedena določba določba o izjemi, ki jo je treba razlagati ozko – iz nje izključene. Glede na ti vrsti meril je treba preveriti, ali se za tožbo iz spora o glavni stvari uporabi člen 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012.

<sup>5</sup> Glej tudi Stabentheiner, J., Vonkilch, A., Kersting, J.; Van Der Merwe, C. (ur.), *European Condominium Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 2015, str. 133.

<sup>6</sup> Konvencija z dne 27. septembra 1968 o pristojnosti in priznavanju ter izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah (UL 1972, L 299, str. 32), kot je bila spremenjena s Konvencijo z dne 9. oktobra 1978 o pristopu Kraljevine Danske, Irske in Združenega kraljestva Velika Britanija in Severna Irska (UL 1978, L 304, str. 1 in – spremenjeno besedilo – str. 77), s Konvencijo z dne 25. oktobra 1982 o pristopu Helenske republike (UL 1982, L 388, str. 1) in s Konvencijo z dne 26. maja 1989 o pristopu Kraljevine Španije in Portugalske republike (UL 1989, L 285, str. 1, v nadaljevanju: Bruseljska konvencija).

<sup>7</sup> Uredba Sveta z dne 22. decembra 2000 o pristojnosti in priznavanju ter izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah (UL, posebna izdaja v slovenščini, poglavje 19, zvezek 4, str. 42).

<sup>8</sup> Glej sodbo z dne 16. novembra 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, točka 26). Zaradi celovitosti poudarjam, da besedilo uvodnega stavka člena 24 Uredbe št. 1215/2012 v primerjavi z besedilom člena 22 Uredbe št. 44/2001 vsebuje dve spremembi. Prva se nanaša na dodano pojasnilo, v skladu s katerim se člen 24 Uredbe št. 1215/2012 nanaša zgolj na *sodišča države članice*. To pojasnilo ne vpliva na pomen te določbe glede izvajanja pristojnosti za odločanje o tožbah v zvezi z nepremičninami, ki ležijo – tako kot v sporu o glavni stvari – na ozemlju držav članic. Druga se nanaša na dodani izraz „stranke“ (ta določba se uporablja „ne glede na stalno prebivališče *strank*“), ki očitno prav tako ne spremeni pomena člena 22 Uredbe št. 44/2001, ki je določal, da se ta določba uporablja „ne glede na stalno prebivališče“. Moj poudarek. V zvezi z drugo spremembo glej: 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, zv. 49, str. 1105 in 1106.

<sup>9</sup> Glej nazadnje sodbo z dne 14. februarja 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, točka 97 in navedena sodna praksa), in sklep z dne 15. maja 2019, MC (C-827/18, neobjavljen, EU:C:2019:416, točka 23).

## **1. Značilnosti stvarnih pravic na nepremičninah in tožb, ki spadajo na to področje**

### **a) Značilnosti stvarnih pravic na nepremičninah v sodni praksi**

25. Stvarne pravice na nepremičninah, na katere se sklicuje člen 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012, so v sodni praksi opredeljene v razmerju do osebnih pravic. Razlika med tema vrstama pravic je ta, da se prve nanašajo na stvar in učinkujejo proti vsem, medtem ko se je na druge mogoče sklicevati le zoper dolžnika.<sup>10</sup>

26. V zvezi s tem moram navesti, da je Sodišče v sodbi Komu in drugi<sup>11</sup> razsodilo, da predlog za prenehanje solastnine na nepremičninah spada v okvir pravila o pristojnosti iz člena 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012, saj se ta predlog, ki je namenjen prenosu lastninske pravice na nepremičninah, nanaša na stvarne pravice, ki učinkujejo proti vsem, in pomeni tožbo, ki imetnikom teh pravic zagotavlja varstvo s temi nepremičninami povezanih pravic. Zato pravica etažne lastnine, kot je ta v sporu o glavni stvari, očitno *a priori* pomeni tudi stvarno pravico na nepremičnini v smislu sodne prakse, ki se nanaša na to določbo.

27. Vendar se pravilo o pristojnosti iz člena 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012 uporabi zgolj v „sporih, predmet katerih so stvarne pravice na nepremičninah“. <sup>12</sup> Da bi se za tožbo, vloženo pri sodišču države članice, uporabila ta določba, ni dovolj, da se zadeva nanaša na stvarno pravico na nepremičnini ali da je tožba povezana z nepremičnino: sodba mora temeljiti na taki pravici.<sup>13</sup>

28. V tem smislu iz sodne prakse izhaja, da so tožbe, katerih predmet so stvarne pravice na nepremičninah, tiste, s katerimi se poskušajo po eni strani določiti obseg, vsebina, lastništvo, posest nepremičnine ali obstoj drugih stvarnih pravic na teh nepremičninah in s katerimi se po drugi strani imetnikom teh pravic poskuša zagotoviti varstvo s temi nepremičninami povezanih upravičenj.<sup>14</sup>

29. Zato je treba ugotoviti, ali je predmet tožbe iz postopka v glavni stvari upravičenje, ki se nanaša neposredno na nepremičnino in ki učinkuje proti vsem,<sup>15</sup> tako da bi bilo mogoče to tožbo šteti za tožbo, katere temelj je stvarna pravica na nepremičnini v smislu zgoraj navedene sodne prakse.

### **b) Uporaba v obravnavanem primeru**

#### **1) Uvodne ugotovitve**

30. Res je – kot trdi družba Ellmes Property Services – da je Sodišče v sodbi ČEZ<sup>16</sup> razsodilo, da tožba za prenehanje škodljivih vplivov, ki jih na zemljišča povzroča jedrska elektrarna na ozemlju sosednje države od tiste, v kateri so zemljišča, ni spor, katerega predmet so stvarne pravice na nepremičninah. Čeprav je podlaga take tožbe kršitev stvarne pravice na nepremičnini, pa v tem primeru stvarna narava pravice in dejstvo, da se ta pravica nanaša na nepremičnine, nista bistvena. Ta stvarna narava

<sup>10</sup> Glej nazadnje sodbo z dne 14. februarja 2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, točka 100). Poleg tega je v skladu s točko 166 Schlosserjevega poročila o Konvenciji o pristopu Kraljevine Danske, Irske ter Združenega kraljestva Velika Britanija in Severna Irska h Konvenciji o pristojnosti in priznavanju ter izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah in k protokolu o razlagi te konvencije s strani Sodišča (UL 1979, C 59, str. 71) pravna posledica, ki izhaja iz značaja stvarne pravice, ki ustvarja učinke *erga omnes*, ta, da lahko lastnik zahteva, da se kdor koli, ki ni užival predhodne pravice, odreče stvari, na kateri ta obstaja.

<sup>11</sup> Sodba z dne 17. decembra 2015 (C-605/14, EU:C:2015:833, točka 29).

<sup>12</sup> Glej v tem smislu sodbo z dne 18. maja 2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, točka 32).

<sup>13</sup> Glej nazadnje sodbo z dne 10. julija 2019, Reitbauer in drugi (C-722/17, EU:C:2019:577, točka 45 in navedena sodna praksa).

<sup>14</sup> Glej sodbi z dne 3. aprila 2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, točka 42), in z dne 16. novembra 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, točka 40).

<sup>15</sup> Glej sodbo z dne 17. maja 1994, Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, točka 15), in sklep z dne 5. aprila 2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, točka 18).

<sup>16</sup> Sodba z dne 18. maja 2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, točka 34).

obravnane pravice in dejstvo, da se ta pravica nanaša na nepremičnine, nimata odločilnega vpliva na značilnosti spora, v katerem je vložena taka opustitvena tožba, ki vsebinsko ne bi bil bistveno drugačen, če bi bila narava pravice, ki se varuje pred zatrjevanimi škodljivimi vplivi, drugačna, to je, če bi na primer šlo za pravico do telesne celovitosti ali pravico na premični stvari. S takimi tožbami naj bi se tako kot s tožbo iz tiste sodbe tistega, ki pravico krši ali bi jo lahko kršil, v bistvu pozvalo, naj preneha izvajati kršitev.

31. Vendar se tožba iz spora v glavni stvari drugače kakor tožba v sodbi ČEZ<sup>17</sup> ne nanaša zgolj na kršitev stvarne pravice na nepremičnini etažnega lastnika, ki je vložil to tožbo, ampak očitno zlasti na to, da drugi etažni lastnik ne spoštuje uporabe, dogovorjene v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki.

32. Tako bi se lahko trdilo, da je predmet tožbe iz postopka v glavni stvari pravica etažnega lastnika, ki ne spoštuje te uporabe, in ne pravica etažnega lastnika, ki je vložil to tožbo. Komisija se očitno pridružuje temu stališču, ker navaja, da če uporaba, dogovorjena v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, pomeni stvarno pravico, bi lahko šlo za omejitev pravic etažnega lastnika do razpolaganja s svojim delom etažne lastnine. Podobno SP trdi, da v okoliščinah obravnane zadeve etažni lastnik, ki ne spoštuje uporabe, dogovorjene v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, po eni strani uživa stvarno pravico, namreč pravico, da nepremičnino oddaja za turistične namene, čeprav ta pravica ne obstaja, in po drugi strani vsekakor krši stvarne pravice drugih etažnih lastnikov.

33. V teh okoliščinah je treba za ugotovitev, ali se za tožbo iz postopka v glavni stvari lahko uporabi člen 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012, ugotoviti, ali uporaba nepremičnine – namreč stanovanja, za katero velja režim etažne lastnine – dogovorjena v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, učinkuje proti vsem.

34. Kot opozarja Komisija, predložitveno sodišče ne navaja vseh elementov, ki so potrebni, da bi se bilo mogoče natančno izreči o pravni opredelitvi možnosti, da eden od etažnih lastnikov od drugega zahteva, da ta preneha na določen način uporabljati svojo lastnino.

35. Naj spomnim, iz predloga za sprejetje predhodne odločbe je razvidno, da je v avstrijskem pravu etažna lastnina stvarna pravica, ki ni varovana le pred posegi tretjih oseb, ampak tudi pred posegi drugih etažnih lastnikov. Namembnost objekta etažne lastnine in spoštovanje s tem opredeljene uporabe „spadata k absolutno varovani pravici vsakega etažnega lastnika“. Ta namembnost je določena z zasebnopravnim dogovorom med vsemi etažnimi lastniki, ki so na podlagi pogodbe o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki v pogodbenem razmerju, v katero so vstopili prostovoljno. Etažni lastnik lahko vloži tožbo, kot je ta iz postopka v glavni stvari, zoper etažnega lastnika, ki ne spoštuje uporabe, dogovorjene v tej pogodbi.

36. Ni jasno, ali možnost etažnega lastnika, da zahteva spoštovanje uporabe, dogovorjene v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, spada v okvir absolutnega varstva, ki ga v predlogu za sprejetje predhodne odločbe omenja predložitveno sodišče. Če je odgovor pritrdilen, bi bilo treba šteti, da ima lahko dejstvo, da je uporaba določena v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, učinek tudi za tretje osebe.

17 Sodba z dne 18. maja 2006 (C-343/04, EU:C:2006:330).

37. Komisija v tem okviru priznava, da je treba spor o glavni stvari preučiti glede na vsebino pogodbe o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, tako da je lahko vprašljivo, ali se v tem sporu uporabi člen 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012. Vendar navaja, da lahko nekateri elementi kažejo na to, da bi lahko uporaba, dogovorjena v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, učinkovala *erga omnes*. Le če bi predložitveno sodišče potrdilo te elemente, bi bilo treba po mnenju Komisije šteti, da se za tožbo za prenehanje turistične uporabe stanovanja uporabi ta določba Uredbe št. 1215/2012.

38. Natančneje, Komisija se sklicuje, prvič, na okoliščino, da mora glede na informacije, ki jih je prejela, pogodbo o medsebojnih razmerjih, sklenjeno med prvotnimi etažnimi lastniki, sprejeti vsakdo, ki pridobi stanovanje, za katero velja režim etažne lastnine, in da te pogodbe ni mogoče spremeniti drugače kot s soglasjem vseh drugih etažnih lastnikov. Drugič, trdi, da je mogoče navedeno pogodbo in uporabo, ki je z njo določena, po njenih informacijah preveriti v zemljiški knjigi in da torej obstaja javni dostop, ki omogoča seznanitev.

39. Iz razlogov, ki jih bom predstavil spodaj, dvomim o tem, ali ti elementi, ki jih mora preveriti predložitveno sodišče, nujno vodijo k sklepu, da uporaba, dogovorjena v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, učinkuje proti vsem.

## 2) Možnost sklicevanja na pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki

40. Sodišče je v sodbi Weber<sup>18</sup> res rabsodilo, da tožba, s katero se želi doseči ugotovitev, da predkupna pravica ni bila veljavno uveljavljena, spada v okvir pravila o izključni pristojnosti v zvezi s stvarnimi pravicami na nepremičninah. V zvezi s tem je Sodišče pojasnilo, da ta pravica, s katero je obremenjena nepremičnina in je vpisana v zemljiško knjigo, ne učinkuje le zoper dolžnika, ampak imetniku te pravice zagotavlja tudi pravico do prenosa lastnine, ki velja tudi proti tretjim, tako da je v primeru sklenitve prodajne pogodbe med tretjo osebo in lastnikom obremenjene nepremičnine posledica veljavnega uveljavljanja predkupne pravice ta, da prodaja ne učinkuje zoper imetnika te pravice in se šteje, da se prodaja opravi med imetnikom te pravice in navedenim lastnikom pod enakimi pogoji, kot so ti, ki so bili dogovorjeni med lastnikom in tretjo osebo. Šlo naj bi torej za stvarno pravico *par excellence*.

41. Vendar je treba razlikovati med položajem, v katerem stvarna pravica učinkuje proti vsem, in položajem, v katerem osebna pravica še naprej učinkuje po subjektivni modifikaciji pravnega razmerja, ki je temelj te osebne pravice.

42. Sodba Weber<sup>19</sup> je primer tega prvega položaja. Na predkupno pravico, za katero je šlo v tej sodbi, se je namreč bilo mogoče sklicevati zoper tretjo osebo, pri čemer ni bilo treba dokazati, da je ta oseba nadomestila lastnika obremenjene nepremičnine v razmerju med njim in upravičencem do predkupne pravice ali da je navedena oseba vsaj privolila v spoštovanje učinkov tega razmerja. Vendar ne mislim, da je ta položaj nujno enak kot tisti, v katerem, kot navaja Komisija, mora pogodbo o medsebojnih razmerjih, sklenjeno med prvotnimi etažnimi lastniki, „sprejeti“ vsakdo, ki pridobi stanovanje, za katero velja režim etažne lastnine.

43. Za ponazoritev moje navedbe: Sodišče je v sodbi Kerr<sup>20</sup> rabsodilo, da se za tožbo v zvezi z obveznostjo plačila, ki izhaja iz sklepa zbora skupnosti etažnih lastnikov stavbe, uporabi člen 7, točka 1, Uredbe št. 1215/2012, v katerem je določena neizključna pristojnost v zadevah v zvezi s pogodbenimi razmerji, čeprav je ta sklep zavezujoč za etažne lastnike, ki niso sodelovali pri njegovem sprejetju. Poleg tega je Sodišče v sklepu INA in drugi<sup>21</sup> potrdilo to razlago v okviru obveznosti plačila,

18 Sodba z dne 3. aprila 2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, točka 45).

19 Sodba z dne 3. aprila 2014 (C-438/12, EU:C:2014:212).

20 Sodba z dne 8. maja 2019 (C-25/18, EU:C:2019:376, točka 29).

21 Sklep z dne 19. novembra 2019 (C-200/19, neobjavljen, EU:C:2019:985, točka 29).



ki izhaja iz nacionalnega zakona, katerega podrobnosti so bile določene s sporazumom lastnikov več kot polovice deležev solastnine. Sodišče se je pri sprejetju tega sklepa oprlo na okoliščino, da vsak etažni lastnik s tem, da postane in ostane etažni lastnik neke stavbe, soglaša, da bo spoštoval vse določbe akta, ki ureja zadevno skupnost etažnih lastnikov, in sklepe, ki jih sprejme zbor skupnosti etažnih lastnikov te stavbe.<sup>22</sup>

44. Res je sicer, da se predmet zadevnih tožb v sodbi Kerr<sup>23</sup> ter sklepu INA in drugi<sup>24</sup> ni nanašal neposredno na nepremičnino. Sodna praksa, ki izhaja iz teh dveh odločb, pa kljub temu kaže, kako lahko uporaba, dogovorjena v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, učinkuje proti vsakomur, ki pridobi stanovanje, za katero velja režim etažne lastnine, ne da bi ta uporaba učinkovala *erga omnes* v smislu sodne prakse o izključni pristojnosti v postopkih, katerih predmet so stvarne pravice na nepremičninah.

45. V teh okoliščinah bi bilo potrebno – če naj bi uporaba, dogovorjena v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, imela take učinke – da bi se bilo mogoče na to uporabo sklicevati tudi v odnosu do oseb, ki jih ni mogoče šteti za osebe, ki so prostovoljno sprejele pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki. Za to bi šlo, če bi etažni lastnik lahko vložil opustitveno tožbo tudi zoper najemnika, ki ne spoštuje uporabe, dogovorjene v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki.<sup>25</sup> Vendar mora nacionalno sodišče v zvezi s tem opraviti potrebna preverjanja.

### 3) Vpis v zemljiško knjigo

46. V zvezi z možnostjo, da se pogodba o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki preveri v zemljiški knjigi, je seveda res, da je načelo javnosti v številnih pravnih sistemih vključeno v načela, ki izhajajo iz narave stvarnih pravic. To načelo namreč med drugim izraža zamisel, da je mogoče stvarne pravice praviloma spoštovati, le če so informacije, ki se nanje nanašajo, dostopne splošni javnosti. Glede stvarnih pravic na nepremičninah je mogoče to dostopnost med drugim zagotoviti z registri, ki so javnosti na voljo za vpogled. Vpis informacij v zemljiško knjigo, ki se nanašajo na pravico v zvezi s stvarjo, lahko tako pomeni, da se je na to pravico mogoče sklicevati proti vsakomur in da gre zato za stvarno pravico.

47. Glede na navedeno je treba upoštevati dejstvo, da lahko po eni strani zemljiška knjiga vsebuje tudi informacije, ki se ne nanašajo na pravice, ki učinkujejo *erga omnes*, in da po drugi strani iz pravnega okvira, kot ga je pojasnilo predložitveno sodišče, izhaja, da tudi etažna lastnina sama temelji na pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki. Ni mogoče izključiti, da je razlog, zakaj je omogočen vpogled v to pogodbo v zemljiški knjigi, posledica dejstva, da gre za akt, na podlagi katerega je etažna lastnina vzpostavljena in vpisana v to knjigo.

48. V tej zvezi moram navesti, da se za tožbo, ki se nanaša na akt, s katerim je bila ustanovljena stvarna pravica, vpisana v zemljiško knjigo, ne uporabi člen 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012, kadar ta tožba temelji na osebni pravici.

22 Sodba z dne 8. maja 2019, Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, točka 29), in sklep z dne 19. novembra 2019, INA in drugi (C-200/19, neobjavljen, EU:C:2019:985, točka 29).

23 Sodba z dne 8. maja 2019 (C-25/18, EU:C:2019:376, točka 29).

24 Sklep z dne 19. novembra 2019 (C-200/19, neobjavljen, EU:C:2019:985, točka 29).

25 Glej *a contrario* sodbi z dne 17. maja 1994, Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, točka 15), in z dne 9. junija 1994, Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, točka 15), ter sklep z dne 5. aprila 2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, točka 18).

49. Za ponazoritev moje navedbe: Sodišče je v sodbi Schmidt,<sup>26</sup> ki se je nanašala na predlog, ki je temeljil na ničnosti prenosa lastninske pravice, ki – kot je opozorilo Sodišče – je temeljil na stvarni pravici na zadevni nepremičnini, na katero se je sklicevala tožeča stranka, štelo, da se za predlog za izbris lastninske pravice iz zemljiške knjige uporabi ta določba. Vendar iz te sodbe izhaja, da ni tako pri predlogu zoper drugo stranko pogodbe, na podlagi katere je bilo treba prenesti to lastninsko pravico, in s katerim se je želela doseči ugotovitev ničnosti te pogodbe zaradi poslovne nesposobnosti druge stranke navedene pogodbe. Tak predlog je po mnenju Sodišča temeljil na osebni pravici.<sup>27</sup>

50. Podobno je Sodišče v sodbi Milivojević<sup>28</sup> razsodilo, da se za predlog za izbris hipoteke iz zemljiške knjige uporabi člen 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012. Sodišče je menilo, da je hipoteka, če je ustanovljena v skladu s postopkovnimi in materialnopravnimi pravili, določenimi v nacionalni zakonodaji s tega področja, stvarna pravica, ki učinkuje *erga omnes*. Predlog za ugotovitev ničnosti notarske listine o ustanovitvi hipoteke zaradi kršitve nacionalnih pravil o varstvu potrošnikov pa nasprotno ne spada v izključno pristojnost države članice, v kateri je nepremičnina. Tak predlog namreč po mnenju Sodišča temelji na osebni pravici, na katero se je v sporu pred nacionalnimi sodišči mogoče sklicevati zgolj zoper toženo stranko.<sup>29</sup>

51. Zato glede vprašanja, ali se za tožbo iz postopka v glavni stvari uporabi člen 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012, menim, da dejstvo, da je omogočen vpogled v pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki v zemljiški knjigi, ne odveže nacionalnega sodišča dolžnosti, da iz razlogov, navedenih v točkah od 40 do 45 teh sklepnih predlogov, preveri, ali se je mogoče na uporabo, dogovorjeno v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, sklicevati proti vsakomur. Če bi bilo tako, bi ta tožba *a priori* spadala v okvir pravila o pristojnosti iz te določbe. Tako je treba zgolj preveriti, ali je s cilji navedene določbe podprta razlaga, da se za tožbo, s katero se želi doseči spoštovanje uporabe, določene v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, ta določba uporabi, le če se je mogoče na to uporabo sklicevati proti vsakomur.

## **2. Cilji pravila o pristojnosti v postopkih, katerih predmet so stvarne pravice**

52. Sodišče je večkrat razsodilo, da se področje uporabe pravila o izključni pristojnosti iz člena 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012 ne sme razlagati široko, to je širše, kot je treba glede na njegove cilje.<sup>30</sup> Določitev teh ciljev je tako ključna za opis področja uporabe pravila o pristojnosti iz te določbe.

53. Sodišče je glede pravil o izključni pristojnosti na splošno štelo, da je namen teh pravil obstoj posebno tesne povezave med sporom in neko državo članico, v katere korist se določi pristojnost.<sup>31</sup>

<sup>26</sup> Sodba z dne 16. novembra 2016 (C-417/15, EU:C:2016:881, točka 40).

<sup>27</sup> Sodba z dne 16. novembra 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, točki 34 in 43, prva alineja).

<sup>28</sup> Sodba z dne 14. februarja 2019 (C-630/17, EU:C:2019:123, točka 102).

<sup>29</sup> Sodba z dne 14. februarja 2019 (C-630/17, EU:C:2019:123, točka 101).

<sup>30</sup> Glej v tem smislu nazadnje sklep z dne 15. maja 2019, MC (C-827/18, neobjavljen, EU:C:2019:416, točka 20).

<sup>31</sup> Glede pravil o izključni pristojnosti iz člena 16 Bruseljske konvencije glej v splošnem tudi sodbo z dne 13. julija 2000, Group Josi (C-412/98, EU:C:2000:399, točka 46).

54. V zvezi z izključno pristojnostjo v postopkih, katerih predmet so stvarne pravice na nepremičninah, od sodbe Reichert in Kockler<sup>32</sup> dalje velja, da so sodišča države članice, v kateri je nepremičnina, najprimernejša za odločanje o tožbah s tega področja. Sodišče je v sodni praksi med drugim navedlo, da je treba o takih tožbah po eni strani razsojati po pravilih te države članice, kar ustreza načelu *lex rei sitae*, in da po drugi strani v njih obravnavana sporna dejstva pogosto zahtevajo preverjanja, poizvedbe in izvedenstvo, ki jih je treba opraviti na kraju samem.<sup>33</sup> Zato je dodelitev pristojnosti tem sodiščem v interesu pravilnega delovanja pravosodja.<sup>34</sup>

55. Tako bi se lahko trdilo, da je eden od ciljev pravila o izključni pristojnosti iz člena 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012 vzpostaviti pristojnost sodišča države članice, s katero obstaja posebno tesna povezava v zvezi s sporom, da bi se omogočilo pravilno delovanje pravosodja. Vendar menim, da ta tako opredeljeni cilj, če se obravnava posamično, pomeni zgolj enega od razlogov, ki lahko pojasnijo odločitev zakonodajalca Unije glede tega, zakaj je pristojnost, določena na podlagi tega pravila, izključna.

#### **a) Argument, ki se nanaša na preučitev pravil o neizključni pristojnosti**

56. Spomniti je treba, da pravila o neizključni pristojnosti prav tako uporabljajo navezne okoliščine, ki omogočajo zagotovitev povezave med sporom in sodišči, pristojnimi za odločanje o tem sporu, ter ustrezajo interesu pravilnega delovanja pravosodja, pri čemer pa nimajo učinkov, značilnih za pravila o izključni pristojnosti.

57. Natančneje je glede okvira Uredbe št. 1215/2012 v uvodni izjavi 16 te uredbe navedeno, da bi morala „[p]oleg stalnega prebivališča toženca [...] obstajati tudi alternativna podlaga pristojnosti, ki temelji na tesni povezavi med sodiščem in sporom, ali ki pripomore k pravilnemu delovanju pravosodja“. Podobno je Sodišče večkrat razsodilo, da pravila o pristojnosti iz člena 7, točki 1 in 2, navedene uredbe temeljijo na obstoju posebno tesne povezave, ki upravičuje dodelitev pristojnosti sodiščem, na katera se nanaša ta določba, zaradi pravilnega delovanja pravosodja in načela procesne ekonomije.<sup>35</sup>

58. Seveda bi se lahko trdilo, da je pri pravilu o izključni pristojnosti v postopkih, katerih predmet so stvarne pravice na nepremičninah, posebno tesna povezava – drugače kot pri pravilih o neizključni pristojnosti – podana med sporom in zgolj eno samo državo članico.

59. Ta razlaga bi *a priori* omogočila, da se pojasnijo razlogi, iz katerih je Sodišče v sodbi ČEZ<sup>36</sup> razsodilo, da negatorna tožba avstrijskega prava („Eigentumsfreiheitsklage“), ki jo vloži lastnik nepremičnine in ki je namenjena temu, da se prenehajo škodljivi vplivi, ki jih tej nepremičnini povzroča delovanje jedrske elektrarne, ki leži na območju sosednje države kot navedena nepremičnina, ne spada v okvir pravila o izključni pristojnosti v postopkih, katerih predmet so stvarne pravice na nepremičninah. Po navedbah Sodišča je treba nujna preverjanja za odločanje o tej tožbi opraviti tako v državi članici, v kateri je ta prva nepremičnina, kot v tisti, v kateri je ta druga nepremičnina. Menim,

32 Sodba z dne 10. januarja 1990 (C-115/88, EU:C:1990:3, točka 9). Sodišče je pred tem sprejelo enako razlago glede tožb v zvezi z najemom/zakupom nepremičnin v sodbi z dne 14. decembra 1977, Sanders (73/77, EU:C:1977:208, točki 11 in 12).

33 Glej sodbe z dne 10. januarja 1990, Reichert in Kockler (C-115/88, EU:C:1990:3, točka 10); z dne 17. decembra 2015, Komu in drugi (C-605/14, EU:C:2015:833, točka 31), in z dne 16. novembra 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, točka 29).

34 Glej v tem smislu sodbi z dne 17. decembra 2015, Komu in drugi (C-605/14, EU:C:2015:833, točka 30), in z dne 16. novembra 2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, točka 37).

35 Glede pristojnosti v zadevah v zvezi s pogodbenimi razmerji glej nazadnje sodbo z dne 4. oktobra 2018, Feniks (C-337/17, EU:C:2018:805, točka 36), glede pristojnosti v zadevah v zvezi z delikti pa sodbo z dne 17. oktobra 2017, Bolagsupplysningen in Ilsjan (C-194/16, EU:C:2017:766, točki 26 in 27).

36 Sodba z dne 18. maja 2006 (C-343/04, EU:C:2006:330).

da se je Sodišče sklicevalo na to okoliščino tudi zato, da bi prikazalo, da navedena tožba bolj spada v okvir pravila o pristojnosti v zadevah v zvezi z delikti iz člena 7, točka 2, Uredbe št. 1215/2012.<sup>37</sup> S tem pravilom o pristojnosti je v načelu priznано razlikovanje med krajem nastanka škode („Erfolgsort“) in krajem, kjer se je zgodil dogodek, ki je povzročil škodo („Handlungsort“).<sup>38</sup>

60. Trditi pa je mogoče, da nekatere tožbe, ki so tesneje povezane z eno samo državo članico kot s katero koli drugo državo, spadajo v okvir pravil o neizključni pristojnosti. Za ponazoritev: Sodišče je v zvezi s sodišči, pristojnimi za pogodbeno razmerja na podlagi člena 5, točka 1, Bruseljske konvencije, razsodilo, da je treba določiti en sam kraj izpolnitve zadevne pogodbene obveznosti.<sup>39</sup> Vendar s to določbo ni bila določena izključna pristojnost sodišč tega kraja.

61. Nasprotno je s členom 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012 določena izključna pristojnost sodišč ene same države članice. Učinek te določbe je, da se izključijo vsa druga pravila o splošni ali alternativni pristojnosti iz Uredbe št. 1215/2012 in da se strankam onemogoči izbira sodišča, ki bi jo sicer imele na podlagi člena 25 te uredbe.<sup>40</sup> Poleg tega se – z odstopanjem od načela, določenega v členih 4 in 7 navedene uredbe, v skladu s katerim so sodišča držav članic pristojna za odločanje o tožbah proti osebam s stalim prebivališčem v državi članici – to pravilo o izključni pristojnosti uporablja neodvisno od stalnega prebivališča strank. Ob tem navedeno pravilo o pristojnosti drugače kot člen 7, točki 1 in 2, te uredbe ne omejuje možnosti vsake države članice, da razdeli pristojnost na svojem ozemlju.<sup>41</sup> Trdilo bi se lahko, da če logika člena 24, točka 1, te uredbe temelji na posebno tesni povezavi med predmetom spora in sodiščem, bi morala ta povezava določati ne le mednarodno pristojnost države članice, ampak tudi njeno notranjo sodno pristojnost.<sup>42</sup>

62. Dejstvo, da je po eni strani izključena avtonomija strank glede izbire sodišča, ki ga štejejo za najprimernejše za odločanje o sporu, in da je po drugi strani pristojnost neizogibno podeljena sodišču neke države članice, čeprav imajo stranke stalno prebivališče v tretji državi, kaže, da mora odločitev zakonodajalca Unije o tem, da je pristojnost iz člena 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012 izključna, temeljiti na močnem interesu. Ker je pristojnost ene države članic zagotovljena v škodo elementov, ki se nanašajo na posameznike (stranke), menim, da ima ta interes javno naravo. Za javni interes gre med drugim, kadar so v igri pravice, ki lahko vplivajo na pravni položaj vsakogar (*erga omnes*) ali splošne javnosti.<sup>43</sup> Če se tak interes ne uveljavlja s tožbo, se s cilji člena 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012 ne zahteva, da se za to tožbo uporabi ta določba.

37 Glej sodbo z dne 18. maja 2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, točka 38).

38 Čeprav pojmov „Handlungsort“ in „Erfolgsort“ v nekaterih položajnih ni mogoče razlikovati (glej moje sklepne predloge v zadevi Universal Music International Holding (C-12/15, EU:C:2016:161, točka 38), se pravilo o pristojnosti iz člena 7, točka 2, Uredbe št. 1215/2012 nanaša na tožbe, pri katerih je tako razlikovanje načeloma mogoče.

39 Glej v tem smislu sodbo z dne 19. februarja 2002, Besix (C-256/00, EU:C:2002:99, točka 29). Ni pa jasno razvidno, da je mogoče to razlago prenesti na člen 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012. Glej sodbo z dne 27. novembra 2014 High Court of Justice (England and Wales) (višje sodišče (Anglija in Wales), Združeno kraljestvo) v zadevi Canon Offshore Ltd v GDF Suez E&P Nederland BV [2014] EWHC 3810 (Comm), točka 49 in naslednje. V zvezi z razvojem sodne prakse o členu 7, točka 1(b), te uredbe in večjim številom pristojnih sodišč na podlagi te določbe glej poleg tega Beaumont, P., Yüksel, B., „Cross-Border Civil and Commercial Disputes Before the Court of Justice of the European Union“, Beaumont, P., Danov, M., Trimmings, K., Yüksel, B. (ur.), *Cross-border Litigation in Europe*, Hart Publishing, Oxford – Portland, 2017, str. 514 in naslednje.

40 Glej sodbo z dne 17. decembra 2015, Komu in drugi (C-605/14, EU:C:2015:833, točka 24).

41 Sodba z dne 28. aprila 2009, Apostolides (C-420/07, EU:C:2009:271, točki 48 in 50).

42 Glej v tem smislu tudi Lehmann, M., *The Brussels I Regulation Recast*, Dickinson, A., Lein, E. (ur.), Oxford University Press, Oxford, 2015, str. 259, točka 8.10.

43 Zaradi celovitosti pojasnujem, da je v členu 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012 zajet tudi najem/zakup nepremičnin. Res je, da tega ni mogoče primerjati s stvarnimi pravicami na nepremičninah in da je mogoče cilje, na katerih temelji izključna narava pristojnosti, glede najema/zakupa nepremičnin razlikovati od ciljev, na katerih temelji pristojnost v postopkih, katerih predmet so stvarne pravice na nepremičninah. Vendar sam razumem sodno prakso tako, da so razlogi, iz katerih najem/zakup nepremičnin prav tako spada v okvir pravila o izključni pristojnosti, ekonomske, socialne in politične narave, ker je s temi razlogi utemeljena zavezujoča narava ureditev o nadzoru višine najemnin in varstvu pravic najemnikov in najemnikov kmetij. Glej v tem smislu sodbi z dne 26. februarja 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92, točka 8), in z dne 6. julija 1988, Scherrens (158/87, EU:C:1988:370, točka 9), ter sklep z dne 15. maja 2019, MC (C-827/18, neobjavljen, EU:C:2019:416, točka 27).

**b) Argument, ki se nanaša na pripravljalne dokumente in doktrino**

63. Ugotovitev iz točke 62 teh sklepnih predlogov je podprta z analizo pripravljalnih dokumentov o pravilu o izključni pristojnosti v postopkih, katerih predmet so stvarne pravice na nepremičninah, in doktrine, ki se ukvarja s tem pravilom.

64. Pojasnila v poročilu P. Jenarda o Bruseljski konvenciji<sup>44</sup> pričajo o dejstvu, da je bilo za uvedbo pravila o izključni pristojnosti v postopkih, katerih predmet so stvarne pravice na nepremičninah, več razlogov. Iz branja teh pojasnil je mogoče sklepati, da je bilo to pravilo uvedeno zato, ker se je v nekaterih nacionalnih sistemih za tako pravilo štel, da je pravilo javnega reda. Nasprotno pa je dejstvo, da je bila uvedba navedenega pravila – enakovrednega tistemu iz člena 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012 – v interesu pravilnega delovanja pravosodja, v tem poročilu v zvezi z uvedbo tega pravila omenjeno zgolj subsidiarno.

65. Podobno se v doktrini meni, da se pri preučitvi ciljev člena 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012, ki lahko opredelijo področje uporabe te določbe, ni treba omejiti na cilj, ki se nanaša na bližino ali pravilno delovanje pravosodja. V zvezi s tem del doktrine meni, da je za državo članico pomen področja, urejenega s členom 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012, tolikšen, da želi zagotoviti svojo izključno pristojnost na tem področju,<sup>45</sup> in da izključna pristojnost na tem področju varuje interese te države članice.<sup>46</sup>

**c) Uporaba v obravnavanem primeru**

66. Glede na vse zgornje ugotovitve je treba preveriti, ali se s cilji člena 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012 zahteva, da se za tožbo iz postopka v glavni stvari uporabi ta določba.

67. V zvezi s tem moram pripomniti, da SP v pisnih stališčih o drugem vprašanju navaja, da je v pogodbi, s katero je pridobil lastninsko pravico na stanovanju v zadevni stavbi iz postopka v glavni stvari, določeno, da kupljena nepremičnina leži izven območja, namenjenega sekundarnim prebivališčem, in da je zato prepovedana oddaja za turistične namene. Iz teh stališč ni jasno razvidno, ali je ta prepoved navedena zgolj v pogodbi ali tudi v urbanističnih predpisih. Vsekakor se navedena stališča nanašajo na pristojnost v zadevah v zvezi s pogodbenimi razmerji. Poleg tega družba Ellmes Property Services navaja, nekoliko manj nedvoumno, da z avstrijskim pravom sicer ni naložena namembnost objektu etažne lastnine, vendar je to namembnost mogoče določiti v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki.

68. V teh okoliščinah ne menim, da se s cilji člena 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012 zahteva, da se za tožbo iz spora o glavni stvari uporabi ta določba, kadar se je na uporabo, dogovorjeno v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, mogoče sklicevati zgolj zoper osebe, ki so privolile v to, da zanje velja ta pogodba. Ne menim namreč, da je za državo članico, v kateri je ta nepremičnina, spoštovanje pogodbenih dogovorov med etažnimi lastniki glede namembnosti nepremičnine tako pomembno, da mora ta država članica zagotoviti svojo izključno pristojnost na tem področju. Drugače pa bi bilo, če bi ti dogovori učinkovali tako, da bi lahko ogrozili interes strank teh pogodbenih dogovorov, ki ne bi bil povsem zaseben.

<sup>44</sup> Poročilo o konvenciji z dne 27. septembra 1968 o pristojnosti in priznavanju ter izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah (UL 1979, C 59, str. 1).

<sup>45</sup> Glej v tem smislu Lehmann, M., *op. cit.*, str. 259, točka 8.11.

<sup>46</sup> Glej v tem smislu Van Calster, G., *European Private International Law*, Hart Publishing, Oxford/Portland, 2016, str. 73.

69. Te ugotovitve ne more omajati dejstvo, da je treba za odločanje o tožbi, kot je ta iz postopka v glavni stvari, opraviti nekatera preverjanja na kraju, kjer je nepremičnina, za katero velja režim etažne lastnine. Sodišče namreč po tem, ko je v sodbi Lieber<sup>47</sup> ugotovilo, da se zahtevek za povračilo škode za uživanje nepremičnine ne nanaša na stvarno pravico, ki učinkuje *erga omnes*, ampak na osebno pravico, ni pripisalo odločilnega pomena okoliščini, da lahko sodišče države članice pogodbenice, v kateri je nepremičnina, z lahkoto določi znesek dolgovanega povračila. Nasprotno, Sodišče je navedlo, da lahko sodišče države članice, ki ni država članica, v kateri je nepremičnina, za določitev tega zneska uporabi izvedenca, da bo dobilo potrebne podatke.<sup>48</sup>

### **3. Sklep v zvezi s prvim vprašanjem za predhodno odločanje**

70. Glede na navedeno predlagam, naj se na prvo vprašanje, ki ga je postavilo predložitveno sodišče, odgovori, da je treba člen 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012 razlagati tako, da se za tožbo etažnega lastnika, s katero želi doseči, da drug etažni lastnik preneha z uporabo stanovanja za turistične namene, ker ta uporaba ni v skladu z uporabo, dogovorjeno v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, ta določba uporabi, le če se je mogoče na to uporabo sklicevati tudi proti vsakomur, ki ni pogodbeni stranka. Končna preverjanja v zvezi s tem mora opraviti nacionalno sodišče.

71. Glede na odgovor, ki ga predlagam na prvo vprašanje, je treba nadaljevati z analizo drugega vprašanja.

### **C. Drugo vprašanje za predhodno odločanje: člen 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012**

72. Predložitveno sodišče želi z drugim vprašanjem ugotoviti, ali se za tožbo etažnega lastnika, s katero želi doseči, da drug etažni lastnik preneha z uporabo stanovanja za turistične namene, ker ta uporaba ni v skladu z uporabo, dogovorjeno v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, uporabi člen 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012. Če je tako, želi to sodišče izvedeti, na kateri obveznosti temelji ta tožba v smislu te določbe. Prav tako se sprašuje, ali kraj izpolnitve obveznosti ustreza kraju, kjer je stanovanje.

#### **1. Uvodne ugotovitve**

73. Pred preučitvijo drugega vprašanja bi rad pripomnil naslednje.

74. Najprej moram ugotoviti, da se to vprašanje izrecno nanaša na razlago člena 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012. Predložitveno sodišče tako meni, da člena 7, točka 1(b) te uredbe, ki se nanaša zgolj na prodajo blaga in opravljanje storitev, ni mogoče uporabiti za spor o glavni stvari. Nič namreč ne kaže, da bi bila v sporu o glavni stvari sporna prodaja blaga ali opravljanje storitev.<sup>49</sup> Razlikovanje med tema določbama ni brez vpliva na določitev pristojnih sodišč v zadevah v zvezi s pogodbenimi razmerji. V členu 7, točka 1(b), Uredbe št. 1215/2012 so samostojno opredeljene navezne okoliščine za pogodbe o prodaji blaga in opravljanju storitev. Nasprotno pa člen 7, točka 1(a), te uredbe – ob tem, da ohranja

<sup>47</sup> Sodba z dne 9. junija 1994 (C-292/93, EU:C:1994:241, točka 15).

<sup>48</sup> Sodba z dne 9. junija 1994, Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, točka 21).

<sup>49</sup> Po mojem mnenju je očitno, da se spor o glavni stvari nikakor ne nanaša na prodajo blaga. Prav tako se ta spor ne nanaša na storitve, ki v skladu z ustaljeno sodno prakso pomenijo, da stranka, ki jih opravlja, opravlja določeno dejavnost za plačilo (glej sodbo z dne 8. maja 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, točka 39 in navedena sodna praksa): v obravnavani zadevi manjka element v zvezi s plačilom.

načelo, ki izhaja iz sodbe *Industrie Tessili Italiana Como* –<sup>50</sup> po eni strani določa, da je mogoče tožbo vložiti pred sodiščem v kraju izpolnitve obveznosti, na kateri temelji ta tožba, in po drugi, da je treba ta kraj določiti v skladu z zakonom, ki velja za to sporno pogodbeno obveznost, po kolizijskih pravilih sodišča, pred katerim teče postopek.<sup>51</sup>

75. Dalje, ugotavljam, da SP trdi, da so se etažni lastniki dogovorili, da je ne glede na njihovo stalno prebivališče stvarno in krajevno pristojno avstrijsko sodišče. Vendar predložitveno sodišče meni, da ta dogovor ni pomemben, in nikakor ne prosi Sodišča, naj pojasni morebitni vpliv navedenega dogovora na določitev pristojnega sodišča.

76. Nazadnje, med ubeseditvijo drugega vprašanja in obrazložitvijo razlogov za predložitev predloga za sprejetje predhodne odločbe obstaja določeno protislovje. Besedilo tega vprašanja bi se lahko namreč razumelo, kot da predložitveno sodišče izhaja iz premise, da se za to tožbo nujno uporabi člen 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012, in kot da se sprašuje o določitvi obveznosti, na kateri temelji navedena tožba v smislu te zadnje določbe. Obrazložitev razlogov za predložitev predloga za sprejetje predhodne odločbe pa kaže na to, da predložitveno sodišče dvomi, ali se za tožbo iz postopka v glavni stvari lahko uporabi navedena določba. Za koristen odgovor predložitvenemu sodišču in ker te negotovosti ni mogoče odpraviti, predlagam, naj se drugo vprašanje razume v skladu z besedilom iz točke 72 teh sklepnih predlogov.

## 2. Presoja

77. Da bi bilo mogoče člen 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012 uporabiti za tožbo iz postopka v glavni stvari, je treba šteti, da ta spor spada v okvir pojma „zadeve v zvezi s pogodbenimi razmerji“ v smislu iste določbe. Gre za avtonomen pojem prava Unije,<sup>52</sup> ki ga je Sodišče sprva razlagalo negativno, namreč tako, da tega pojma ni mogoče razumeti tako, da zajema tudi položaj, v katerem ena stranka do druge nima nobene prostovoljno sprejete obveznosti.<sup>53</sup>

78. Ker pred avstrijskimi sodišči, ki odločajo v postopku o glavni stvari, nikoli ni šlo za tak položaj, se za zadevno tožbo morda lahko uporabi ta določba. Predložitveno sodišče namreč navaja, da so etažni lastniki na podlagi pogodbe o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki v pogodbenem razmerju, v katero so vstopili prostovoljno. Poleg tega glede na sodno prakso, navedeno v točki 44 teh sklepnih predlogov, okoliščina, da to razmerje obstaja tudi do etažnega lastnika, ki ni bil stranka pogodbe o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, kot je bila sklenjena med prvotnimi etažnimi lastniki, ne vpliva na uporabo člena 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012.<sup>54</sup>

79. V zvezi z opredelitvijo „zadevne obveznosti“ v smislu te določbe predložitveno sodišče očitno meni – pri čemer v obrazložitvi predloga za sprejetje predhodne odločbe povzema njeno besedilo – da dejstvo, da etažni lastnik uporablja svoj objekt etažne lastnine na dogovorjeni način, spada v njegovo pogodbeno obveznost. Podobno SP meni, da gre za „obveznost ravnanja“, to je, da se v obravnavani zadevi ta nepremičnina uporablja v skladu s svojo namembnostjo, kot je za navedeno nepremičnino določena v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki. Družba Ellmes Property Services

50 Sodba z dne 6. oktobra 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

51 V zvezi s členom 5, točka 1(a), Uredbe št. 44/2001, katerega besedilo ustreza besedilu člena 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012, glej sodbo z dne 23. aprila 2009, *Falco Privatstiftung in Rabitsch* (C-533/07, EU:C:2009:257, točke od 46 do 57).

52 Glej nazadnje sodbo z dne 26. marca 2020, *Primera Air Scandinavia* (C-215/18, EU:C:2020:235, točka 41).

53 Sodba z dne 17. junija 1992, *Handte* (C-26/91, EU:C:1992:268, točka 15).

54 Glej sodbo z dne 8. maja 2019, *Kerr* (C-25/18, EU:C:2019:376, točka 29). Glej tudi sklep z dne 19. novembra 2019, *INA in drugi* (C-200/19, neobjavljen, EU:C:2019:985, točka 29).

nasprotno trdi, da gre za „obveznost opustitve“, torej obveznost vzdržati se oddaje objekta etažne lastnine za turistične namene, ki ne vsebuje nobene geografske omejitve in za katero je značilno, da jo je mogoče ali treba izvršiti v številnih krajih. Zato naj se člen 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012 glede na sodbo Besix<sup>55</sup> v sporu v glavni stvari ne bi uporabil.

80. V skladu z ustaljeno sodno prakso pojem „obveznost“, naveden v členu 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012, napotuje na obveznost, ki ustreza pogodbeni pravici, ki se navaja v utemeljitev tožbe.<sup>56</sup> Ker gre v obravnavani zadevi za opustitveno tožbo, menim, da je sporna pogodbeno obveznost opustitve, natančneje, obveznost, da se ne spremeni – na način, ki ni v skladu s pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki – namembnost nepremičnine na kraju, v katerem je. Ta ugotovitev je podprta z dejstvom, da etažni lastnik od drugega etažnega lastnika ne more zahtevati, naj uporablja svojo nepremičnino, kadar je ta ne uporablja.

81. Vendar me ne prepriča stališče družbe Ellmes Property Services, da bi bilo treba sporno pogodbeno obveznost, ki je obveznost opustitve, izvršiti brez kakršne koli geografske omejitve, tako da bi bila izključena uporaba člena 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012.

82. Okoliščine obravnavane zadeve namreč niso primerljive z okoliščinami zadeve, v kateri je bila izdana sodba Besix.<sup>57</sup> V tisti zadevi je – kot je razvidno iz ubeseditve vprašanja, predloženega Sodišču – sporna pogodbeno obveznost obsegala zavezo za sodelovanje izključno z enim sopogodbnikom zaradi podaje skupne ponudbe v okviru javnega naročila in za to, da ne bo povezovanja z drugimi partnerji. Predložitveno sodišče v tisti zadevi je najprej ugotovilo kraj izpolnitve zadevne obveznosti v skladu z načelom iz sodbe Industrie Tessili Italiana Como,<sup>58</sup> po katerem se ta kraj določi po pravu, določenem s kolizijskimi pravili iz zakona države sodišča. Nato je na podlagi zakona, za katerega je ugotovilo, da se uporabi za to obveznost, ugotovilo, da mora biti izpolnjena na katerem koli kraju na svetu.<sup>59</sup> V obravnavani zadevi pa predložitveno sodišče ni dokončno ugotovilo obveznosti, na kateri temelji tožba SP, niti, *a fortiori*, kraja, v katerem je treba to obveznost izpolniti.

83. Poleg tega navedba družbe Ellmes Property Services, da obveznost opustitve, kot je ta iz postopka v glavni stvari, nima specifičnega kraja izpolnitve, očitno ne upošteva načela, ki izhaja iz sodbe Industrie Tessili Italiana Como.<sup>60</sup> V tej navedbi se namreč v ničemer ne napotuje na rešitve iz avstrijskega prava, za katere ta družba šteje, da se uporabijo za sporno pogodbeno obveznost. Vendar ni mogoče izključiti, da zakon, ki se uporabi za to obveznost, omogoča določitev kraja izpolnitve navedene obveznosti in da bi ta kraj ustrezal kraju, kjer je stanovanje, za katero velja režim etažne lastnine.<sup>61</sup> Predložitveno sodišče mora opraviti preverjanja v zvezi s tem, pri čemer bo moralo upoštevati načelo, ki izhaja iz te sodbe.

55 Sodba z dne 19. februarja 2002 (C-256/00, EU:C:2002:99).

56 Glej v tem smislu sodbi z dne 6. oktobra 1976, De Bloos (14/76, EU:C:1976:134, točka 13), in z dne 23. aprila 2009, Falco Privatstiftung in Rabitsch (C-533/07, EU:C:2009:257, točka 47).

57 Sodba z dne 19. februarja 2002 (C-256/00, EU:C:2002:99).

58 Sodba z dne 6. oktobra 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

59 Sodba z dne 19. februarja 2002, Besix (C-256/00, EU:C:2002:99, točke od 16 do 20).

60 Sodba z dne 6. oktobra 1976 (12/76, EU:C:1976:133).

61 Zaradi številnih argumentov namreč menim, da bi moral zakon, ki se uporabi, priznati pomen kraja, kjer je nepremičnina, katere namembnosti ni mogoče spremeniti. Ta rešitev bi bila poleg tega upravičena z ugotovitvami o povezavi med sporom in pristojnim sodiščem ter ugotovitvami, ki se nanašajo na to, da se je treba izogniti pretirani uporabi *forum actoris*. Vendar glede na naravo sklicevanja na materialno pravico, na kateri temelji člen 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012, ni mogoče izključiti, da bi zakon, ki se uporabi, določil kraj izpolnitve sporne pogodbene obveznosti glede na stalno prebivališče dolžnika ali upnika. Glej v tem smislu Mankowski, P., „Article 7“, Magnus, U., Mankowski, P. (ur.), *Brussels I bis Regulation*, Otto Schmidt, Köln, 2016, str. 253, točka 208.



84. Nazadnje zaradi celovitosti dodajam, da po mojem mnenju Sodišče nima na voljo dejanskih in pravnih elementov, ki so potrebni, da bi dodatno pojasnilo uporabo tega načela v okoliščinah obravnavane zadeve. Ena od strank iz postopka v glavni stvari namreč trdi, da je bila pogodba o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki sklenjena leta 1978. Zato je malo verjetno, da je pravo, ki se uporabi za sporno pogodbeno obveznost, določeno s kolizijskimi pravili, ki jih lahko razlaga Sodišče.

## VI. Predlog

85. Iz teh razlogov Sodišču predlagam, naj na vprašanji za predhodno odločanje, ki ju je predložilo Oberster Gerichtshof (vrhovno sodišče, Avstrija), odgovori:

1. Člen 24, točka 1, Uredbe (EU) št. 1215/2012 Evropskega parlamenta iz Sveta z dne 12. decembra 2012 o pristojnosti in priznavanju ter izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah je treba razlagati tako, da se za tožbo etažnega lastnika, s katero želi doseči, da drug etažni lastnik preneha z uporabo stanovanja za turistične namene, ker ta uporaba ni v skladu z uporabo, dogovorjeno v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, ta določba uporabi, le če se je mogoče na to uporabo sklicevati proti vsakomur. Končna preverjanja v zvezi s tem mora opraviti nacionalno sodišče.
2. Člen 7, točka 1(a), te uredbe je treba razlagati tako, da kadar se na uporabo, dogovorjeno v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, ni mogoče sklicevati proti vsakomur, spada taka tožba v okvir pojma „zadeve v zvezi s pogodbenimi razmerji“ v smislu te določbe. V teh okoliščinah je sporna pogodbeno obveznost opustitve, natančneje, obveznost, da se ne spremeni – na način, ki ni v skladu s pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki – namembnost nepremičnine na kraju, v katerem je. Nacionalno sodišče mora, da bi preverilo, ali je kraj izpolnitve te obveznosti isti kot kraj, v katerem je stanovanje, za katero velja režim etažne lastnine, ugotoviti ta kraj izpolnitve v skladu z zakonom, ki velja za to obveznost, po kolizijskih pravilih sodišča, pred katerim teče postopek.