Zbirka odločb sodne prakse

SODBA SODIŠČA (prvi senat)

z dne 11. novembra 2020*

„Predhodno odločanje – Pravosodno sodelovanje v civilnih zadevah – Uredba (EU) št. 1215/2012 – Pristojnost in priznavanje ter izvrševanje sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah – Člen 24, točka 1 – Izključna pristojnost v postopkih, predmet katerih so stvarne pravice na nepremičninah – Člen 7, točka 1(a) – Posebna pristojnost v zadevah v zvezi s pogodbenimi razmerji – Tožba etažnega lastnika, s katero se zahteva, naj drug etažni lastnik preneha uporabljati nepremičnino v etažni lastnini za turistične namene“

V zadevi C-433/19,

katere predmet je predlog za sprejetje predhodne odločbe na podlagi člena 267 PDEU, ki ga je vložilo Oberster Gerichtshof (vrhovno sodišče, Avstrija) z odločbo z dne 21. maja 2019, ki je na Sodišče prispela 6. junija 2019, v postopku

Ellmes Property Services Limited

proti

SP,

SODIŠČE (prvi senat),

v sestavi J.-C. Bonichot, predsednik senata, R. Silva de Lapuerta (poročevalka), podpredsednica Sodišča, C. Toader, sodnica, M. Safjan in N. Jääskinen, sodnika,

generalni pravobranilec: M. Szpunar,

sodni tajnik: A. Calot Escobar,

na podlagi pisnega postopka,

ob upoštevanju stališč, ki so jih predložili:

– za Ellmes Property Services Limited M. Rettenwander, Rechtsanwalt,

– za SP A. Bosio, Rechtsanwalt,

– za Evropsko komisijo M. Wilderspin in M. Heller, agenta,

po predstavitvi sklepnih predlogov generalnega pravobranilca na obravnavi 18. junija 2020

izreka naslednjo

* Jezik postopka: nemščina.

Sodbo

1 Predlog za sprejetje predhodne odločbe se nanaša na razlago člena 24, točka 1, in člena 7, točka 1(a), Uredbe (EU) št. 1215/2012 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2012 o pristojnosti in priznavanju ter izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah (UL 2012, L 351, str. 1).

2 Ta predlog je bil vložen v okviru spora med družbo Ellmes Property Services Limited in osebo SP v zvezi z uporabo nepremičnine v etažni lastnini.

Pravni okvir

Pravo Unije

3 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.“

4 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;

[…]“.

5 Člen 24, točka 1, 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.

[…]“.

Avstrijsko pravo

6 Člen 2 Wohnungseigentumsgesetz (zakon o etažni lastnini) v različici, ki se uporablja v sporu o glavni stvari, 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 v tej nepremičnini.

[…]“.

7 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) […]

[…]“.

8 Člen 16 navedenega zakona določa:

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

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

1. sprememba ne sme poškodovati stavbe 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. […]“.

Spor o glavni stvari in vprašanji za predhodno odločanje

9 Ellmes Property Services je družba s sedežem v Združenem kraljestvu. Ta družba in oseba SP sta etažna lastnika v večstanovanjski stavbi v kraju Zell am See (Avstrija).

10 Navedena družba je lastnica stanovanja v tej nepremičnini, ki je namenjeno stanovanjski uporabi. To stanovanje uporablja za turistične namene in ga redno oddaja v najem počitniškim gostom.

11 Oseba SP je z opustitveno tožbo, vloženo pri Bezirksgericht Zell am See (okrožno sodišče v kraju Zell am See, Avstrija) zahtevala prenehanje te „turistične uporabe“, ker naj bi bila v nasprotju z namembnostjo te nepremičnine in samovoljna, saj ni soglasja preostalih etažnih lastnikov, tako da naj bi ta uporaba posegala v njeno pravico etažne lastnine. Oseba SP se je v zvezi s pristojnostjo zadevnega sodišča sklicevala na izključno pristojnost, določeno v členu 24, točka 1, prvi odstavek, Uredbe št. 1215/2012.

12 Družba Ellmes Property Services je izpodbijala krajevno in mednarodno pristojnost zadevnega sodišča.

13 Zadnjenevedeno se je s sklepom z dne 5. novembra 2018 izreklo za nepristojno, ker je štelo, da se spor, ki mu je bil predložen, nanaša na zasebnopravni dogovor zadevnih etažnih lastnikov o uporabi in ne neposredno na njihov pravni položaj v smislu stvarnega prava.

14 Landesgericht Salzburg (deželno sodišče v Salzburgu, Avstrija), pri katerem je oseba SP vložila pritožbo zoper ta sklep, je s sklepom z dne 30. januarja 2019 ta sklep spremenilo, tako da je ugovor nepristojnosti, ki ga je podala družba Ellmes Property Services, zavrnilo. Navedeno sodišče je štelo, da namembnost objekta etažne lastnine temelji na zasebnopravnem dogovoru etažnih lastnikov, ki ima

praviloma obliko pogodbe o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, namembnost tega objekta za določeno uporabo in spoštovanje tako opredeljene uporabe pa spadata med stvarne pravice etažnih lastnikov, ki so absolutno varovane.

15 Družba Ellmes Property Services je zoper zadnjenavedeni sklep vložila revizijo pri Oberster Gerichtshof (vrhovno sodišče, Avstrija).

16 Po mnenju navedenega sodišča prideta v poštev izključna pristojnost iz člena 24, točka 1, prvi odstavek, Uredbe št. 1215/2012 in, podredno, posebna pristojnost iz člena 7, točka 1(a), te uredbe.

17 V zvezi s tem navedeno sodišče navaja, da lahko v skladu s sodno prakso avstrijskih sodišč vsak etažni lastnik vloži tožbo, katere namen je vzdržati se ravnanja ali ga opustiti, proti etažnemu lastniku, ki samovoljno brez soglasja vseh drugih etažnih lastnikov ali brez pravnomočnega sklepa sodišča, ki nadomešča tako soglasje, spreminja svoj objekt etažne lastnine, kar vključuje tudi spremembo njegove namembnosti. Navaja tudi, da taka tožba ne sodi med zadeve upravljanja, v katerih skupnost lastnikov vseh solastnikov nastopa kot pravna oseba, in da določitev namembnosti objekta etažne lastnine kot stanovanje ali kot poslovni prostor temelji na zasebnopravnem dogovoru vseh etažnih lastnikov, do katerega praviloma pride s pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki. Pojasnjuje, da turistična uporaba objekta etažne lastnine, namenjenega stanovanjski uporabi, pomeni spremembo namembnosti tega objekta. Dodaja, da sta namembnost objekta etažne lastnine in spoštovanje s tem opredeljene uporabe sestavni del absolutno varovane pravice vsakega etažnega lastnika.

18 V tem okviru navedeno sodišče poudarja, da je v avstrijskem pravu etažna lastnina kot pravica etažnega lastnika, da lahko določen objekt etažne lastnine izključno uporablja, stvarna pravica, ki je varovana pred posegi tretjih oseb, pa tudi pred posegi drugih etažnih lastnikov. Navaja tudi, da so v tem pravu etažni lastniki na podlagi pogodbe o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki v pogodbenem razmerju, v katerega so vstopili prostovoljno.

19 V teh okoliščinah je Oberster Gerichtshof (vrhovno sodišče) prekinilo odločanje in Sodišču v predhodno odločanje predložilo ti vprašanji:

„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?“

Vprašanji za predhodno odločanje

Prvo vprašanje

20 Predložitveno sodišče s prvim vprašanjem v bistvu sprašuje, ali je treba člen 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012 razlagati tako, da je treba tožbo, s katero etažni lastnik predlaga, naj se drugemu etažnemu lastniku v tej nepremičnini prepove, da samovoljno in brez soglasja preostalih etažnih lastnikov spremeni namembnost svojega objekta etažne lastnine, obravnavati kot tožbo „v postopkih, predmet katerih so stvarne pravice na nepremičninah“ v smislu te določbe.

21 V uvodu je treba opozoriti, da je v skladu z ustaljeno sodno prakso pristojnost, določena v členu 4 Uredbe št. 1215/2012, in sicer pristojnost sodišč države članice, na ozemlju katere ima tožena stranka stalno prebivališče, splošno pravilo in da ta uredba le z odstopanjem od tega splošnega pravila določa pravila o posebni in izključni pristojnosti v taksativno naštetih primerih, v katerih je toženo stranko mogoče ali jo je treba, odvisno od primera, tožiti pred sodiščem druge države članice (sodba z dne 5. decembra 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, točka 24 in navedena sodna praksa).

22 Člen 24 navedene uredbe določa pravila o izključni pristojnosti – med drugim v postopkih, predmet katerih so stvarne pravice na nepremičninah – ki jih je treba kot odstopanje od navedenega splošnega pravila razlagati ozko (glej v tem smislu sodbo z dne 10. julija 2019, Reitbauer in drugi, C-722/17, EU:C:2019:577, točka 38).

23 Glede izključne pristojnosti sodišč države članice, v kateri se nahaja nepremičnina, določene v členu 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012, je treba opozoriti tudi, da je treba pomen izraza „v postopkih, predmet katerih so stvarne pravice na nepremičninah“ razlagati avtonomno, da se zagotovi njegova enotna uporaba v vseh državah članicah (sodba z dne 14. februarja 2019, Milivojević, C-630/17, EU:C:2019:123, točka 97 in navedena sodna praksa).

24 Ta pristojnost ne zajema vseh tožb, ki se nanašajo na stvarne pravice na nepremičninah, ampak samo tiste med njimi, ki spadajo na področje uporabe te uredbe ter 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 (sodba z dne 10. julija 2019, Reitbauer in drugi, C-722/17, EU:C:2019:577, točka 44 in navedena sodna praksa).

25 V tem okviru je Sodišče razsodilo tudi, da za vzpostavitev pristojnosti sodišča države članice, v kateri se nahaja nepremičnina, ni dovolj, da se tožba nanaša na stvarno pravico na nepremičnini ali da je tožba povezana z nepremičnino. Nasprotno, potrebno je, da tožba temelji na stvarni, ne pa na osebni pravici (sodba z dne 10. julija 2019, Reitbauer in drugi, C-722/17, EU:C:2019:577, točka 45 in navedena sodna praksa).

26 Poleg tega je v skladu z ustaljeno sodno prakso razlika med stvarno in osebno pravico ta, da prva, ki obstaja na stvari, učinkuje proti vsakomur, medtem ko se je na drugo mogoče sklicevati le proti dolžniku (sodba z dne 16. novembra 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, točka 31 in navedena sodna praksa).

27 V obravnavanem primeru se spor o glavni stvari nanaša na vprašanje, ali so sodišča države članice, na ozemlju katere se nahaja nepremičnina v etažni lastnini, pristojna za odločanje o tožbi, s katero etažni lastnik predlaga, naj drugi etažni lastnik opusti uporabo stanovanja za turistične namene, ker ta uporaba ni v skladu s tisto, ki je določena s pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, in sicer uporabo za stanovanjske namene.

28 V zvezi s tem je iz predložitvene odločbe razvidno, da člen 2(1) zakona o etažni lastnini določa, da je etažna lastnina stvarna pravica solastnika nepremičnine ali lastniškega partnerstva, da lahko objekt etažne lastnine izključno uporablja in z njim sam razpolaga.

29 V skladu z navedbami predložitvenega sodišča sta v avstrijskem pravu namembnost nepremičnine v etažni lastnini, ki izhaja iz zasebnopravnega dogovora med vsemi etažnimi lastniki, ki ima navadno obliko pogodbe o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, in spoštovanje uporabe, opredeljene s to namembnostjo, del absolutno varovane pravice vsakega etažnega lastnika. Poleg tega navedeno sodišče navaja, da je etažna lastnina stvarna pravica, ki je varovana pred posegi tretjih oseb in drugih etažnih lastnikov.

30 Ob upoštevanju teh elementov je očitno, da je opustitvena tožba, kakršna je ta iz postopka v glavni stvari, podobna predlogu, naj se etažnim lastnikom nepremičnine zagotovi varstvo upravičenj, ki so povezana z njihovim statusom, zlasti v zvezi z namembnostjo te nepremičnine, ki je določena v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki.

31 Vendar je treba za ugotovitev, ali taka tožba temelji na stvarni pravici na nepremičnini v smislu člena 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012, preučiti – kot izhaja iz sodne prakse, navedene v točki 26 te sodbe – ali namembnost nepremičnine v etažni lastnini, določena s pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, v obravnavanem primeru uporaba za stanovanjske namene, učinkuje proti vsakomur.

32 Kot je generalni pravobranilec navedel v točki 45 sklepnih predlogov, bi bilo v bistvu tako, če bi lahko etažni lastnik to namembnost uveljavljal ne samo proti preostalim etažnim lastnikom, ampak tudi proti osebam, ki jih ni mogoče šteti za stranke te pogodbe. Predložitveno sodišče mora v zvezi s tem opraviti potrebna preverjanja.

33 Ob upoštevanju vseh zgornjih preudarkov je treba na prvo vprašanje odgovoriti, da je treba člen 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012 razlagati tako, da je treba tožbo, s katero etažni lastnik nepremičnine predlaga, naj se drugemu etažnemu lastniku te nepremičnine prepove, da samovoljno in brez soglasja preostalih etažnih lastnikov spremeni namembnost svojega objekta etažne lastnine, obravnavati kot tožbo „v postopkih, predmet katerih so stvarne pravice na nepremičninah“ v smislu te določbe, če je mogoče to namembnost uveljavljati ne samo proti etažnim lastnikom navedene nepremičnine, ampak tudi proti vsakomur, kar mora preveriti predložitveno sodišče.

Drugo vprašanje

34 Če bi predložitveno sodišče ugotovilo, da namembnosti nepremičnine v etažni lastnini, ki je določena s pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, ni mogoče uveljavljati proti vsakomur in da zato pristojnost avstrijskih sodišč ne more temeljiti na členu 24, točka 1, Uredbe št. 1215/2012, bi bila lahko ta sodišča vseeno pristojna na podlagi člena 7, točka 1(a), te uredbe. Zato je treba odgovoriti na drugo vprašanje.

35 Predložitveno sodišče z drugim vprašanjem v bistvu sprašuje, ali je treba člen 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012 razlagati tako, da je treba v primeru, da namembnosti nepremičnine v etažni lastnini, ki je določena s pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, ni mogoče uveljavljati proti vsakomur, tožbo, s katero želi etažni lastnik nepremičnine drugemu etažnemu lastniku te nepremičnine prepovedati, da samovoljno in brez soglasja preostalih etažnih lastnikov spremeni to namembnost, obravnavati kot tožbo „v zadevah v zvezi s pogodbenimi razmerji“. Po potrebi želi navedeno sodišče izvedeti, ali je kraj izpolnitve obveznosti, ki je podlaga za to tožbo, kraj, v katerem se nahaja navedena nepremičnina.

36 Opozoriti je treba, da sklenitev pogodbe ni pogoj za uporabo pravila o posebni pristojnosti iz te določbe, ki se nanaša na zadeve v zvezi s pogodbenimi razmerji (sodba z dne 5. decembra 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, točka 25 in navedena sodna praksa).

37 Navedeno določbo pa je vendarle mogoče uporabiti le, če se da ugotoviti obstoj obveznosti, saj se sodna pristojnost na podlagi te določbe določi glede na kraj, v katerem je bila obveznost, ki je podlaga za tožbo, izpolnjena ali bi morala biti izpolnjena. Tako uporaba tega pravila predpostavlja določitev pravne obveznosti, ki jo je oseba prostovoljno prevzela v razmerju do druge in na kateri temelji tožba tožeče stranke (sodba z dne 5. decembra 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, točka 26 in navedena sodna praksa).

38 Poleg tega je Sodišče že razsodilo, da je članstvo v skupnosti etažnih lastnikov posledica prostovoljne pridobitve lastniškega stanovanja skupaj s solastninskimi deleži na skupnih delih nepremičnine, tako da je treba obveznost etažnih lastnikov do skupnosti solastnikov šteti za prostovoljno sprejeto pravno obveznost (sodba z dne 8. maja 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, točka 27, in sklep z dne 19. novembra 2019, INA in drugi, C-200/19, neobjavljen, EU:C:2019:985, točka 27).

39 Poleg tega okoliščina, da etažni lastnik ni bil stranka pogodbe o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, ki je bila sklenjena med prvotnimi etažnimi lastniki, ne vpliva na uporabo člena 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012 za spor v zvezi z navedeno obveznostjo. Vsak etažni lastnik namreč s tem, da postane in ostane etažni lastnik nepremičnine, soglaša s tem, da se podredi vsem določbam, ki urejajo zadevno lastništvo, in odločitvam, ki jih sprejme skupščina etažnih lastnikov te nepremičnine (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).

40 V obravnavanem primeru je treba ugotoviti, da so v skladu z navedbami predložitvenega sodišča v avstrijskem pravu etažni lastniki na podlagi pogodbe o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki v pogodbenem razmerju, v katerega so vstopili prostovoljno.

41 Zato je treba člen 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012 razlagati tako, da če namembnosti nepremičnine v etažni lastnini, ki je določena s pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, ni mogoče uveljavljati proti vsakomur, je treba tožbo, s katero želi etažni lastnik nepremičnine drugemu etažnemu lastniku te nepremičnine prepovedati, da samovoljno in brez soglasja preostalih etažnih lastnikov spremeni to namembnost, obravnavati kot tožbo „v zadevah v zvezi s pogodbenimi razmerji“ v smislu te določbe.

42 Glede vprašanja, ali je kraj izpolnitve obveznosti, ki je podlaga za to tožbo, kraj, v katerem se nahaja navedena nepremičnina, je treba opozoriti, da lahko v skladu s členom 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012 o sporih v zvezi s pogodbenimi razmerji odloča sodišče kraja izpolnitve obveznosti, ki je podlaga za tožbo, to je obveznosti, ki ustreza pogodbeno določeni pravici, na kateri temelji tožba tožeče stranke (sodba z dne 16. novembra 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, točka 39).

43 V obravnavanem primeru oseba SP s tožbo predlaga, naj se družbi Ellmes Property Services naloži obveznost, da bodisi uporablja svoj objekt etažne lastnine v skladu z namembnostjo, ki je določena v pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, bodisi da preneha spreminjati to namembnost.

44 Iz predložitvene odločbe je razvidno, da je spoštovanje uporabe, ki je opredeljena z navedeno namembnostjo, sestavni del absolutno varovane pravice vsakega etažnega lastnika. Zdi se, da je ta obveznost tako namenjena temu, da se lastniku objekta etažne lastnine zagotovi nemoteno uživanje tega objekta. Brez poseganja v preverjanje, ki ga mora opraviti predložitveno sodišče, se navedena obveznost nanaša na dejansko uporabo takega objekta in jo je treba izpolniti v kraju, kjer se ta objekt nahaja.

45 Taka ugotovitev ustreza cilju predvidljivosti pravil o pristojnosti iz Uredbe št. 1215/2012, saj lahko etažni lastnik, ki ga veže pogodba o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, v kateri je določena takšna namembnost, kadar samovoljno in enostransko spremeni to namembnost, razumno pričakuje, da bo tožen pred sodišči kraja, v katerem je zadevna nepremičnina.

46 Poleg tega je ob upoštevanju tesne povezave med temi sodišči in sporom o glavni stvari očitno, da so ta najprimernejša za odločanje o tem sporu in da dodelitev pristojnosti navedenim sodiščem olajša učinkovito izvajanje sodne oblasti.

47 Glede na vse zgornje preudarke je treba na drugo vprašanje odgovoriti, da je treba člen 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012 razlagati tako, da je treba v primeru, da namembnosti nepremičnine v etažni lastnini, ki je določena s pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, ni mogoče uveljavljati proti vsakomur, tožbo, s katero želi etažni lastnik nepremičnine drugemu etažnemu lastniku te nepremičnine prepovedati, da samovoljno in brez soglasja preostalih etažnih lastnikov spremeni to namembnost, obravnavati kot tožbo „v zadevah v zvezi s pogodbenimi razmerji“ v smislu te določbe. S pridržkom preverjanja, ki ga mora opraviti predložitveno sodišče, je kraj izpolnitve obveznosti, ki je podlaga za to tožbo, kraj, v katerem je navedena nepremičnina.

Stroški

48 Ker je ta postopek za stranki v postopku v glavni stvari ena od stopenj v postopku pred predložitvenim sodiščem, to odloči o stroških. Stroški za predložitev stališč Sodišču, ki niso stroški omenjenih strank, se ne povrnejo.

Iz teh razlogov je Sodišče (prvi senat) razsodilo:

1. **Člen 24, točka 1, Uredbe (EU) št. 1215/2012 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2012 o pristojnosti in priznavanju ter izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah je treba razlagati tako, da je treba tožbo, s katero etažni lastnik nepremičnine predlaga, naj se drugemu etažnemu lastniku te nepremičnine prepove, da samovoljno in brez soglasja preostalih etažnih lastnikov spremeni namembnost svojega objekta etažne lastnine, obravnavati kot tožbo „v postopkih, predmet katerih so stvarne pravice na nepremičninah“ v smislu te določbe, če je mogoče to namembnost uveljavljati ne samo proti etažnim lastnikom navedene nepremičnine, ampak tudi proti vsakomur, kar mora preveriti predložitveno sodišče.**

2. **Člen 7, točka 1(a), Uredbe št. 1215/2012 je treba razlagati tako, da je treba v primeru, da namembnosti nepremičnine v etažni lastnini, ki je določena s pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki, ni mogoče uveljavljati proti vsakomur, tožbo, s katero želi etažni lastnik nepremičnine drugemu etažnemu lastniku te nepremičnine prepovedati, da samovoljno in brez soglasja preostalih etažnih lastnikov spremeni to namembnost, obravnavati kot tožbo „v zadevah v zvezi s pogodbenimi razmerji“ v smislu te določbe. S pridržkom preverjanja, ki ga mora opraviti predložitveno sodišče, je kraj izpolnitve obveznosti, ki je podlaga za to tožbo, kraj, v katerem je navedena nepremičnina.**

Podpisi