Zbierka súdnych rozhodnutí

ROZSUDOK SÚDNEHO DVORA (prvá komora)

z 11. novembra 2020 *

„Návrh na začatie prejudiciálneho konania – Súdna spolupráca v občianskych veciach – Nariadenie (EÚ) č. 1215/2012 – Súdna právomoc, uznávanie a výkon rozsudkov v občianskych a obchodných veciach – Článok 24 bod 1 – Výlučná právomoc v konaniach, ktorých predmetom sú vecné práva k nehnuteľnosti – Článok 7 bod 1 písm. a) – Osobitná právomoc v zmluvných veciach – Žaloba, ktorou bytový spoluvlastník žiada, aby iný bytový spoluvlastník prestal používať nehnuteľnosť v bytovom spoluvlastníctve na turistické účely“

Vo veci C-433/19,

ktorej predmetom je návrh na začatie prejudiciálneho konania podľa článku 267 ZFEÚ, podaný rozhodnutím Oberster Gerichtshof (Najvyšší súd, Rakúsko) z 21. mája 2019 a doručený Súdnemu dvoru 6. júna 2019, ktorý súvisí s konaním:

Ellmes Property Services Limited

proti

SP,

SÚDNY DVOR (prvá komora),

v zložení: predseda prvej komory J.-C. Bonichot, podpredsedníčka Súdneho dvora R. Silva de Lapuerta (spravodajkyňa), sudcovia C. Toader, M. Safjan a N. Jääskinen,

generálny advokát: M. Szpunar,

tajomník: A. Calot Escobar,

so zreteľom na písomnú časť konania,

so zreteľom na pripomienky, ktoré predložili:

– Ellmes Property Services Limited, v zastúpení: M. Rettenwander, Rechtsanwalt,

– SP, v zastúpení: A. Bosio, Rechtsanwalt,

– Európska komisia, v zastúpení: M. Wilderspin a M. Heller, splnomocnení zástupcovia,

po vypočutí návrhov generálneho advokáta na pojednávaní 18. júna 2020,

vyhlásil tento

* Jazyk konania: nemčina.

Rozsudok

1 Návrh na začatie prejudiciálneho konania sa týka výkladu článku 24 bodu 1, ako aj článku 7 bodu 1 písm. a) 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 (Ú. v. EÚ L 351, 2012, s. 1).

2 Tento návrh bol podaný v rámci sporu medzi spoločnosťou Ellmes Property Services Limited a SP vo veci užívania nehnuteľnosti v bytovom spoluvlastníctve.

Právny rámec

Právo Únie

3 V článku 4 ods. 1 nariadenia č. 1215/2012 sa uvádza:

„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.“

4 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;

…“

5 Článok 24 bod 1 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.

…“

Rakúske právo

6 § 2 Wohnungseigentumsgesetz (zákon o vlastníctve bytov) v znení, ktoré sa uplatňuje v spore vo veci samej, 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, ktorý je spoluvlastníkom predmetu bytového spoluvlastníctva nachádzajúceho sa v tejto nehnuteľnosti.

…“

7 § 3 tohto zákona znie takto:

„1. Bytové spoluvlastníctvo možno nadobudnúť na základe

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

…“

8 § 16 uvedeného zákona stanovuje:

„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. …“

Spor vo veci samej a prejudiciálne otázky

9 Ellmes Property Services je spoločnosťou so sídlom v Spojenom kráľovstve. Táto spoločnosť a SP sú bytovými spoluvlastníkmi bytovej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Zell am See (Rakúsko).

10 Uvedená spoločnosť je vlastníkom bytu v tejto nehnuteľnosti, ktorý bol určený na účely bývania. Tento byt využíva na turistické účely a pravidelne ho prenajíma dovolenkárom.

11 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 využitia tejto nehnuteľnosti a bez súhlasu ostatných bytových spoluvlastníkov je svojvoľné, a teda porušuje jeho spoluvlastnícke právo. Pokiaľ ide o právomoc tohto súdu, SP sa odvolal na výlučnú právomoc stanovenú v článku 24 bode 1 prvom pododseku nariadenia č. 1215/2012.

12 Ellmes Property Services spochybnila miestnu príslušnosť a medzinárodnú právomoc tohto súdu.

13 Tento súd uznesením z 5. novembra 2018 odmietol svoju právomoc, keď rozhodol, že spor, ktorý mu bol predložený, sa týka súkromnoprávnej dohody medzi dotknutými bytovými spoluvlastníkmi a priamo neovplyvňuje ich právne postavenie z hľadiska vecného práva.

14 Na základe žaloby, ktorú proti tomuto uzneseniu podal SP, Landesgericht Salzburg (Krajinský súd Salzburg, Rakúsko) uznesením z 30. januára 2019 zmenil toto uznesenie tak, že zamietol námietku nedostatku právomoci vznesenú spoločnosťou Ellmes Property Services. Podľa tohto súdu použitie majetku, ktorý je súčasťou bytového spoluvlastníctva, je založené na súkromnoprávnej dohode

spoluvlastníkov, ktorá má v zásade formu zmluvy o bytovom spoluvlastníctve, a určenie takéhoto majetku na konkrétne použitie, ako aj dodržiavanie takto vymedzeného určenia, sú súčasťou vecných práv bytových spoluvlastníkov, ktoré požívajú absolútnu ochranu.

15 Ellmes Property Services podala proti tomuto uzneseniu opravný prostriedok „Revision“ na Oberster Gerichtshof (Najvyšší súd, Rakúsko).

16 Podľa tohto súdu prichádza do úvahy výlučná súdna právomoc podľa článku 24 bodu 1 prvého pododseku nariadenia č. 1215/2012 a subsidiárne osobitná právomoc podľa článku 7 bodu 1 písm. a) tohto nariadenia.

17 V tejto súvislosti uvedený súd uvádza, že podľa judikatúry rakúskych súdov môže každý bytový spoluvlastník podať žalobu smerujúcu k zdržaniu sa alebo zastaveniu konania proti každému bytovému spoluvlastníkovi, ktorý svojvoľne, bez dohody so všetkými ostatnými spoluvlastníkmi, alebo bez právoplatného súdneho rozhodnutia nahrádzajúceho takúto dohodu, vykoná zmeny svojho majetku v bytovom spoluvlastníctve, vrátane zmeny jeho použitia. Uvádza tiež, že takáto žaloba nepatrí medzi otázky správy nehnuteľnosti, vo vzťahu ku ktorým združenie všetkých spoluvlastníkov disponuje právnou subjektivitou a že použitie majetku v bytovom spoluvlastníctve ako bytu alebo obchodných priestorov vyplýva zo súkromnoprávnej dohody uzavretej všetkými spoluvlastníkmi, ktorá má vo všeobecnosti formu zmluvy o bytovom spoluvlastníctve. V tejto súvislosti predstavuje používanie na turistické účely majetku v bytovom spoluvlastníctve, ktorý je určený na účely bývania, zmenu účelu jeho použitia. Dodáva, že účel majetku v bytovom spoluvlastníctve a dodržiavanie takto definovaného účelu použitia sú súčasťou práva každého bytového spoluvlastníka, ktoré požíva absolútnu ochranu.

18 V tejto súvislosti ten istý súd uvádza, že v rakúskom práve bytové spoluvlastníctvo ako právo spoluvlastníka výlučne používať majetok v bytovom spoluvlastníctve predstavuje vecné právo chránené proti zásahom tretích osôb a iných spoluvlastníkov. Vnútroštátny súd totiž uvádza, že bytoví spoluvlastníci sa na základe zmluvy o bytovom spoluvlastníctve nachádzajú v slobodne dohodnutom zmluvnom vzťahu.

19 Za týchto okolností Oberster Gerichtshof (Najvyšší súd) 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?“

O prejudiciálnych otázkach

O prvej otázke

20 Svojou prvou otázkou sa vnútroštátny súd v podstate pýta, či sa článok 24 bod 1 nariadenia č. 1215/2012 má vykladať v tom zmysle, že žalobu, ktorou bytový spoluvlastník navrhuje, aby bolo inému bytovému spoluvlastníkovi tejto nehnuteľnosti zakázané, aby svojvoľne a bez súhlasu ostatných bytových spoluvlastníkov zmenil účel používania svojho majetku v bytovom spoluvlastníctve, treba považovať za žalobu, ktorej „predmetom sú vecné práva k nehnuteľnosti“ v zmysle tohto ustanovenia.

21 Na úvod treba pripomenúť, že podľa ustálenej judikatúry právomoc stanovená v článku 4 nariadenia č. 1215/2012, teda právomoc súdov členského štátu, na území ktorého má žalovaný bydlisko, predstavuje všeobecné pravidlo a že iba ako výnimku z daného všeobecného pravidla toto nariadenie stanovuje pravidlá osobitnej a výlučnej právomoci v taxatívne vymenovaných prípadoch, v ktorých žalovaný podľa okolností môže alebo musí byť žalovaný na súde iného členského štátu (rozsudok z 5. decembra 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, bod 24 a citovaná judikatúra).

22 Článok 24 uvedeného nariadenia stanovuje pravidlá výlučnej právomoci, najmä v oblasti vecných práv k nehnuteľnosti, ktoré sa ako výnimka z uvedeného všeobecného pravidla majú vykladať reštriktívne (pozri v tomto zmysle rozsudok z 10. júla 2019, Reitbauer a i., C-722/17, EU:C:2019:577, bod 38).

23 Pokiaľ ide o výlučnú právomoc súdov členského štátu, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza, stanovenú v článku 24 bode 1 nariadenia č. 1215/2012, treba tiež pripomenúť, že zmysel výrazu „v konaniach, ktorých predmetom sú vecné práva k nehnuteľnosti“ sa má vykladať autonómne, aby sa zabezpečilo jednotné uplatňovanie tejto smernice vo všetkých členských štátoch (rozsudok zo 14. februára 2019, Milivojević, C-630/17, EU:C:2019:123, bod 97 a citovaná judikatúra).

24 Táto právomoc sa nevzťahuje na všetky žaloby týkajúce sa vecných práv k nehnuteľnosti, ale len na tie z nich, ktoré patria do pôsobnosti uvedeného nariadenia a zároveň smerujú jednak k určeniu rozsahu, zloženia, vlastníctva, držby nehnuteľnosti alebo existencie iných vecných práv k nehnuteľnosti a jednak k tomu, aby sa držiteľom týchto práv zabezpečila ochrana výsad, ktoré vyplývajú z ich právneho postavenia (rozsudok z 10. júla 2019, Reitbauer a i., C-722/17, EU:C:2019:577, bod 44, ako aj citovaná judikatúra).

25 V tejto súvislosti Súdny dvor tiež rozhodol, že na to, aby bola založená právomoc súdu členského štátu, v ktorom sa nachádza nehnuteľnosť, nepostačuje, že sa žaloba týka vecného práva k nehnuteľnosti alebo že žaloba súvisí s nehnuteľnosťou. Naopak žaloba sa musí zakladať na vecnom práve, a nie na osobnom práve (rozsudok z 10. júla 2019, Reitbauer a i., C-722/17, EU:C:2019:577, bod 45, ako aj citovaná judikatúra).

26 Okrem toho podľa ustálenej judikatúry Súdneho dvora rozdiel medzi vecným právom a osobným právom spočíva v tom, že vecné právo, ktoré sa viaže k hmotnému majetku, vyvoláva účinky *erga omnes*, zatiaľ čo osobného práva sa možno domáhať len voči povinnému (rozsudok zo 16. novembra 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, bod 31 a citovaná judikatúra).

27 V prejednávanej veci sa spor vo veci samej týka otázky, či súdy členského štátu, na území ktorého sa nachádza nehnuteľnosť v bytovom spoluvlastníctve, majú právomoc rozhodovať o žalobe, ktorou spoluvlastník žiada, aby iný spoluvlastník ukončil používanie bytu na turistické účely z dôvodu, že toto používanie nie je v súlade s účelom používania uvedeným v zmluve o bytovom spoluvlastníctve, ktorá sa týka tejto nehnuteľnosti, teda používaním na účely bývania.

28 V tejto súvislosti z rozhodnutia vnútroštátneho súdu vyplýva, že článok 2 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov stanovuje, že bytové spoluvlastníctvo je vecné právo spoluvlastníka nehnuteľnosti alebo spoločenstva spoluvlastníkov výlučne užívať predmet bytového spoluvlastníctva a ním disponovať.

29 Podľa vnútroštátneho súdu je v rakúskom práve účel používania nehnuteľnosti v bytovom spoluvlastníctve, ktorý vyplýva zo súkromnoprávnej dohody medzi všetkými bytovými spoluvlastníkmi, vo všeobecnosti v podobe zmluvy o bytovom spoluvlastníctve, a rešpektovanie takto definovaného používania súčasťou práva každého spoluvlastníka, ktoré požíva absolútnu ochranu. Okrem toho tento súd uvádza, že bytové spoluvlastníctvo predstavuje vecné právo chránené pred zásahmi tretích osôb a iných spoluvlastníkov.

30 Vo svetle týchto skutočností sa zdá, že taká žaloba o zdržanie sa konania, o akú ide vo veci samej, má vlastnosti návrhu na zabezpečenie ochrany výsad bytových spoluvlastníkov, ktorí sú nositeľmi týchto výsad, najmä pokiaľ ide o používanie danej nehnuteľnosti, ktoré je stanovené v zmluve o bytovom spoluvlastníctve.

31 Na účely určenia, či je takáto žaloba založená na vecnom práve k nehnuteľnosti v zmysle článku 24 bodu 1 nariadenia č. 1215/2012, je však potrebné preskúmať, ako vyplýva z judikatúry citovanej v bode 26 tohto rozsudku, či účel používania nehnuteľnosti v bytovom spoluvlastníctve stanovený zmluvou o bytovom spoluvlastníctve, v prejednávanej veci používanie na účely bývania, vyvoláva účinky *erga omnes*.

32 Ako uviedol generálny advokát v bode 45 svojich návrhov, v podstate by to tak bolo v prípade, ak by bytový spoluvlastník mohol namietať proti tomuto používaniu nielen voči ostatným bytovým spoluvlastníkom, ale aj voči osobám, ktoré nemožno považovať za účastníkov tejto zmluvy. Vnútroštátnemu súdu prislúcha, aby v tejto súvislosti vykonal potrebné zistenia.

33 Vzhľadom na všetky predchádzajúce úvahy treba na prvú otázku odpovedať tak, že článok 24 bod 1 nariadenia č. 1215/2012 sa má vykladať v tom zmysle, že žaloba, ktorou bytový spoluvlastník navrhuje, aby bolo inému bytovému spoluvlastníkovi tejto nehnuteľnosti zakázané, aby svojvoľne a bez súhlasu ostatných bytových spoluvlastníkov zmenil účel používania svojho majetku v bytovom spoluvlastníctve, ako je stanovený v zmluve o bytovom spoluvlastníctve, treba považovať za žalobu, ktorej „predmetom sú vecné práva k nehnuteľnosti“ v zmysle tohto ustanovenia, pod podmienkou, že tento účel používania možno namietať nielen voči bytovým spoluvlastníkom danej nehnuteľnosti, ale aj *erga omnes*, čo musí overiť vnútroštátny súd.

O druhej otázke

34 Za predpokladu, že vnútroštátny súd dospeje k záveru, že účel používania nehnuteľnosti v bytovom spoluvlastníctve stanovený zmluvou o bytovom spoluvlastníctve nemožno namietať *erga omnes*, a preto nebude možné založiť právomoc rakúskych súdov na článku 24 bode 1 nariadenia č. 1215/2012, tieto súdy by však mohli mať právomoc na základe článku 7 bodu 1 písm. a) tohto nariadenia. Na druhú otázku je teda potrebné odpovedať.

35 Vnútroštátny súd sa svojou druhou otázkou v podstate pýta, či sa má článok 7 bod 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012 vykladať v tom zmysle, že za predpokladu, že účel používania nehnuteľného majetku v bytovom spoluvlastníctve stanovený zmluvou o bytovom spoluvlastníctve nemožno namietať *erga omnes*, žaloba, ktorou bytový spoluvlastník žiada, aby bolo inému bytovému spoluvlastníkovi tejto nehnuteľnosti zakázané, aby svojvoľne a bez súhlasu ostatných bytových spoluvlastníkov zmenil tento účel, sa musí považovať za žalobu „v zmluvných veciach“ v zmysle tohto ustanovenia. Tento súd sa tiež pýta, či miestom zmluvného plnenia, ktoré je základom tejto žaloby, je miesto, kde sa uvedený majetok nachádza.

36 Treba pripomenúť, že uzavretie zmluvy nepredstavuje podmienku uplatnenia pravidla osobitnej právomoci stanoveného v tomto ustanovení pre zmluvné veci (rozsudok z 5. decembra 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, bod 25 a citovaná judikatúra).

37 Uplatnenie tohto ustanovenia si však vyžaduje identifikáciu záväzku, keďže súdna právomoc sa podľa tohto ustanovenia určuje podľa miesta zmluvného plnenia, z ktorého vychádza žaloba. Uplatnenie tohto pravidla tak predpokladá určenie právneho záväzku slobodne prevzatého jednou osobou voči druhej osobe, na ktorom je založená žaloba žalobcu (rozsudok z 5. decembra 2019, Ordre des avocats du barreau de Dinant, C-421/18, EU:C:2019:1053, bod 26 a citovaná judikatúra).

38 Okrem toho Súdny dvor už rozhodol, že vstup do bytového spoluvlastníctva sa uskutočňuje zmluvou o spoločnom nadobudnutí bytu a spoluvlastníckych podielov v spoločných častiach tejto nehnuteľnosti, takže povinnosť bytových spoluvlastníkov vo vzťahu k bytovému spoluvlastníctvu sa musí považovať za slobodne prevzatý právny záväzok (rozsudok z 8. mája 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, bod 27, ako aj uznesenie z 19. novembra 2019, INA a i., C-200/19, neuverejnené, EU:C:2019:985, bod 27).

39 Okrem toho okolnosť, že bytový spoluvlastník nebol stranou zmluvy o bytovom spoluvlastníctve uzavretej pôvodnými spoluvlastníkmi, nemá vplyv na uplatnenie článku 7 bodu 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012 na spor týkajúci sa uvedeného záväzku. Každý bytový spoluvlastník tým, že sa stane a zostane spoluvlastníkom nehnuteľnosti, súhlasí s tým, aby sa na neho uplatňovali všetky ustanovenia právneho aktu upravujúceho dotknuté spoluvlastníctvo, ako aj rozhodnutia prijaté zhromaždením spoluvlastníkov tejto nehnuteľnosti (rozsudok z 8. mája 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, bod 29, ako aj uznesenie z 19. novembra 2019, INA a i., C-200/19, neuverejnené, EU:C:2019:985, bod 29).

40 V prejednávanej veci treba konštatovať, že podľa vnútroštátneho súdu sa v rámci rakúskeho práva bytoví spoluvlastníci na základe zmluvy o bytovom spoluvlastníctve nachádzajú v slobodne dohodnutom zmluvnom vzťahu.

41 Z toho vyplýva, že článok 7 bod 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012 sa má vykladať v tom zmysle, že za predpokladu, že účel používania nehnuteľnosti v bytovom spoluvlastníctve stanovený zmluvou o bytovom spoluvlastníctve nemožno namietať *erga omnes*, žaloba, ktorou bytový spoluvlastník žiada, aby bolo inému bytovému spoluvlastníkovi tejto nehnuteľnosti zakázané, aby svojvoľne a bez súhlasu ostatných bytových spoluvlastníkov zmenil tento účel používania, sa musí považovať za žalobu „v zmluvných veciach“ v zmysle tohto ustanovenia.

42 Pokiaľ ide o otázku, či miestom zmluvného plnenia, ktoré je základom tejto žaloby, je miesto, kde sa tento majetok nachádza, treba pripomenúť, že podľa článku 7 bodu 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012 môžu byť spory v zmluvných veciach preskúmané súdom miesta zmluvného plnenia, na základe ktorého bola podaná žaloba, teda záväzku zodpovedajúceho zmluvnému právu, na ktorom je založená žaloba žalobcu (rozsudok zo 16. novembra 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, bod 39).

43 V prejednávanej veci SP svojou žalobou žiada, aby bola spoločnosti Ellmes Property Services uložená povinnosť buď používať svoj majetok v spoluvlastníctve v súlade s účelom používania stanoveným v zmluve o bytovom spoluvlastníctve, alebo ukončiť zmenu tohto účelu používania.

44 Z rozhodnutia vnútroštátneho súdu vyplýva, že povinnosť dodržiavať definovaný účel používania je súčasťou práva každého bytového spoluvlastníka požívajúceho absolútnu ochranu. Zdá sa, že cieľom tejto povinnosti je zaručiť majiteľovi majetku v bytovom spoluvlastníctve pokojné užívanie tohto majetku. S výhradou overenia vnútroštátnym súdom sa uvedená povinnosť týka konkrétneho používania takého majetku a musí byť splnená v mieste, kde sa tento majetok nachádza.

45 Takýto záver zodpovedá cieľu predvídateľnosti pravidiel právomoci stanovených nariadením č. 1215/2012, pretože bytový spoluvlastník viazaný zmluvou o bytovom spoluvlastníctve stanovujúcou takéto požívanie môže v prípade, že ho svojvoľne a jednostranne zmení, odôvodnene očakávať, že bude žalovaný na súdoch podľa miesta, kde sa nachádza dotknutý nehnuteľný majetok.

46 Okrem toho vzhľadom na úzky vzťah medzi týmito súdmi a sporom vo veci samej sa zdá, že tieto súdy majú najlepšie predpoklady na rozhodnutie tohto sporu a že priznanie právomoci uvedeným súdom môže uľahčiť riadny výkon spravodlivosti.

47 Vzhľadom na všetky predchádzajúce úvahy treba na druhú otázku odpovedať tak, že článok 7 bod 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012 sa má vykladať v tom zmysle, že za predpokladu, že účel používania nehnuteľnosti v bytovom spoluvlastníctve stanovený zmluvou o bytovom spoluvlastníctve nemožno namietať *erga omnes*, žaloba, ktorou bytový spoluvlastník žiada, aby bolo inému bytovému spoluvlastníkovi tejto nehnuteľnosti zakázané, aby svojvoľne a bez súhlasu ostatných bytových spoluvlastníkov zmenil tento účel, sa musí považovať za žalobu „v zmluvných veciach“ v zmysle tohto ustanovenia. S výhradou overenia vnútroštátnym súdom je miestom zmluvného plnenia, ktoré je základom tejto žaloby, miesto, kde sa tento majetok nachádza.

O trovách

48 Vzhľadom na to, že konanie pred Súdnym dvorom má vo vzťahu k účastníkom konania vo veci samej incidenčný charakter a bolo začaté v súvislosti s prekážkou postupu v konaní pred vnútroštátnym súdom, o trovách konania rozhodne tento vnútroštátny súd. Iné trovy konania, ktoré vznikli v súvislosti s predložením pripomienok Súdnemu dvoru a nie sú trovami uvedených účastníkov konania, nemôžu byť nahradené.

Z týchto dôvodov Súdny dvor (prvá komora) rozhodol 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, ktorou bytový spoluvlastník navrhuje, aby bolo inému bytovému spoluvlastníkovi tejto nehnuteľnosti zakázané, aby svojvoľne a bez súhlasu ostatných bytových spoluvlastníkov zmenil účel používania svojho majetku v bytovom spoluvlastníctve, ako je stanovený v zmluve o bytovom spoluvlastníctve, treba považovať za žalobu, ktorej „predmetom sú vecné práva k nehnuteľnosti“ v zmysle tohto ustanovenia, pod podmienkou, že tento účel používania možno namietať nielen voči bytovým spoluvlastníkom danej nehnuteľnosti, ale aj *erga omnes*, čo musí overiť vnútroštátny súd.**

2. **Článok 7 bod 1 písm. a) nariadenia č. 1215/2012 sa má vykladať v tom zmysle, že za predpokladu, že účel používania nehnuteľnosti v bytovom spoluvlastníctve stanovený zmluvou o bytovom spoluvlastníctve nemožno namietať *erga omnes*, žaloba, ktorou bytový spoluvlastník žiada, aby bolo inému bytovému spoluvlastníkovi tejto nehnuteľnosti zakázané, aby svojvoľne a bez súhlasu ostatných bytových spoluvlastníkov zmenil tento účel, sa musí považovať za žalobu „v zmluvných veciach“ v zmysle tohto ustanovenia. S výhradou overenia vnútroštátnym súdom je miestom zmluvného plnenia, ktoré je základom tejto žaloby, miesto, kde sa tento majetok nachádza.**

Podpisy