

## Анонимизиран текст

Превод

C-497/22 – 1

Дело C-497/22

### Преюдициално запитване

Дата на постъпване в Съда:

22 юли 2022 г.

Запитваща юрисдикция:

Landgericht Düsseldorf (Германия)

Дата на акта за преюдициално запитване:

8 юли 2022 г.

Ищец в първоинстанционното производство и жалбоподател в производството по обжалване:

EM

Ответник в първоинстанционното производство и в производството по обжалване:

Roompot Service B.V.

[...]

**Landgericht Düsseldorf (Областен съд Дюселдорф)**

### Определение

По дело със страни

EM [...]

ищец в първоинстанционното производство и жалбоподател в

производството по обжалване,

[...]

срещу

Roompot Service B. V., [...] Гоес, Нидерландия,

ответник в първоинстанционното производство и в производството по обжалване,

[...]

двадесет и второ гражданско отделение на Landgericht Düsseldorf [...]

**определи:**

Спира производството по делото.

На основание член 267, първа алинея, буква б) и трета алинея ДФЕС отправя до Съда на Европейския съюз следния въпрос относно тълкуването на правото на Съюза:

Трябва ли член 24, точка 1, първо изречение от Регламент (ЕС) № 1215/2012 да се тълкува в смисъл, че по отношение на сключен между физическо лице и наемодател, отдаващ по занятие ваканционни жилища под наем, договор за краткосрочно предоставяне за ползване на бунгало в управляван от наемодателя ваканционен комплекс, който освен самото предоставяне за ползване предвижда допълнителни услуги като окончателно почистване и предоставяне на спално бельо, се прилага изключителната компетентност по местонахождението на наетия имот, независимо дали ваканционното бунгало е собственост на наемодателя или на трето лице?

**Мотиви:**

**I.**

С потвърждение от 23 юни 202[0] г. [...] ищцата ЕМ, живуща в Германия, резервира през [www.roompot.de](http://www.roompot.de), немскоезичният уебсайт на ответника — нидерландски наемодател по занятие на ваканционни жилища, бунгало за 10 души със спално бельо и окончателно почистване в „Waterpark Zwartkruis“ в Ноардбургум, Нидерландия за приятелския си кръг от девет души, за периода от 31 декември 2020 г. до 4 януари 2021 г., на обща наемна цена от 1 902,80 EUR. Приятелският кръг произхожда от повече от две различни семейства.

Waterpark Zwartkruis е воден парк с ваканционни къщи директно на езерото и отделен кей на местата за настаняване. Срещу доплащане могат да се наемат лодки и кану.

Ищцата плаща изцяло наемната цена.

Страните не спорят, че преди пристигането ответникът уведомява ищцата по запитване по електронна поща, че въпреки пандемията от COVID-19 Waterpark Zwartkruis ще е отворен през периода на резервацията от 31 декември 2020 г. до 4 януари 2021 г. На основание нидерландското законодателство в областта за защитата от зарази обаче се разрешавал престоят в мястото за настаняване само на ищцата и семейството ѝ заедно с не повече от двама души от друго домакинство. Освен това на ищцата е предложено да смени престоя си за по-късна дата.

Ищцата не осъществява престоя и не приема предложението за промяна на резервацията. На 7 януари 2021 г. ответникът връща на ищцата част от сумата в размер на 300,00 EUR.

С разглеждания иск ищцата иска връщане на останалата част от наемната цена в размер на 1 602,80 EUR, заедно с лихвите и съдебните разноски.

Ответникът оспорва международната компетентност на германските съдилища.

С публикувано на 1 октомври 2021 г. решение [...] Amtsgericht Neuss (Районен съд Нойс, Германия) отхвърля иска като неоснователен.

В предвидените форма и срок ищцата подава жалба срещу решението за отхвърляне на иска, с която поддържа първоинстанционните си искания.

Ответникът иска първоинстанционното решение да бъде оставено в сила.

## II.

Уважаването на въззивната жалба зависи главно от изясняването на изложения по-горе въпрос.

### Конкретно:

Искът би бил недопустим и следователно би трябвало да се отхвърли, ако в разглеждания случай германските съдилища не притежават международна компетентност съгласно Регламент (ЕС) № 1215/2012 (т.нар. Регламент „Брюксел Ia“).

Спорно е дали в случая изключителната международна компетентност по местонахождението на наетия имот съгласно член 24, точка 1, първо изречение от Регламент „Брюксел Ia“ е в Нидерландия. Съгласно тази разпоредба по дела, които имат за предмет вещни права върху недвижим имот или договор за наем на недвижим имот, изключителна компетентност притежават съдилищата на държавата членка, в която е разположен имотът.

1.

Понастоящем са налице три релевантни решения на Съда относно почти идентичната предшестваща разпоредба на член 16, точка 1 от Брюкселската конвенция във връзка с договорите за ваканционни жилища.

а.

В решението си от 15 януари 1985 г., Rösler (241/83, EU:C:1985:6), Съдът най-напред приема, че основната причина за изключителната компетентност съгласно член 24, точка 1, първо изречение от Регламент „Брюксел Ia“ на съдилищата на договарящата се държава, в която е разположен недвижимият имот, може да се дължи, от една страна, на това, че предвид близостта си чрез проверки, проучвания и експертизи съдът по местонахождението на имота може да установи най-точно фактическите положения, а от друга страна, на тясната връзка на договора за наем с правната уредба на собствеността върху недвижими имоти и с общото императивно законодателство, което урежда ползването им, като напр. законодателствата относно контрола на равнището на наемите и относно защитата на правата на наемателите и арендаторите [...]. Поради това изключителната компетентност се прилага за всички договори за наем на недвижим имот независимо от специфичните им характеристики, както и за краткосрочни договори и договори, които се отнасят до предоставянето за ползване на ваканционно жилище [...]. По-нататък Съдът постановява, че съдилищата на държавата, в която е разположен недвижимият имот, притежават изключителна компетентност за всички спорове, свързани със съществуването или тълкуването на договорите за наем, продължителността им, възстановяването на упражняваното владение на недвижимия имот от страна на наемодателя, обезщетението за вреди, причинени от наемателя, или за събирането на наемната цена и на дължимите от наемателя допълнителни разходи като разходи за потребление на вода, газ и електричество. Следователно споровете, които се отнасят до задълженията на наемодателя и наемателя по договора, попадат в обхвата на тази изключителна компетентност. От друга страна, спорове, които само косвено се отнасят до ползването на недвижимия имот, като напр. спорове относно провалена ваканция и пътни разходи, не попадат в обхвата на изключителната компетентност по този член [...].

б.

В последващото си решение от 26 февруари 1992 г., Hacker (C- 280/90, EU:C:1992:92), Съдът отчасти релативира решението от 15 януари 1985 г., Rösler (241/83, EU:C:1985:6) [...]. При договорите за наем изключителната компетентност по местонахождението на недвижимия имот не се прилага, ако основният предмет на договора е от друго естество. Освен това обстоятелството, че в интерес на доброто правораздаване на съдилищата на договарящата държава се предоставя изключителна компетентност, води до лишаване на страните от възможността за избор на компетентен съд, с която иначе разполагат, и в определени случаи е възможно да бъдат призовани

пред съд, различен от съда по местоживеенето на някоя от тях. Този довод не допуска разпоредбата на член 24, точка 1, първо изречение от Регламент „Брюксел Ia“ да се тълкува по-широко, отколкото изисква целта ѝ [...]. Независимо от наименованието си, дори ако предвидената в него услуга се състои в краткосрочно предоставяне за ползване на ваканционно жилище, договорът между туроператор и клиентите му, сключен на мястото, където се намира седалището, респ. местоживеенето им, включва други услуги, напр. информация и съвети, когато туроператорът представя на клиента повече от едно ваканционни предложения, също резервацията на жилище за избрания от клиента период, резервация на места за превоза, посрещане на място и, когато е приложимо, застраховка за отмяна на пътуването. Такъв сложен договор, който се отнася до съвкупност от доставки на услуги, предоставяни срещу обща цена, заплатена от клиента, се намира извън областта, в която е обосновано съществуването на предвидения в член 24, точка 1, първо изречение от Регламент „Брюксел Ia“ принцип на изключителната компетентност, и той не представлява договор за наем в буквалния смисъл съгласно същата разпоредба. Следователно член 24, точка 1, първо изречение от Регламент „Брюксел Ia“ не се прилага за сключен в договаряща държава договор, с който туроператор със седалище в тази държава се задължава спрямо клиент с местоживеене в същата държава да му предостави за ползване за няколко седмици ваканционно жилище, разположено в друга договаряща държава, което не е негова собственост, и да направи резервацията за пътуването.

в.

Впоследствие Съдът доизяснява тези (модифицирани) принципи в решението си от 27 януари 2000 г., *Dansommer A.S.* (C-8/98, EU:C:2000:45), относно иск на наемодателя срещу наемателя.

Съдът постановява, че в този случай решението от 26 февруари 1992 г., *Hacker* (C- 280/90, EU:C:1992:92), [...] не е релевантно. Договорът, който е предмет на посоченото дело, е сключен между туроператор и клиентът му на мястото, на което се намира седалището, респ. местоживеенето им; дори ако предвидената в него услуга се състои в краткосрочното предоставяне за ползване на ваканционно жилище, той включва и други услуги, напр. информация и съвети, когато туроператорът представя на клиента повече от едно ваканционни предложения, също резервацията на жилище за избрания от клиента период, резервация на места за превоза, посрещане на място и, когато е приложимо, застраховка за отмяна на пътуването. Фактите по главното производство обаче се различават от тези по дело *Hacker*. Всъщност, договорът, разглеждан в случая, се отнася изключително до отдаването под наем на недвижим имот. Предвидената в общите условия на договора клауза за застраховката при отмяна на пътуването представлява само допълнителна разпоредба, която не засяга квалифицирането на договора като договор за наем на недвижим имот, включващ тази клауза, още повече че тази клауза не е била предмет на висящото пред запитващата

юрисдикция дело. Същото се отнася и за предвиденото съгласно германското право гарантиране на възстановяването на предплатената от клиента цена на пътуването в случай на неплатежоспособност на туроператора. Накрая, член 24, точка 1, първо изречение от Регламент „Брюксел Ia“ не е неприложим поради това, че спорът по разглеждания случай не се води директно между собственика и наемателя на недвижимия имот; всъщност ищцата е предявила иск срещу наемателя, като е встъпила в правата на собственика на недвижимия имот, предмет на сключения между нея и ответника договор за наем. В това отношение е достатъчно да се отбележи, че с прехвърлянето едно лице встъпва в правата на друго, за да упражнява правата, които последното има; следователно в главното производство ищцата не действа като туроператор, а като собственик на въпросния недвижим имот [...].

2.

Като се основава на тази съдебна практика германският Bundesgerichtshof (Федерален върховен съд, Германия, наричан по-нататък „BGH“) постановява две решения относно международната компетентност при договори за ваканционни жилища по почти идентичната предшестваща разпоредба на член 22, точка 1 от Регламент „Брюксел I“.

Съгласно практиката на BGH решаващо за приложимостта на член 24, точка 1, първо изречение от Регламент „Брюксел Ia“ е дали самата страна по договора, в качеството си на туроператор, дължи предоставянето на разположение на ваканционното жилище, собственост на трето лице (тогава член 24, точка 1, първо изречение от Регламент „Брюксел Ia“ не е приложим) или само посредници при договора за наем със собственика (в този случай член 24, точка 1, първо изречение от Регламент „Брюксел Ia“ е релевантен). При това не е от значение дали задължението на наемодателя за предоставяне на допълнителни услуги (като напр. окончателно почистване), договорено между страните наред с предоставянето за ползване, е сравнимо с другите услуги, посочени като пример от Съда в решението му от 26 февруари 1992 г., Hacker, (C- 280/90, EU:C:1992:92). Всъщност в посоченото по-горе решение Съдът не се позовава на „други услуги като такива“, а на това дали договорът обикновено „включва“ други (допълнителни) услуги като изброените там дори ако се отнася само до временното предоставяне на ваканционно жилище и следователно до една единствена туристическа услуга. Същото следва и от решението на Съда от 27 януари 2000 г., Dansommer A.S. (C-8/98, EU:C:2000:45). В това дело Съдът не се отказва от посочената съдебна практика по дело Hacker и дори не я релативира, а посочва, че фактите по главното производство се различават от фактите по дело Hacker, C-280/90. Предмет на главното производство, на което се основава дело Dansommer AS, C-8/98, са претенции на собственика на ваканционно жилище срещу наемателя. При сключването на договора, разглеждан по това дело, ищецът — туроператор, е единствено посредник и в посоченото дело предявява претенциите на собственика като встъпил в



правата му. В дело Dansommer AS, C-8/98, Съдът изрично подчертава, че ищецът в главното производство не действа като туроператор, а като собственик на въпросния недвижим имот. Ето защо от съображенията на Съда, изложени по дело Dansommer AS, C-8/98, следва, че по отношение на иска на цесионера, встъпил в правата на собственика, срещу наемателя на ваканционно жилище е възможна изключителната компетентност по местонахождението на недвижимия имот. Следователно от решението на Съда по дело Dansommer AS, C-8/98, следва, че по отношение на спор относно претенции на наемателя срещу туроператора, който се е задължил да предостави на наемателя ваканционно жилище, принадлежащо на трето лице, не се прилага изключителната компетентност по местонахождението на недвижимия имот [...].

### 3.

Съгласно посочената по-горе практика на Съда договорите за отдаване под наем на ваканционни жилища в чужбина по принцип са предмет на изключителната компетентност по местонахождението на недвижимия имот съгласно член 24, точка 1, първо изречение от Регламент „Брюксел Ia“. Изключение съществува само ако разглежданият в случая договор е сложен договор по смисъла на практиката на Съда, който се отнася до съвкупност от доставки на услуги, предоставяни срещу обща цена, заплатена от клиента. Според Съда другите услуги, наред с краткосрочното предоставяне за ползване на ваканционно жилище, които придават на договора като цяло характер, различен от този на класически договор за наем, могат да включват: информация и съвети, когато туроператорът представя на клиента повече от едно ваканционно предложение, също резервацията на жилище за избрания от клиента период, резервация на места за превоза, посрещане на място и, когато е приложимо, застраховка за отмяна на пътуването. Въпреки това само допълнителното сключване на застраховка за отмяна на пътуването и застраховка срещу риск от несъстоятелност не придава на договора за наем характер, който го различава от договор за съвкупност от услуги.

Други услуги, които следва да се разгледат в случая, са: предлагане на уебсайта на ответника на различни бунгала с различно обзавеждане („информация и съвети“), резервацията на запазеното бунгало за ищцата, посрещането на място и предаването на ключовете, предоставянето на спално бельо и извършването на окончателно почистване. Съгласно тълкуването на практиката на Съда от страна на запитващата юрисдикция елементите на доставката на услуги като цяло трябва да имат достатъчна тежест, за да придадат на договора различен характер. Съгласно отчасти застъпеното в германската доктрина мнение второстепенните допълнителни услуги като поддръжката на обекта, респ. почистването му, смяната на спалното бельо или обслужването на място, нямат достатъчна тежест [...]. Спорно е дали посочените по-горе обстоятелства са достатъчни, за да се приеме, че е налице сложен договор съгласно практиката на Съда.

BGH обаче тълкува посочената по-горе практика на Съда в смисъл, че разграничаването следва да се извърши в зависимост от това дали самият наемодател на ваканционното жилище, в качеството си на туроператор, поема ангажимент за предоставянето на ваканционно жилище, собственост на трето лице, или само посредници при такъв договор със собственика. В това отношение тежестта на конкретно договорените допълнителни услуги, наред с предоставянето за ползване, не е от значение. Всъщност съгласно практиката на Съда по дело Hacker, C-241/83, е достатъчно такъв договор между туроператор и физическо лице по принцип да включва допълнителни услуги дори ако в конкретния случай не са договорени допълнителни услуги [...].

Изглежда съмнително дали посочената по-горе практика на BGH е в съответствие с практиката на Съда. Съгласно практиката на Съда релевантно за проверката на приложното поле на член 24, точка 1, първо изречение от Регламент „Брюксел Ia“ е разграничението между класически договори за наем и сложни договори, а не дали самият съдоговорител, в качеството си на туроператор, поема ангажимент за предоставянето за ползване на ваканционното жилище или само посредници при договора за предоставяне за ползване, сключен със собственика на недвижимия имот [...]. За разлика от становището на BGH, не е от значение също дали става въпрос за дело на наемодателя срещу наемателя или обратното и дали наемодателят действа като туроператор [...]. Не би трябвало да има значение също и дали собственик на недвижимия имот е самият наемодател или трето лице. Съгласно текста на член 24, точка 1, първо изречение от Регламент „Брюксел Ia“ всичко това очевидно е без значение.

Доколкото, както изглежда, Съдът все още не се е произнасял по този въпрос, същият следва да бъде сезиран с преюдициално запитване.

### III.

[...]