

# Ανωνυμοποιημένο κείμενο

Μετάφραση

C-497/22– 1

Υπόθεση C-497/22

Αίτηση προδικαστικής αποφάσεως

Ημερομηνία καταθέσεως:

22 Ιουλίου 2022

Αιτούν δικαστήριο:

Landgericht Düsseldorf (Γερμανία)

Ημερομηνία της αποφάσεως του αιτούντος δικαστηρίου:

8 Ιουλίου 2022

Ενάγουσα και εκκαλούσα:

EM

Εναγομένη και εφεσίβλητη:

Roompot Service B.V.

[παραλειπόμενα]

**Landgericht Düsseldorf (πρωτοδικείο Düsseldorf, Γερμανία)**

**Διάταξη**

Στη διαφορά

**EM** [παραλειπόμενα]

ενάγουσα και εκκαλούσα,

[παραλειπόμενα]

κατά

**Roompot Service B. V.**, [παραλειπόμενα] Goes, Κάτω Χώρες,

εναγομένης και εφεσίβλητης,

[παραλειπόμενα]

το εικοστό δεύτερο τμήμα αστικών διαφορών του Landgericht Düsseldorf (πρωτοδικείου Düsseldorf)

**εξέδωσε την ακόλουθη διάταξη:**

Αναστέλλει τη διαδικασία.

Υποβάλλει στο Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, δυνάμει του άρθρου 267, πρώτο εδάφιο, στοιχείο β', και τρίτο εδάφιο, ΣΛΕΕ το ακόλουθο προδικαστικό ερώτημα σχετικά με την ερμηνεία του δικαίου της Ένωσης:

Έχει το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτη περίοδος, του κανονισμού (ΕΕ) 1215/2012 την έννοια ότι, σε περίπτωση σύμβασης μεταξύ ιδιώτη και κατ' επάγγελμα εκμισθωτή εξοχικών κατοικιών με αντικείμενο τη βραχυχρόνια παραχώρηση χρήσης μπανγκαλόου σε θέρετρο που εκμεταλλεύεται ο εκμισθωτής η οποία, πέραν απλώς της παραχώρησης χρήσης, προβλέπει ως περαιτέρω υπηρεσίες τον τελικό καθαρισμό και την παροχή κλινοσκεπασμάτων, θεμελιώνεται αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων της τοποθεσίας του εκμισθούμενου ακινήτου, ανεξάρτητα από το αν το μπανγκαλόου ανήκει στον εκμισθωτή ή σε τρίτο;

**Σκεπτικό:**

**I.**

Στις 23 Ιουνίου 202[0] [παραλειπόμενα], η ενάγουσα EM, κάτοικος Γερμανίας, πραγματοποίησε κράτηση για εννέα άτομα σε μπανγκαλόου χωρητικότητας δέκα ατόμων, με κλινοσκεπάσματα και τελικό καθαρισμό στο «Waterpark Zwartkruis», στο Noordburgum των Κάτω Χωρών, για το χρονικό διάστημα από 31ης Δεκεμβρίου 2020 έως 4 Ιανουαρίου 2021, έναντι μισθώματος συνολικού ύψους 1 902,80 ευρώ μέσω του γερμανόφωνου ιστότοπου [www.roompot.de](http://www.roompot.de) της εναγομένης που είναι κατ' επάγγελμα εκμισθωτής εξοχικών κατοικιών με έδρα τις Κάτω Χώρες. Οι επισκέπτες θα προέρχονταν από περισσότερα από δύο διαφορετικά νοικοκυριά.

Το Waterpark Zwartkruis είναι ένα υδάτινο πάρκο με εξοχικές κατοικίες δίπλα ακριβώς στη λίμνη και με ξεχωριστό λιμενοβραχίονα στον χώρο των καταλυμάτων. Έναντι επιπλέον χρέωσης μπορούν να μισθωθούν βάρκες και κανό.

Η ενάγουσα κατέβαλε το μίσθωμα στο ακέραιο.

Δεν αμφισβητείται ότι, πριν από την άφιξη, η εναγομένη ενημέρωσε την ενάγουσα, με ηλεκτρονικό μήνυμα κατόπιν σχετικής ερώτησης, ότι, παρά την πανδημία COVID-19, το Waterpark Zwartkruis θα ήταν ανοικτό κατά το χρονικό

διάστημα της κράτησης, δηλαδή από την 31η Δεκεμβρίου 2020 έως τις 4 Ιανουαρίου 2021. Ωστόσο, λόγω των ολλανδικών νόμων περί ελέγχου των λοιμώξεων, η ενάγουσα επιτρεπόταν να διαμείνει στο κατάλυμα μόνο με την οικογένειά της και το πολύ δύο άτομα από άλλο νοικοκυριό. Στην ενάγουσα προσφέρθηκε επίσης η δυνατότητα να μεταθέσει τη διαμονή της σε μεταγενέστερη ημερομηνία.

Η ενάγουσα δεν εμφανίστηκε στο κατάλυμα κατά την περίοδο της κράτησης ούτε αποδέχθηκε την προσφορά για αλλαγή της κράτησης. Στις 7 Ιανουαρίου 2021, η εναγομένη επέστρεψε στην ενάγουσα ένα επιμέρους ποσό ύψους 300 ευρώ.

Με την υπό κρίση αγωγή, η ενάγουσα ζητεί να της επιστραφεί το υπόλοιπο του μισθώματος ύψους 1 602,80 ευρώ, πλέον τόκων και εξόδων.

Η εναγομένη αμφισβητεί τη διεθνή δικαιοδοσία των γερμανικών δικαστηρίων.

Με απόφαση [παραλειπόμενα] της 1ης Οκτωβρίου 2021, το Amtsgericht Neuss (ειρηνοδικείο Neuss, Γερμανία) απέρριψε την αγωγή ως αβάσιμη.

Κατά της εν λόγω απορριπτικής απόφασης η ενάγουσα άσκησε, νομότυπα και εμπρόθεσμα, έφεση, με την οποία εμμένει στο αίτημα της αγωγής της.

Η εναγομένη τάσσεται υπέρ της διατήρησης της πρωτόδικης απόφασης.

## II.

Η ευδοκίμηση της έφεσης της ενάγουσας εξαρτάται σε καθοριστικό βαθμό από το προεκτεθέν ζήτημα.

### Συγκεκριμένα:

Η αγωγή θα είναι απαράδεκτη και, ως εκ τούτου, απορριπτέα, σε περίπτωση που θεωρηθεί ότι, στην υπό κρίση υπόθεση, τα γερμανικά δικαστήρια δεν έχουν διεθνή δικαιοδοσία βάσει του κανονισμού (ΕΕ) 1215/2012 (λεγόμενος κανονισμός Βρυξέλλες Ια).

Το ζήτημα που τίθεται είναι αν, εν προκειμένω, θεμελιώνεται αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία των δικαστηρίων της τοποθεσίας του μισθίου στις Κάτω Χώρες, σύμφωνα με το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτη περίοδος, του κανονισμού Βρυξέλλες Ια. Κατά τη διάταξη αυτή, τα δικαστήρια του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου έχουν αποκλειστική αρμοδιότητα σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων.

### 1.

Μέχρι σήμερα έχουν εκδοθεί τρεις κρίσιμες αποφάσεις του Δικαστηρίου επί της σχεδόν κατά λέξη πανομοιότυπης προϊσχύσασας διάταξης του άρθρου 16, σημείο 1, της σύμβασης των Βρυξελλών για τη διεθνή δικαιοδοσία και την

εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, οι οποίες αφορούν συμβάσεις για εξοχικές κατοικίες.

#### A.

Στην απόφαση της 15ης Ιανουαρίου 1985, Rösler κατά Rottwinkel (241/83, EU:C:1985:6), το Δικαστήριο απεφάνθη κατ' αρχάς ότι η αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων του συμβαλλόμενου κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτη περίοδος, του κανονισμού Βρυξέλλες Ια, πρέπει να θεωρηθεί ότι καθιερώθηκε, αφενός, κατά κύριο λόγο επειδή το δικαστήριο του κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου είναι, λόγω της γεωγραφικής εγγύτητας, περισσότερο σε θέση να αποκτήσει ακριβή γνώση των πραγματικών περιστατικών, μέσω ελέγχων, ερευνών και γνωμοδοτήσεων εμπειρογνομόνων, και, αφετέρου, λόγω της στενής σχέσης των μισθώσεων με το νομικό καθεστώς της κυριότητας επί ακινήτων και με τις διατάξεις, κατά κανόνα αναγκαστικού δικαίου, που διέπουν την άσκησή της, όπως οι νομοθετικές ρυθμίσεις που αφορούν τον έλεγχο του ύψους των μισθωμάτων και την προστασία των μισθωτών [παραλειπόμενα]. Ως εκ τούτου, η αποκλειστική δικαιοδοσία ισχύει για όλες τις συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων, ανεξάρτητα από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους, ήτοι ακόμη και για τις βραχυπρόθεσμες συμβάσεις και για εκείνες που αφορούν μόνο την παραχώρηση της χρήσης μιας εξοχικής κατοικίας [παραλειπόμενα]. Περαιτέρω, το Δικαστήριο απεφάνθη ότι στην αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων του κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου υπάγονται όλες οι διαφορές που αφορούν την ύπαρξη ή την ερμηνεία της σύμβασης μίσθωσης, τη διάρκειά της, την απόδοση του ακινήτου στον εκμισθωτή, την αποκατάσταση των ζημιών που προκάλεσε ο μισθωτής ή την είσπραξη του μισθώματος και των άλλων παρεπόμενων εξόδων που υποχρεούται να καταβάλει ο μισθωτής, όπως οι δαπάνες για την κατανάλωση νερού, φωταερίου και ηλεκτρικού ρεύματος. Επομένως, οι διαφορές που αφορούν τις αμοιβαίες υποχρεώσεις του εκμισθωτή και του μισθωτή που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης υπάγονται στην αποκλειστική αυτή διεθνή δικαιοδοσία. Αντίθετα, οι διαφορές που έχουν έμμεση μόνο σχέση με τη χρήση του μισθίου, όπως αυτές που αφορούν τη στέρηση της απόλαυσης των διακοπών και τα έξοδα ταξιδιού, δεν υπάγονται στην αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία που προβλέπεται στο εν λόγω άρθρο [παραλειπόμενα].

#### β.

Στη μεταγενέστερη απόφαση της 26ης Φεβρουαρίου 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92), το Δικαστήριο σχετικοποίησε εν μέρει το συμπέρασμα που συνήγαγε στην προμνησθείσα απόφαση Roesler κατά Rottwinkel [παραλειπόμενα]. Αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων της τοποθεσίας του μισθίου δεν θεμελιώνεται όταν το κύριο αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης είναι διαφορετικής φύσης. Επίσης, η αναγνώριση, προς το συμφέρον της ορθής απονομής της δικαιοσύνης, αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας στα δικαστήρια συμβαλλόμενου κράτους έχει ως αποτέλεσμα να στερεί τους διαδίκους από την επιλογή δικαστηρίου στο οποίο, υπό διαφορετικές συνθήκες, θα υπάγονταν, και,

σε μερικές περιπτώσεις, να τους οδηγεί ενώπιον δικαστηρίου που δεν συμπίπτει με το δικαστήριο της κατοικίας κανενός από αυτούς. Ως εκ τούτου, οι διατάξεις του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτη περίοδος, του κανονισμού Βρυξέλλες Ια δεν πρέπει να ερμηνεύονται υπό έννοια ευρύτερη απ' ό,τι απαιτεί ο αντικειμενικός τους στόχος [παραλειπόμενα]. Σύμβαση η οποία έχει συναφθεί μεταξύ ταξιδιωτικού πράκτορα και πελάτη του στον τόπο όπου αυτοί έχουν αντιστοίχως έδρα και κατοικία, ανεξάρτητα από τον τίτλο της και παρόλον ότι προβλέπει παροχή που αφορά τη χρήση εξοχικής κατοικίας για μικρή χρονική διάρκεια, περιλαμβάνει επίσης άλλες παροχές, όπως είναι οι πληροφορίες και συμβουλές με τις οποίες ο ταξιδιωτικός πράκτορας προτείνει στον πελάτη μια σειρά επιλογών για τις διακοπές, η κράτηση κατοικίας για την επιλεγείσα από τον πελάτη περίοδο, η κράτηση θέσεων για τη μεταφορά, η υποδοχή επί τόπου και, ενδεχομένως, ασφάλεια για την περίπτωση ακύρωσης του ταξιδιού. Αυτή η πολύπλοκη σύμβαση, η οποία αφορά πολλές παροχές υπηρεσιών παρεχομένων έναντι συνολικής τιμής πληρωθείσας από τον πελάτη, βρίσκεται εκτός του τομέα εντός του οποίου η αρχή της αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτη περίοδος, του κανονισμού Βρυξέλλες Ια έχει λόγο ύπαρξης, και δεν μπορεί να αποτελεί καθαυτή σύμβαση μίσθωσης κατά την έννοια του άρθρου αυτού. Ως εκ τούτου, το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτη περίοδος, του κανονισμού Βρυξέλλες Ια δεν εφαρμόζεται επί σύμβασης συναφθείσας εντός συμβαλλομένου κράτους, με την οποία ταξιδιωτικός πράκτορας, που έχει την έδρα του στο εν λόγω κράτος, αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι του πελάτη, κατοικούντος στο ίδιο κράτος, να του παράσχει, για μερικές εβδομάδες, τη χρήση εξοχικής κατοικίας, η οποία βρίσκεται σε άλλο συμβαλλόμενο κράτος και δεν αποτελεί ιδιοκτησία του ταξιδιωτικού πράκτορα, καθώς και να εξασφαλίσει την κράτηση θέσεων για τη μεταφορά.

γ.

Στη συνέχεια, το Δικαστήριο συγκεκριμενοποίησε περαιτέρω τις ανωτέρω (τροποποιημένες) αρχές στην απόφαση της 27ης Ιανουαρίου 2000, Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45), όσον αφορά την περίπτωση της άσκησης αγωγής από τον εκμισθωτή κατά του μισθωτή.

Το Δικαστήριο απεφάνθη ότι η προμνησθείσα απόφαση Hacker [παραλειπόμενα] δεν ήταν κρίσιμη στην εν λόγω υπόθεση. Η επίμαχη στην υπόθεση Hacker σύμβαση είχε συναφθεί μεταξύ ταξιδιωτικού πράκτορα και πελάτη του στον τόπο όπου αυτοί είχαν αντιστοίχως έδρα και κατοικία και, μολονότι προέβλεπε παροχή αφορώσα τη χρήση εξοχικής κατοικίας για μικρό χρονικό διάστημα, περιλάμβανε και άλλες παροχές, όπως ήταν οι πληροφορίες και οι συμβουλές με τις οποίες ο ταξιδιωτικός πράκτορας πρότεινε στον πελάτη μια σειρά επιλογών για τις διακοπές, η κράτηση κατοικίας για την επιλεγείσα από τον πελάτη περίοδο, η κράτηση θέσεων για τη μεταφορά, η υποδοχή επί τόπου και, ενδεχομένως, ασφάλεια για την περίπτωση ακύρωσης του ταξιδιού. Ωστόσο, οι περιστάσεις της διαφοράς της κύριας δίκης στην υπόθεση Dansommer διέφεραν από εκείνες της υπόθεσης Hacker. Συγκεκριμένα, η επίμαχη στην υπόθεση Hacker σύμβαση αφορούσε αποκλειστικά τη μίσθωση ακινήτου. Η ρήτρα των γενικών όρων της



σύμβασης αυτής που αφορούσε την ασφάλεια κάλυψης των εξόδων σε περίπτωση υπαναχώρησης δεν ήταν παρά μια διάταξη παρακολουθηματικού χαρακτήρα, η οποία δεν μπορούσε να μεταβάλει τον χαρακτηρισμό της σύμβασης με την οποία συνδεόταν ως μίσθωσης ακινήτου, καθόσον κατά μείζονα λόγο η ρήτρα αυτή δεν αποτελούσε το αντικείμενο της διαφοράς της οποίας είχε επιληφθεί το αιτούν δικαστήριο. Το ίδιο ισχύει για την εγγύηση της επιστροφής του προκαταβληθέντος από τον πελάτη τιμήματος σε περίπτωση αφερεγγυότητας του διοργανωτή, εγγύηση η οποία ήταν εξάλλου υποχρεωτική δύναμει της γερμανικής νομοθεσίας. Τέλος, το Δικαστήριο έκρινε ότι δεν μπορούσε να γίνει δεκτό ότι το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτη περίοδος, του κανονισμού Βρυξέλλες Ια δεν είχε εφαρμογή για τον λόγο και μόνον ότι, εν προκειμένω, δεν αντιδικούσαν άμεσα ο ιδιοκτήτης και ο μισθωτής του ακινήτου, δεδομένου ότι η ενάγουσα άσκησε αγωγή κατά του μισθωτή ως υποκατασταθείσα στα δικαιώματα του ιδιοκτήτη του ακινήτου που αποτελούσε το αντικείμενο της σύμβασης μίσθωσης που είχε συναφθεί μεταξύ της ενάγουσας και του εναγομένου. Συναφώς, αρκεί να τονιστεί ότι, με την υποκατάσταση, ένα πρόσωπο υποκαθίσταται στη θέση άλλου προκειμένου να έχει τη δυνατότητα να ασκήσει τα δικαιώματα του άλλου αυτού προσώπου, οπότε, στην υπόθεση *Dansommer*, η ενάγουσα δεν ενεργούσε ως ταξιδιωτικός πράκτορας, αλλά ωσάν ήταν ο ιδιοκτήτης του επίμαχου ακινήτου [παραλείπόμενα].

## 2.

Στηριζόμενο στην ανωτέρω νομολογία του Δικαστηρίου, το *Bundesgerichtshof* (Ανώτατο Ομοσπονδιακό Δικαστήριο, Γερμανία) (*BGH*) εξέδωσε δύο αποφάσεις, επί της σχεδόν κατά λέξη πανομοιότυπης προϊσχύσασας διάταξης του άρθρου 22, σημείο 1, του κανονισμού Βρυξέλλες Ι, οι οποίες αφορούσαν τη διεθνή δικαιοδοσία σε υποθέσεις που είχαν ως αντικείμενο συμβάσεις εξοχικών κατοικιών.

Κατά τη νομολογία του *Bundesgerichtshof* (Ανωτάτου Ομοσπονδιακού Δικαστηρίου), καθοριστική σημασία για τη δυνατότητα εφαρμογής του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτη περίοδος, του κανονισμού Βρυξέλλες Ια έχει το αν ο αντισυμβαλλόμενος οφείλει ο ίδιος, ως ταξιδιωτικός πράκτορας, να παράσχει την εξοχική κατοικία που ανήκει σε τρίτον (οπότε δεν θα έχει εφαρμογή το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτη περίοδος, του κανονισμού Βρυξέλλες Ια) ή απλώς διαμεσολαβεί για τη σύναψη σύμβασης μίσθωσης με τον κύριο του ακινήτου (οπότε θα είναι κρίσιμο το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτη περίοδος, του κανονισμού Βρυξέλλες Ια). Δεν ασκεί επιρροή, στο πλαίσιο αυτό, το αν η συμφωνηθείσα μεταξύ των μερών υποχρέωση του εκμισθωτή να παρέχει, πέραν της παραχώρησης της χρήσης, περαιτέρω παρεπόμενες υπηρεσίες (όπως τον τελικό καθαρισμό) είναι παρεμφερής με τις περαιτέρω υπηρεσίες τις οποίες μνημόνευσε ενδεικτικά το Δικαστήριο στην προμνησθείσα απόφαση *Hacker*. Τούτο διότι, στην εν λόγω απόφαση, το Δικαστήριο δεν επικεντρώθηκε στις «περαιτέρω υπηρεσίες αυτές καθεαυτές», αλλά στο κατά πόσον η σύμβαση, ακόμη και αν αναφέρεται μόνο στην προσωρινή παραχώρηση εξοχικής κατοικίας και, επομένως, σε μία και μοναδική ταξιδιωτική υπηρεσία, κατά κανόνα «περιλαμβάνει» και την παροχή

περαιτέρω (παρεπόμενων) υπηρεσιών, όπως τις μνημονευόμενες στην ανωτέρω απόφαση. Ούτε από την προμνησθείσα απόφαση Dansommer συνάγεται διαφορετικό συμπέρασμα. Στην υπόθεση αυτή, το Δικαστήριο δεν αποστασιοποιήθηκε από την προμνησθείσα απόφαση Hacker ούτε σχετικοποίησε το συναχθέν στην εν λόγω απόφαση συμπέρασμα, αλλά επισήμανε ότι τα πραγματικά περιστατικά της υπόθεσης εκείνης διέφεραν από τα πραγματικά περιστατικά της υπόθεσης Hacker. Η υπόθεση της κύριας δίκης επί της οποίας εκδόθηκε η απόφαση Dansommer είχε ως αντικείμενο αξιώσεις του κυρίου εξοχικής κατοικίας κατά του μισθωτή. Ο ενάγων ταξιδιωτικός πράκτορας είχε ενεργήσει μόνον ως μεσάζων στη σύναψη της επίμαχης στην υπόθεση αυτή σύμβασης και προέβαλε, στην εν λόγω διαφορά, τις απαιτήσεις του κυρίου του ακινήτου κατόπιν εκχώρησης του σχετικού δικαιώματος. Στην απόφαση Dansommer, το Δικαστήριο τόνισε ρητά ότι η ενάγουσα της κύριας δίκης δεν ενήργησε ως ταξιδιωτικός πράκτορας, αλλά ως εάν ήταν η ίδια κυρία του εν λόγω ακινήτου. Επομένως, από τις επισημάνσεις του Δικαστηρίου στην απόφαση Dansommer προκύπτει ότι, σε περίπτωση άσκησης αγωγής κατά του μισθωτή εξοχικής κατοικίας από τον εκδοχέα κατόπιν εκχώρησης από τον κύριο, μπορεί να θεμελιωθεί αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων της τοποθεσίας του ακινήτου. Συνεπώς, από την απόφαση Dansommer δεν συνάγεται η θεμελίωση αποκλειστικής δικαιοδοσίας των δικαστηρίων της τοποθεσίας του ακινήτου στην περίπτωση που η διαφορά έχει ως αντικείμενο αξιώσεις του μισθωτή κατά του ταξιδιωτικού πράκτορα, ο οποίος έχει αναλάβει ο ίδιος την υποχρέωση παραχώρησης χρήσης εξοχικής κατοικίας που ανήκει σε τρίτο [παραλειπόμενα].

### 3.

Κατά την ανωτέρω νομολογία του Δικαστηρίου, οι συμβάσεις μίσθωσης εξοχικών κατοικιών στην αλλοδαπή υπάγονται κατ' αρχήν στην αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων της τοποθεσίας του ακινήτου σύμφωνα με το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτη περίοδος, του κανονισμού Βρυξέλλες Ια. Εξαιρέση αποτελεί μόνον η περίπτωση κατά την οποία η επίμαχη σύμβαση είναι μικτή σύμβαση, κατά την έννοια της νομολογίας του Δικαστηρίου, στο πλαίσιο της οποίας οφείλεται η παροχή πλειάδας υπηρεσιών έναντι συνολικού τιμήματος που καταβάλλει ο πελάτης. Κατά το Δικαστήριο, πέραν της βραχυχρόνιας παραχώρησης της χρήσης εξοχικής κατοικίας, στις περαιτέρω υπηρεσίες οι οποίες προσδίδουν στη σύμβαση στο σύνολό της διαφορετικό χαρακτήρα από την αμιγή σύμβαση μίσθωσης μπορούν να περιλαμβάνονται οι εξής: οι πληροφορίες και οι συμβουλές με τις οποίες ο ταξιδιωτικός πράκτορας προτείνει στον πελάτη μια σειρά επιλογών για τις διακοπές, η κράτηση κατοικίας για την επιλεγείσα από τον πελάτη περίοδο, η κράτηση θέσεων για τη μεταφορά, η υποδοχή επί τόπου και, ενδεχομένως, η ασφάλεια για την περίπτωση ακύρωσης του ταξιδιού. Ωστόσο, απλώς και μόνον η επιπλέον σύναψη ασφάλισης ακύρωσης ταξιδιού και ασφάλισης αφερεγγυότητας δεν προσδίδει στη σύμβαση μίσθωσης διαφορετικό χαρακτήρα ως σύμβαση που αφορά πλειάδα υπηρεσιών.

Περαιτέρω υπηρεσίες που μπορούν εν προκειμένω να θεωρηθούν κρίσιμες είναι οι εξής: η προσφορά διαφόρων μπανγκαλόου, με διαφορετικές παροχές, στον

ιστότοπο της εναγομένης («πληροφορίες και συμβουλές»), η κράτηση του επιλεγέντος μπανγκαλόου για την ενάγουσα, η υποδοχή επί τόπου και η παράδοση των κλειδιών, η παροχή κλινοσκεπασμάτων και η πραγματοποίηση τελικού καθαρισμού. Όπως ερμηνεύει το δικάζον τμήμα τη νομολογία του Δικαστηρίου, τα στοιχεία των υπηρεσιών πρέπει, στο πλαίσιο μιας σφαιρικής εκτίμησης, να έχουν επαρκή βαρύτητα ώστε να προσδίδουν στη σύμβαση διαφορετικό χαρακτήρα. Κατά μία άποψη που υποστηρίζεται σε μέρος της γερμανικής νομικής θεωρίας, οι δευτερεύουσες παρεπόμενες υπηρεσίες, όπως η συντήρηση του ακινήτου και/ή ο καθαρισμός του, η αλλαγή του ματισμού ή η υποστήριξη επί τόπου, δεν έχουν επαρκή βαρύτητα. Το κατά πόσον οι ανωτέρω περιστάσεις αρκούν για να γίνει δεκτό ότι πρόκειται για μικτή σύμβαση σύμφωνα με τη νομολογία του Δικαστηρίου είναι αμφίβολο.

Αντιθέτως, το Bundesgerichtshof (Ανώτατο Ομοσπονδιακό Δικαστήριο) ερμηνεύει την προμνησθείσα νομολογία του Δικαστηρίου υπό την έννοια ότι η διάκριση πρέπει να πραγματοποιείται ανάλογα με το αν ο εκμισθωτής της εξοχικής κατοικίας υπόσχεται ο ίδιος, ως ταξιδιωτικός πράκτορας, την παραχώρηση εξοχικής κατοικίας που ανήκει σε τρίτο ή απλώς διαμεσολαβεί για τη σύναψη τέτοιας σύμβασης με τον κύριο του ακινήτου. Κρίσιμη δεν πρέπει να θεωρηθεί, εν προκειμένω, η βαρύτητα των συγκεκριμένα συμφωνημένων περαιτέρω υπηρεσιών πέραν της παραχώρησης της χρήσης. Τούτο διότι, κατά τη νομολογία του Δικαστηρίου στην προμνησθείσα απόφαση Hacker, αρκεί η εν λόγω σύμβαση μεταξύ ταξιδιωτικού πράκτορα και ιδιώτη να περιλαμβάνει κατά κανόνα την παροχή περαιτέρω υπηρεσιών, ακόμη και αν στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν έχουν συμφωνηθεί περαιτέρω υπηρεσίες [παραλειπόμενα].

Φαίνεται αμφίβολο το αν η ανωτέρω νομολογία του Bundesgerichtshof (Ανωτάτου Ομοσπονδιακού Δικαστηρίου) συνάδει με τη νομολογία του Δικαστηρίου. Κατά τη νομολογία του Δικαστηρίου, κρίσιμη για την εξέταση του πεδίου εφαρμογής του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτη περίοδος, του κανονισμού Βρυξέλλες Ια είναι η διάκριση μεταξύ αμιγών συμβάσεων μίσθωσης και μικτών συμβάσεων και όχι το αν ο αντισυμβαλλόμενος υπόσχεται ο ίδιος, ως ταξιδιωτικός πράκτορας, την παραχώρηση της χρήσης της εξοχικής κατοικίας ή απλώς διαμεσολαβεί για τη σύναψη σύμβασης παραχώρησης της χρήσης με τον κύριο του ακινήτου [παραλειπόμενα]. Αντιθέτως προς την άποψη του Bundesgerichtshof (Ανωτάτου Ομοσπονδιακού Δικαστηρίου), δεν είναι κρίσιμο επίσης το αν πρόκειται για αγωγή που έχει ασκήσει ο εκμισθωτής κατά του μισθωτή ή το αντίστροφο και αν ο εκμισθωτής ενεργεί ως ταξιδιωτικός πράκτορας [παραλειπόμενα]. Ομοίως πρέπει να θεωρηθεί ότι δεν είναι κρίσιμο το αν κύριος του ακινήτου είναι ο ίδιος ο εκμισθωτής ή τρίτος. Βάσει της διατύπωσης του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτη περίοδος, του κανονισμού Βρυξέλλες Ια, είναι πρόδηλο ότι τα ανωτέρω ουδεμία επιρροή ασκούν.

Δεδομένου ότι, εξ όσων προκύπτουν, το Δικαστήριο δεν έχει μέχρι τούδε αποφανθεί επί του εν λόγω ζητήματος, πρέπει να υποβληθεί στο Δικαστήριο σχετική αίτηση προδικαστικής απόφασης.



**III.**

[παραλειπόμενα]

ΕΓΓΡΑΦΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ