

Anonimizirana različica

Prevod

C-497/22 – 1

Zadeva C-497/22

Predlog za sprejetje predhodne odločbe

Datum vložitve:

22. julij 2022

Predložitveno sodišče:

Landgericht Düsseldorf (Nemčija)

Datum predložitvene odločbe:

8. julij 2022

Tožeča stranka in pritožnica:

EM

Tožena stranka in nasprotna stranka v pritožbenem postopku:

Roompot Service B.V.

[...] (ni prevedeno)

Landgericht Düsseldorf (deželno sodišče v Düsseldorfu, Nemčija)

Sklep

v sporu

EM [...] (ni prevedeno)

tožeča stranka in pritožnica,

[...] (ni prevedeno)

proti

Roompot Service B. V., [...] (ni prevedeno) Goes, Nizozemska,

tožena stranka in nasprotna stranka v pritožbenem postopku,

[...] (ni prevedeno)

je 22. civilni senat Landgericht Düsseldorf (deželno sodišče v Düsseldorfu)
[...] (ni prevedeno)

sklenil:

Postopek se prekine.

Sodišču Evropske unije se na podlagi člena 267, prvi odstavek, točka (b), in tretji odstavek, PDEU glede razlage prava Unije predloži to vprašanje:

Ali je treba člen 24, točka 1, prvi stavek, Uredbe (EU) št. 1215/2012 razlagati tako, da za pogodbo med posameznikom in poklicnim najemodajalcem počitniških stanovanj, s katero se v kratkotrajno uporabo prepusti bungalov v počitniškem parku, ki ga upravlja najemodajalec, in ki poleg prepustitve v uporabo določa tudi druge storitve, to je končno čiščenje in zagotovitev posteljnine, velja izključna pristojnost sodišč države, v kateri je najeta nepremičnina, neodvisno od tega, ali je lastnik počitniškega bungalova najemodajalec ali tretja oseba?

Obrazložitev:

I.

Iz potrdila o rezervaciji je razvidno, da je tožeča stranka, EM, s stalnim prebivališčem v Nemčiji, dne 23. junija 202[0] [...] (ni prevedeno) prek spletne strani v nemškem jeziku www.roompot.de tožene stranke, ki na Nizozemskem poklicno oddaja počitniška stanovanja v najem, za obdobje od 31. decembra 2020 do 4. januarja 2021 za skupino devetih oseb, s katerimi se družijo, rezervirala bungalov za 10 oseb, z vključeno posteljnino in končnim čiščenjem, v „Waterpark Zwartkruis“ v Noardburgumu (Nizozemska) za skupno ceno najema 1902,80 EUR. Osebe, za katere je bila opravljena rezervacija, so člani več kot dveh različnih gospodinjstev.

Waterpark Zwartkruis je vodni park s počitniškimi hišicami neposredno ob jezeru in ločenim pomolom za čolne ob nastanitvah. Za doplačilo je mogoče najeti čolne in kanuje.

Tožeča stranka je v celoti plačala ceno najema.

Ni sporno, da je tožena stranka tožeči stranki pred prihodom na podlagi poizvedbe po elektronski pošti sporočila, da je Waterpark Zwartkruis kljub pandemiji COVID 19 v obdobju od 31. decembra 2020 do 4. januarja 2021, za katero je bila opravljena rezervacija, odprt. Vendar naj bi lahko tožeča stranka na podlagi nizozemskih zakonov o varstvu pred okužbami v nastanitvi bivala le skupaj s

svojo družino in največ dvema osebama iz drugega gospodinjstva. Tožeči stranki je bilo poleg tega ponujeno, da rezervirano bivanje preloži na poznejše obdobje.

Tožeča stranka ni prispela v nastanitev in tudi ni sprejela ponudbe za spremembo rezervacije. Tožena stranka je tožeči stranki 7. januarja 2021 vrnila delni znesek v višini 300,00 EUR.

Tožeča stranka z obravnavano tožbo zahteva vračilo preostale cene najema v višini 1602,80 EUR, skupaj z obrestmi in stroški.

Tožena stranka izpodbija mednarodno pristojnost nemških sodišč.

Amtsgericht Neuss (okrajno sodišče v Neussu, Nemčija) je s sodbo, razglašeno 1. oktobra 2021 [...] (ni prevedeno), tožbo zaradi neutemeljenosti zavrnilo.

Tožeča stranka je zoper to zavrnilno sodbo v predpisani obliki in v predpisanem roku vložila pritožbo, s katero vztraja pri svojem prvostopenjskem tožbenem zahtevku.

Tožena stranka se strinja s prvostopenjsko sodbo.

II.

Za uspeh pritožbe tožeče stranke je odločilen odgovor na zgoraj navedeno vprašanje.

Konkretno:

Tožba bi bila nedopustna in bi jo bilo zato treba zavreči že, če bi se izkazalo, da v obravnavanem primeru ni podana mednarodna pristojnost nemških sodišč na podlagi Uredbe (EU) št. 1215/2012 (tako imenovana Uredba Bruselj Ia).

Postavlja se vprašanje, ali je v obravnavanem primeru v skladu s členom 24, točka 1, prvi stavek, Uredbe Bruselj Ia podana izključna mednarodna pristojnost sodišč Nizozemske kot države, v kateri je najeta nepremičnina. V skladu s to določbo so v postopkih, predmet katerih so stvarne pravice na nepremičninah ali najem nepremičnin, izključno pristojna sodišča držav članic, v katerih je nepremičnina.

1.

V zvezi s pogodbami o počitniških hišicah obstajajo tri upoštevne sodbe Sodišča Evropske unije, ki se nanašajo na skoraj identično določbo predpredhodnico, to je člen 16, točka 1, Bruseljske konvencije.

(a)

Sodišče Evropske unije je v sodbi z dne 15. januarja 1985 v zadevi 241/83, Roesler/Rottwinkel, najprej ugotovilo, da je glavni razlog za to, da so na podlagi

člena 24, točka 1, prvi stavek, Uredbe Bruselj Ia izključno pristojna sodišča pogodbenice, v kateri je nepremičnina, po eni strani v tem, da se lahko sodišče države, v kateri je nepremičnina, zaradi prostorske bližine s preverjanji, pregledi in pridobitvijo izvedenskih mnenj najboljše natančno seznanj z dejanskim stanjem, po drugi strani pa v tem, da je najem tesno povezan s pravno ureditvijo lastninske pravice na nepremičninah in s splošnimi kogentnimi določbami, ki urejajo uporabo takih nepremičnin, kot je na primer zakonodaja o nadzoru nad višino najemnin ter o varstvu najemnikov [...] (ni prevedeno). Zato naj bi izključna pristojnost veljala za vse pogodbe o najemu nepremičnin, ne glede na njihove posebne značilnosti, in sicer tudi za kratkoročne pogodbe in pogodbe, ki se nanašajo le na prepustitev počitniškega stanovanja v uporabo [...] (ni prevedeno). Sodišče Evropske unije je poleg tega ugotovilo, da bi morala biti za vse spore v zvezi z obstojem ali razlago najemnih pogodb, njihovim trajanjem, prepustitvijo posesti najemodajalca, odškodnino za škodo, ki jo je povzročil najemnik, ali izterjavo najemnine in stroškov, ki jih mora plačati najemnik, kot so stroški za porabo vode, plina in električne energije, izključno pristojna sodišča države, v kateri je nepremičnina. Spori v zvezi z obveznostmi najemodajalca in najemnika na podlagi najemne pogodbe naj bi v skladu z navedenim spadali v to izključno pristojnost. Po drugi strani pa naj spori, ki so le posredno povezani z uporabo najete nepremičnine, kot so spori v zvezi z izgubo dopustniškega zadovoljstva in stroški potovanja, ne bi spadali v izključno pristojnost na podlagi tega člena [...] (ni prevedeno).

(b)

Sodišče Evropske unije je v poznejši sodbi z dne 26. februarja 1992, C-280/90, Hacker/Euro-Relais GmbH, delno relativiralo sodbo z dne 15. januarja 1985, 241/83, Roesler/Rottwinkel, [...] (ni prevedeno). Sodišča države, v kateri je nepremičnina, naj ne bi bila izključno pristojna za najemne pogodbe, če je glavni predmet pogodbe drugačne narave. Poleg tega naj bi bila posledica tega, da se zaradi zagotovitve ustreznega pravnega varstva sodiščem pogodbenice prizna izključna pristojnost ta, da je strankam vzeta siceršnja možnost izbire pristojnega sodišča in da jih je v nekaterih primerih treba tožiti pred sodiščem, ki ni v kraju stalnega prebivališča nobene od strank. Zaradi tega preudarka naj se določbe člena 24, točka 1, prvi stavek, Uredbe Bruselj Ia ne bi smelo razlagati širše, kot je potrebno za uresničitev njenega cilja [...] (ni prevedeno). Pogodba, ki jo poklicni organizator potovanja in njegova stranka skleneta v kraju, v katerem imata sedež oziroma stalno prebivališče, naj bi se ne glede na njeno poimenovanje in čeprav je v njej določena storitev prepustitve počitniškega stanovanja v uporabo za kratko obdobje, nanašala tudi na druge storitve, na primer na dajanje informacij in svetovanje – če organizator potovanja stranki predloži več ponudb za počitnice – pa tudi na rezervacijo stanovanja za obdobje, ki ga je izbrala stranka, rezervacijo prevoza, sprejem na kraju samem in morebitno zavarovanje odpovedi potovanja. Taka kompleksna pogodba, ki se nanaša na vse storitve, opravljene za skupno ceno, ki jo plača stranka, naj ne bi spadala na področje, na katerem ima načelo izključne pristojnosti, določeno v členu 24, točka 1, prvi stavek, Uredbe Bruselj Ia, svoj smisel, in naj ne bi pomenila najemne pogodbe v pravem pomenu besede

v smislu te določbe. Zato naj se člen 24, točka 1, prvi stavek, Uredbe Bruselj Ia ne bi uporabljal za pogodbo, sklenjeno v državi pogodbenici, s katero se poklicni organizator potovanj s sedežem v tej državi zaveže, da bo stranki s stalnim prebivališčem v isti državi za nekaj tednov prepustil v uporabo počitniško stanovanje, ki je v drugi pogodbenici in ni v njegovi lasti, in poskrbel za rezervacijo potovanja.

(c)

Nato je Sodišče Evropske unije ta (spremenjena) načela v sodbi z dne 27. januarja 2000, C-8/98, Dansommer A.S./Götz, podrobneje določilo za primer tožbe najemodajalca proti najemniku.

Presodilo je, da sodna praksa z dne 26. februarja 1992, C-280/90, Hacker/Euro-Relais GmbH [...] (ni prevedeno), v tem primeru ni upoštevana. Pogodbo, ki je bila predmet v tisti zadevi, naj bi poklicni organizator potovanj in njegova stranka sklenila v kraju, v katerem sta imela sedež oziroma stalno prebivališče, in čeprav je bila v njej določena storitev prepustitve počitniškega stanovanja v uporabo za kratko obdobje, so se na njeni podlagi opravile tudi druge storitve, na primer dajanje informacij in svetovanje – če organizator potovanja stranki predloži več ponudb za počitnice – pa tudi rezervacija stanovanja za obdobje, ki ga je izbrala stranka, rezervacija prevoza, sprejem na kraju samem in morebitno zavarovanje odpovedi potovanja. Vendar naj bi se dejansko stanje spora o glavni stvari v zadevi Dansommer razlikovalo od tistega v zadevi Hacker. Pogodba v zadevi Dansommer, naj bi se namreč nanašala izključno na oddajanje nepremičnine v najem. Določilo o zavarovanju odpovedi potovanja iz splošnih pogojev te pogodbe naj bi bilo le pomožno določilo, ki naj ne bi moglo vplivati na opredelitev pogodbe kot pogodbe o najemu nepremičnine, h kateri spada to določilo, zlasti, ker naj to določilo pred predložitvenim sodiščem ne bi bilo sporno. Enako naj bi veljalo za zagotovitev vračila cene potovanja, ki jo stranka plača vnaprej, če organizator potovanja postane plačilno nesposoben, ki je na podlagi nemškega prava zakonsko določena. Nazadnje člen 24, točka 1, prvi stavek, Uredbe Bruselj Ia naj ne bi bil neupošteven že zato, ker si v obravnavanem primeru nista nasprotovala neposredno lastnik in najemnik premičnine; tožeča stranka naj bi najemnika namreč tožila na podlagi odstopljene pravice lastnika nepremičnine, ki je bila predmet najemne pogodbe, ki jo je sklenila s toženo stranko. V zvezi s tem naj bi zadoščala ugotovitev, da z odstopom oseba stopi na mesto druge osebe, da bi uveljavljala pravice te osebe; zato naj tožeča stranka v postopku v glavni stvari ne bi ravnala kot poklicni organizator potovanj, ampak tako, kot da bi bila lastnica zadevne nepremičnine [...] (ni prevedeno).

2.

Nemško Bundesgerichtshof (zvezno vrhovno sodišče, Nemčija, v nadaljevanju: BGH) je na podlagi te sodne prakse Sodišča Evropske unije izdalo sodbi o mednarodni pristojnosti v primeru pogodb o počitniških hišicah, ki se nanašata na skoraj identično določbo predhodnico, to je člen 22, točka 1, Uredbe Bruselj I.

V skladu s sodno prakso BGH (zvezno vrhovno sodišče) naj bi bilo za upoštevnost člena 24, točka 1, prvi stavek, Uredbe Bruselj Ia odločilno, ali je pogodbeni stranka sama kot organizator potovanja zavezana dati na razpolago počitniško hišico, ki je v lasti tretje osebe (v tem primeru člen 24, točka 1, prvi stavek, Uredbe Bruselj Ia ni upošteven), ali zgolj posreduje pri sklenitvi najemne pogodbe z lastnikom (v tem primeru naj bi bil člen 24, točka 1, prvi stavek, Uredbe Bruselj Ia upošteven). Pri tem naj ne bi bilo pomembno, ali je obveznost najemodajalca, da opravi dodatne pomožne storitve (kot na primer končno čiščenje), ki jo stranki dogovorita poleg prepustitve v uporabo, primerljiva z drugimi storitvami, ki jih je Sodišče Evropske unije primeroma navedlo v sodbi z dne 26. februarja 1992, C-280/90, v zadevi Hacker/Euro Relais-GmbH. Sodišče Evropske unije naj se namreč v navedeni sodbi ne bi oprlo na „druge storitve kot take“, ampak na to, ali se na podlagi pogodbe, čeprav se nanaša le na začasno prepustitev počitniške hišice in s tem zgolj na eno potovalno storitev, po navadi opravijo tudi druge (pomožne) storitve, kot jih je navedlo v tej sodbi. Tudi iz sodbe Sodišča Evropske unije z dne 27. januarja 2000 v zadevi C-8/98, Dansommer A.S./Götz, naj ne bi izhajalo nič drugega. Sodišče Evropske unije naj v tej zadevi ne bi odstopilo od navedene sodne prakse v zadevi Hacker proti Euro Relais-GmbH oziroma naj je tudi ne bi zgolj relativiralo, ampak naj bi navedlo, da se dejansko stanje spora o glavni stvari razlikuje od tistega v zadevi C-280/90, Hacker/Euro Relais-GmbH. Predmet spora o glavni stvari, na katerem je temeljila zadeva C-8/98, Dansommer AS/Götz, naj bi bili zahtevki lastnika počitniške hišice zoper najemnika. Poklicni organizator potovanj kot tožeča stranka naj bi pri sklenitvi pogodbe v tisti zadevi nastopal zgolj kot posrednik in je v tistem sporu na podlagi odstopljene pravice uveljavljal lastnikove terjatve. Sodišče Evropske unije naj bi v zadevi C-8/98, Dansommer AS/Götz, izrecno poudarilo, da tožeča stranka v postopku v glavni stvari ni ravnala kot poklicni organizator potovanj, ampak tako, kot da bi bila lastnica zadevne nepremičnine. Tako naj bi iz trditev Sodišča Evropske unije v zadevi C-8/98, Dansommer AS/Götz, izhajalo, da je lahko za tožbo, ki jo prevzemnik terjatve na podlagi odstopljene pravice lastnika vložil proti najemniku počitniške hišice, podana izključna pristojnost sodišč države, v kateri je nepremičnina. To naj bi pomenilo, da na podlagi sodbe Sodišča Evropske unije v zadevi C-8/98, Dansommer AS/Götz, za spor zaradi zahtevkov najemnika zoper poklicnega organizatorja potovanj, ki se je sam zavezal k prepustitvi počitniške hišice, katere lastnik je tretja oseba, niso izključno pristojna sodišča države, v kateri je nepremičnina [...] (ni prevedeno).

3.

Na podlagi zgoraj navedene sodne prakse Sodišča Evropske unije so za pogodbe o oddajanju počitniških hišic v tujini v najem v skladu s členom 24, točka 1, prvi stavek, Uredbe Bruselj Ia načeloma izključno pristojna sodišča države, v kateri je nepremičnina. Za izjemo gre le, če gre pri obravnavani pogodbi za kompleksno pogodbo v smislu sodne prakse Sodišča Evropske unije, ki se nanaša na sklop storitev, opravljenih za skupno ceno, ki jo plača stranka. Med druge storitve, ki niso storitev prepustitve počitniškega stanovanja v uporabo za kratko obdobje, in zaradi katerih ima pogodba drugačno naravo kot pristna najemna pogodba, lahko

na podlagi sodne prakse Sodišča Evropske unije spadajo: dajanje informacij in svetovanje, če organizator potovanja stranki predloži več ponudb za počitnice, pa tudi rezervacija stanovanja za obdobje, ki ga je izbrala stranka, rezervacija prevoza, sprejem na kraju samem in morebitno zavarovanje odpovedi potovanja. Vendar najemna pogodba zgolj zaradi dodatne sklenitve zavarovanja odpovedi potovanja in zavarovanja plačilne nesposobnosti nima drugačne narave kot pogodba o sklopu storitev.

V obravnavanem primeru so kot druge storitve upoštevne: ponudba različnih bungalovov z različno opremo na spletni strani tožene stranke („dajanje informacij in svetovanje“), rezervacija izbranega bungalova za tožečo stranko, sprejem na kraju samem in izročitev ključev, zagotovitev posteljnine in izvedba končnega čiščenja. Predložitveno sodišče razume sodno prakso Sodišča Evropske unije tako, da morajo biti te storitve, da lahko spremenijo naravo pogodbe, glede na celoto storitev dovolj pomembne. Na podlagi stališča, ki se delno zastopa v nemški pravni literaturi, naj podrejene pomožne storitve, kot so vzdrževanje objekta oziroma njegovo čiščenje, menjava posteljnine ali skrb za stranko na kraju samem, ne bi bile dovolj pomembne [...] (ni prevedeno). Ali se na podlagi zgoraj predstavljenih okoliščin lahko šteje, da gre za kompleksno pogodbo na podlagi sodne prakse Sodišča Evropske unije, ni jasno.

Nasprotno BGH (zvezno vrhovno sodišče) navedeno sodno prakso Sodišča Evropske unije razume tako, da se razmejitev opravi glede na to, ali najemodajalec počitniške hišice kot poklicni organizator potovanj sam obljubi prepustitev počitniške hišice, katere lastnik je tretja oseba, ali zgolj posreduje pri sklenitvi take pogodbe z lastnikom. Pri tem naj ne bi bilo pomembno, kako pomembne so konkretno dogovorjene druge storitve, ki niso prepustitev v uporabo. Na podlagi sodne prakse Sodišča Evropske unije v zadevi 241/83, Hacker/Euro-Relais GmbH, naj bi namreč zadostovalo dejstvo, da se na podlagi take pogodbe, ki jo skleneta poklicni organizator potovanj in posameznik, po navadi opravijo tudi druge storitve, tudi če v konkretnem primeru niso bile dogovorjene [...] (ni prevedeno).

Postavlja se vprašanje, ali je zgoraj navedena sodna praksa BGH (zvezno vrhovno sodišče) združljiva s sodno prakso Sodišča Evropske unije. Pri preizkusu, ali se uporablja člen 24, točka 1, prvi stavek, Uredbe Bruselj Ia, je na podlagi sodne prakse Sodišča Evropske unije odločilna razmejitev med pristnimi najemnimi pogodbami in kompleksnimi pogodbami, ne pa to, ali pogodbeni stranka kot poklicni organizator potovanj sama obljubi prepustitev počitniške hišice v uporabo ali pa zgolj posreduje pri sklenitvi pogodbe o prepustitvi v uporabo z lastnikom nepremičnine [...] (ni prevedeno). V nasprotju s stališčem BGH (zvezno vrhovno sodišče) tudi ni pomembno, ali gre za tožbo najemodajalca proti najemniku ali obratno in ali najemodajalec nastopa kot poklicni organizator potovanj [...] (ni prevedeno). Prav tako verjetno ni pomembno, ali je lastnik nepremičnine najemodajalec ali tretja oseba. Vse to na podlagi besedila člena 24, točka 1, prvi stavek, Uredbe Bruselj Ia očitno ni pomembno.

Ker Sodišče Evropske unije, kolikor je razvidno, še ni odločalo o tem vprašanju, mu je treba predložiti predlog za sprejetje predhodne odločbe.

III.

[...] (ni prevedeno)

DELOVNI DOKUMENT