

# Versão anonimizada

Tradução

C-497/22 – 1

**Processo C-497/22**

**Pedido de decisão prejudicial**

**Data de entrada:**

22 de julho de 2022

**Órgão jurisdicional de reenvio:**

Landgericht Düsseldorf (Tribunal Regional de Düsseldorf,  
Alemanha)

**Data da decisão de reenvio:**

8 de julho de 2022

**Demandante e recorrente:**

EM

**Demandada e recorrida:**

Roompot Service B.V.

---

*[Omissis]*

**Landgericht Düsseldorf (Tribunal Regional de Düsseldorf)**

**Despacho**

No litígio entre

EM *[omissis]*

demandante e recorrente,

*[Omissis]*

e

Roompot Service B. V., *[omissis]* Goes, Países Baixos,

demandada e recorrida,

[*Omissis*]

a 22.ª Secção Cível do Landgericht Düsseldorf (Tribunal Regional de Düsseldorf, Alemanha) [*omissis*]

**decidiu:**

Suspender o processo.

Submeter ao Tribunal de Justiça da União Europeia, nos termos do artigo 267.º, primeiro parágrafo, alínea b), e terceiro parágrafo, TFUE, a seguinte questão para interpretação do direito da União:

Deve o artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento (UE) n.º 1215/2012 ser interpretado no sentido de que, no caso de um contrato entre um particular e um senhorio profissional de casas de férias relativo à cedência do uso por curta duração de um *bungalow* num parque de férias explorado pelo senhorio, que prevê, além da mera cedência do uso do *bungalow*, prestações adicionais como uma limpeza final e o fornecimento de roupa de cama, têm competência exclusiva os tribunais do lugar onde se situa o bem arrendado, independentemente de o *bungalow* ser propriedade do senhorio ou de um terceiro?

**Fundamentos:**

**I.**

Em 23 de junho de 2020 [*omissis*], a demandante EM, residente na Alemanha, reservou através do sítio Internet em língua alemã [www.roompot.de](http://www.roompot.de) da demandada, um senhorio profissional neerlandês de casas de férias, para o período compreendido entre 31 de dezembro de 2020 e 4 de janeiro de 2021, para o seu círculo de amigos composto por 9 pessoas, um *bungalow* com capacidade para 10 pessoas com roupa de cama e limpeza final incluídas no «Waterpark Zwartkruis» em Noardburgum/Países Baixos, por um preço total de 1 902,80 euros. O grupo era composto por pessoas de mais de dois agregados familiares diferentes.

O Waterpark Zwartkruis é um parque aquático com casas de férias situadas diretamente sobre o lago e dispendo cada uma delas de um cais independente. Mediante um custo adicional podem ser alugados barcos e canoas.

A demandante pagou o preço do arrendamento na totalidade.

É pacífico que a demandada informou a demandante, a seu pedido, por correio eletrónico antes da chegada, de que o Waterpark Zwartkruis estaria aberto durante o período da reserva de 31 de dezembro de 2020 a 4 de janeiro de 2021, apesar da pandemia de COVID-19. No entanto, por força da legislação neerlandesa em matéria de proteção contra infeções só era permitida a ocupação do alojamento pela

demandante e a sua família juntamente com um máximo de duas pessoas de outro agregado familiar. Foi também oferecida à demandante a oportunidade de alterar a sua estadia para uma data posterior.

A demandante não se apresentou no alojamento nem fez uso da possibilidade de alteração da reserva. Em 7 de janeiro de 2021, a demandada reembolsou à demandante uma parte do montante pago, no valor de 300 euros.

Com a presente ação, a demandante pede o reembolso do remanescente do montante pago a título do arrendamento no valor de 1 602,80 euros, acrescido de juros e despesas.

A demandada contesta a competência internacional dos órgãos jurisdicionais alemães.

Por Sentença de 1 de outubro de 2021, o Amtsgericht Neuss (Tribunal de Primeira Instância de Neuss) [*omissis*] julgou a ação improcedente por falta de fundamento.

A demandante interpôs recurso, na forma devida e dentro do prazo estabelecido, dessa sentença que julgou improcedente a ação, através do qual prossegue o seu pedido em primeira instância.

A demandada defende a sentença proferida em primeira instância.

## II.

O sucesso do recurso da demandante depende essencialmente da questão acima referida.

### Em especial:

A ação seria desde logo inadmissível e, portanto, improcedente se, no presente caso, não houvesse competência internacional dos órgãos jurisdicionais alemães nos termos do Regulamento (UE) n.º 1215/2012 (a seguir «Regulamento Bruxelas I-A»).

Coloca-se a questão de saber se existe aqui uma competência internacional exclusiva dos tribunais nos Países Baixos onde se situa o bem objeto do arrendamento, nos termos do artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento Bruxelas I-A. Segundo esta disposição, têm competência exclusiva em matéria de direitos reais sobre imóveis e de arrendamento de imóveis, os tribunais do Estado-Membro onde se situa o imóvel.

### 1.

Existem, até agora, três acórdãos pertinentes do Tribunal de Justiça relativos à disposição que antecede, redigida em termos quase idênticos, do artigo 16.º, n.º 1, da Convenção de 27 de setembro de 1968, relativa à competência judiciária e à

execução de decisões em matéria civil e comercial (Convenção de Bruxelas), no que respeita aos contratos de arrendamento de casas de férias.

a.

No seu Acórdão de 15 de janeiro de 1985 no processo 241/83 Roesler/Rottwinkel, o Tribunal de Justiça considerou, primeiro, que o fundamento principal para a competência exclusiva nos termos do artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento Bruxelas I-A, dos tribunais do Estado contratante onde se situava o bem imóvel era, por um lado, que o tribunal do Estado em que o imóvel estava situado tinha melhores condições, devido à sua proximidade, de obter um conhecimento preciso dos factos através de inspeções, investigações e obtenção de pareceres de peritos e, por outro, na estreita conexão existente entre os contratos de arrendamento de e o regime jurídico da propriedade imobiliária e as disposições, normalmente de carácter imperativo, que regulam a sua utilização, tais como as disposições legais relativas ao controlo do montante das rendas e à proteção dos direitos dos arrendatários *[omissis]*. Por conseguinte, a competência exclusiva aplicava-se a todos os contratos de arrendamento de bens imóveis, independentemente das suas características específicas, incluindo contratos de curta duração e contratos que diziam apenas respeito à cedência do uso de uma casa de férias *[omissis]*. O Tribunal de Justiça considerou ainda que todos os litígios que tivessem por objeto a existência ou a interpretação de contratos de arrendamento, a sua duração, a restituição da posse do imóvel ao senhorio, a reparação de prejuízos causados pelo arrendatário ou a cobrança da renda e de outros encargos acessórios a pagar pelo arrendatário, tais como despesas de consumo de água, de gás e de eletricidade, deviam ser da competência exclusiva dos tribunais do Estado onde se situa o imóvel. Litígios relativos às obrigações do senhorio e do arrendatário nos termos do contrato de arrendamento inseriam-se nesta competência exclusiva. Em contrapartida, os litígios que só indiretamente diziam respeito ao uso dos bens arrendados, tais como os relativos à perda do gozo de férias e às despesas de viagem, não deveriam ser abrangidos pela competência exclusiva prevista nesse artigo *[omissis]*.

b.

No seu Acórdão de 26 de fevereiro de 1992 – C-280/90 Hacker/Euro-Relais GmbH – proferido posteriormente, o Tribunal de Justiça relativizou parcialmente o Acórdão de 15 de janeiro de 1985 – processo 241/83 Roesler/Rottwinkel, *[omissis]*. A competência exclusiva dos tribunais do lugar onde se situa o bem não se aplica aos contratos de arrendamento sempre que o objeto principal do contrato for de natureza diferente. Além disso, o facto de ser concedida competência exclusiva aos tribunais de um Estado contratante no interesse de uma proteção jurídica adequada tem o efeito de privar as partes da liberdade, que de outro modo teriam, de escolha do foro e, em determinados casos, de as submeter a um tribunal que não é o do domicílio de qualquer delas. Esta consideração levava a que não se interpretasse as disposições do artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento Bruxelas I-A, em termos mais amplos do que os requeridos pelo seu

objetivo *[omissis]*. Um contrato entre um operador turístico e o seu cliente, celebrado no local onde ambos têm, respetivamente, sede e domicílio, independentemente da sua denominação e embora estipule uma prestação relativa ao uso de uma residência de férias por curta duração, esse contrato inclui igualmente outras prestações, tais como informações e assistência, através das quais o operador turístico propõe ao cliente uma série de opções para as férias, reserva de alojamento durante o período escolhido pelo cliente, reserva de lugares para o transporte, acolhimento no local e, eventualmente, um seguro de anulação da viagem. Esse contrato complexo, relativo a um conjunto de prestações de serviços fornecidas contra um preço global a pagar pelo cliente, está fora do âmbito que constitui a razão de ser do princípio da competência exclusiva prevista no artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento Bruxelas I-A, não sendo um contrato de arrendamento propriamente dito na aceção desse artigo. Por conseguinte, o artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento Bruxelas I-A não se aplica a um contrato celebrado num Estado contratante, pelo qual um operador turístico, com sede nesse Estado, se obriga perante um cliente, domiciliado no mesmo Estado, a ceder-lhe, por algumas semanas, o uso de uma residência de férias, de que o primeiro não é proprietário, situada num outro Estado contratante, bem como a assegurar a reserva da viagem.

c.

O Tribunal de Justiça especificou então estes princípios (modificados) no seu Acórdão de 27 de janeiro de 2000 – processo C-8/98 Dansommer A.S./Götz em relação ao caso de uma ação do senhorio contra o arrendatário.

O Tribunal de Justiça declarou que a jurisprudência de 26 de fevereiro de 1992 – C-280/90 Hacker/Euro-Relais GmbH *[omissis]* era irrelevante neste caso. O contrato em questão nesse processo tinha sido celebrado entre um operador turístico e o seu cliente no local onde ambos tinham, respetivamente, sede e domicílio e, embora previsse uma prestação relativa ao uso de uma residência de férias por curta duração, incluía igualmente outras prestações, tais como informações e assistência, através das quais o operador turístico propõe ao cliente uma série de opções para as férias, reserva de alojamento durante o período escolhido pelo cliente, reserva de lugares para o transporte, acolhimento no local e, eventualmente, um seguro de anulação da viagem. Todavia, as circunstâncias do litígio no processo principal são diferentes das do processo Hacker. O contrato aqui em questão dizia apenas respeito ao arrendamento de um imóvel. A cláusula das condições gerais desse contrato relativa ao seguro destinado a cobrir despesas em caso de rescisão mais não é do que uma disposição acessória insuscetível de alterar a qualificação do contrato de arrendamento a que está associada, tanto mais que essa cláusula não foi contestada junto do órgão jurisdicional de reenvio. O mesmo se passa relativamente à garantia, aliás imposta pela legislação alemã, de reembolso do preço pago antecipadamente pelo cliente em caso de insolvência da agência. Por último, o artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento Bruxelas I-A não deixa de ser aplicável pelo simples facto de, no caso em apreço, o litígio não opor diretamente o proprietário e o arrendatário do imóvel, dado que

a demandante intentou uma ação judicial contra o arrendatário em virtude de esta se ter sub-rogado nos direitos do proprietário do imóvel que foi objeto do contrato de arrendamento celebrado entre esta e o demandado. Basta, a este propósito, observar que, através da sub-rogação, uma pessoa se substitui a outra com vista a permitir à primeira exercer direitos que cabem à segunda, de forma que, no processo principal, a demandante não atua na sua qualidade de operador turístico, mas como se fosse o proprietário do imóvel em causa [omissis].

2.

O Bundesgerichtshof (Supremo Tribunal de Justiça Federal alemão, a seguir «BGH») proferiu dois acórdãos com base nesta jurisprudência do Tribunal de Justiça sobre a competência internacional em relação a contratos de casas de férias no que respeita à disposição anterior quase idêntica do artigo 22.º, ponto 1, do Regulamento (CE) n.º 44/2001 (a seguir «Regulamento Bruxelas I»).

Segundo a jurisprudência do BGH, para que se aplique o artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento Bruxelas I-A é determinante apurar se a própria parte contratante se vincula a disponibilizar ao cliente a casa de férias propriedade de um terceiro na qualidade de operador turístico (caso em que não se aplicaria o artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento Bruxelas I-A) ou se se limita a intermediar um contrato de arrendamento com o proprietário (caso em que seria relevante o artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento Bruxelas I-A). Não está aqui em causa saber se a obrigação do senhorio, acordada entre as partes além da cedência do uso, de prestar adicionalmente outros serviços (como, por exemplo, uma limpeza final) é comparável com as outras prestações mencionadas a título de exemplo pelo Tribunal de Justiça no seu Acórdão de 26 de fevereiro de 1992 – C-280/90 no processo Hacker/Euro Relais-GmbH. Com efeito, no referido acórdão, o Tribunal de Justiça não se concentrou nas «outras prestações enquanto tais», mas sim em saber se o contrato, mesmo que se refira apenas à cedência por curta duração do uso de uma casa de férias e, conseqüentemente, a um único serviço de viagem, «implica» tipicamente outras prestações (acessórias) como as ali mencionadas. Do Acórdão do Tribunal de Justiça de 27 de janeiro de 2000 no processo C-8/98 Dansommer A.S./Götz também não resulta o contrário. Neste caso, o Tribunal de Justiça não abandonou nem sequer relativizou a referida jurisprudência no processo Hacker/Euro Relais-GmbH, mas declarou que os factos do litígio no processo principal eram diferentes dos do processo C-280/90 Hacker/Euro Relais-GmbH. O litígio no processo principal, que deu origem ao processo C-8/98 Dansommer AS/Götz, tinha por objeto pretensões do proprietário de uma casa de férias contra o arrendatário. O operador turístico demandante atuou apenas como intermediário na celebração do contrato e fez valer as pretensões do proprietário no litígio em causa por sub-rogação. O Tribunal de Justiça salientou expressamente no processo C-8/98 Dansommer AS/Götz que a demandante no processo principal não agiu como operador turístico, mas como se ela própria fosse a proprietária do bem imóvel em questão. Decorre assim da argumentação do Tribunal de Justiça no processo C-8/98 Dansommer AS/Götz que a

competência exclusiva para uma ação intentada pelo cessionário com fundamento num direito que lhe foi cedido pelo proprietário contra o arrendatário de uma casa de férias pode ser a dos tribunais do local onde está situado o imóvel. Assim, no caso de um litígio relativo a pretensões do arrendatário contra o operador turístico que se tinha comprometido ele próprio a arrendar a casa de férias pertencente a um terceiro, não decorre do Acórdão do Tribunal de Justiça no processo C-8/98 Dansommer AS/Götz a competência exclusiva dos tribunais do local onde se situa o imóvel [omissis].

### 3.

Segundo a jurisprudência acima referida do Tribunal de Justiça, os contratos de arrendamento de casas de férias no estrangeiro estão, em princípio, sujeitos à competência exclusiva dos tribunais do lugar onde se situa o bem nos termos do artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento Bruxelas I-A. Só há uma exceção se o contrato em questão for um contrato complexo na aceção da jurisprudência do Tribunal de Justiça, relativo a um conjunto de prestações de serviços fornecidas contra um preço global a pagar pelo cliente. Outras prestações além da prestação relativa ao uso de uma residência de férias por curta duração, que em conjunto conferem ao contrato um carácter diferente do contrato de arrendamento típico, podem, segundo o Tribunal de Justiça, consistir: em informações e assistência, através das quais o operador turístico propõe ao cliente uma série de opções para as férias, na reserva de alojamento durante o período escolhido pelo cliente, na reserva de lugares para o transporte, no acolhimento no local e, eventualmente, num seguro de anulação da viagem. A subscrição adicional de um seguro destinado a cobrir despesas em caso de rescisão e insolvência por si só não confere ao contrato de arrendamento um carácter diferente no sentido de um contrato relativo a um conjunto de prestações.

No caso em apreço, outras prestações de serviços a serem consideradas são: oferta de vários *bungalows* com equipamentos diferentes na página Internet da demandada («informações e assistência»), a reserva do *bungalow* para a demandante, o acolhimento no local e a entrega das chaves, o fornecimento de roupa de cama e a realização de uma limpeza final. O órgão jurisdicional de reenvio entende a jurisprudência do Tribunal de Justiça no sentido de que significa que os elementos das prestações de serviços, considerados no seu conjunto, devem ter relevância suficiente para conferir ao contrato um carácter diferente. De acordo com alguma doutrina jurídica alemã, as prestações de serviços acessórias menores, tais como a manutenção ou a limpeza do bem, a mudança da roupa de cama ou a assistência no local não têm relevância suficiente a este título [omissis]. Não está claro se as circunstâncias acima referidas são suficientes para a assumir a existência de um contrato complexo ao abrigo da jurisprudência do Tribunal de Justiça.

Em contrapartida, o BGH entende que a jurisprudência acima referida do Tribunal de Justiça significa que a distinção determinante deverá ser feita consoante o senhorio da casa de férias, enquanto operador turístico, se comprometa a ceder ele

próprio uma casa de férias pertencente a um terceiro ou se limite a intermediar um contrato desse tipo com o proprietário. A relevância das prestações de serviços adicionais concretamente acordadas, para além da cedência do uso, não deveria ser pertinente. Segundo a jurisprudência do Tribunal de Justiça no processo 241/83 Hacker/Euro-Relais GmbH, é suficiente que um contrato deste tipo entre um operador turístico e um particular implique tipicamente outras prestações, mesmo que não tenham sido acordadas no caso específico *[omissis]*.

Parece duvidoso que a jurisprudência acima referida do BGH seja compatível com a jurisprudência do Tribunal de Justiça. Segundo a jurisprudência do Tribunal de Justiça, o fator decisivo para analisar o âmbito de aplicação do artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento Bruxelas I-A é a distinção entre contratos de arrendamento puros e contratos complexos e não o facto de a parte contratante, enquanto operador turístico, se comprometer ela própria a ceder a casa de férias ou apenas a intermediar um contrato de cedência com o proprietário do imóvel *[omissis]*. Contrariamente ao que sustenta o BGH, também é irrelevante tratar-se de um processo do senhorio contra o arrendatário ou vice-versa e se o senhorio atua enquanto operador turístico *[omissis]*. É igualmente irrelevante que o proprietário do imóvel seja o próprio senhorio ou um terceiro. Nos termos da redação do artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento Bruxelas I-A, tudo isto é aparentemente irrelevante.

Uma vez que – tanto quanto se sabe – o Tribunal de Justiça ainda não se pronunciou sobre esta questão, esta deve ser submetida ao Tribunal de Justiça para decisão prejudicial.

### III.

*[Omissis]*