

Anonimizirana verzija

Prijevod

C-497/22 – 1

Predmet C-497/22

Zahtjev za prethodnu odluku

Datum podnošenja:

22. srpnja 2022.

Sud koji je uputio zahtjev:

Landgericht Düsseldorf (Njemačka)

Datum odluke kojom se upućuje zahtjev:

8. srpnja 2022.

Tužitelj i žalitelj:

EM

Tuženik i druga stranka u žalbenom postupku:

Roompot Service B.V.

[omissis]

Landgericht Düsseldorf (Zemaljski sud u Düsseldorfu, Njemačka)

Rješenje

U sporu

EM [omissis],

tužitelj i žalitelj,

[omissis]

protiv

Roompot Service B. V., [omissis] Goes, Nizozemska,

tuženika i druge stranke u žalbenom postupku,

[*omissis*]

22. građansko vijeće Landgerichta Düsseldorf (Zemaljski sud u Düsseldorfu)
[*omissis*]

riješilo je:

Postupak se prekida.

U skladu s člankom 267. prvim stavkom točkom (b) i člankom 267. trećim stavkom UFEU-a, Sudu Europske unije upućuje se sljedeće pitanje o tumačenju prava Unije:

treba li članak 24. točku 1. prvu rečenicu Uredbe (EU) br. 1215/2012 tumačiti na način da je za ugovor sklopljen između pojedinca i najmodavca koji daje u najam kuće za odmor na komercijalnoj osnovi, što je ugovor koji se odnosi na kratkotrajno davanje na korištenje bungalova u turističkom naselju kojim upravlja najmodavac i u kojem su, osim samog davanja na korištenje, kao dodatne usluge predviđeni završno čišćenje i stavljanje na raspolaganje posteljine, neovisno o tome je li bungalov u vlasništvu najmodavca ili treće osobe, isključivo nadležan sud države u kojoj se nalazi predmet najma?

Obrazloženje:

I.

Tužitelj EM s domicilom u Njemačkoj na internetskoj je stranici www.roompot.de na njemačkom jeziku kojom upravlja tuženik, nizozemski najmodavac koji daje u najam kuće za odmor na komercijalnoj osnovi, za razdoblje od 31. prosinca 2020. do 4. siječnja 2021. za svoj krug prijatelja koji čini devet osoba rezervirao s potvrdom o rezervaciji od 23. lipnja 202[0]. [*omissis*] bungalov za deset osoba s posteljinom i završnim čišćenjem u odmaralištu „Waterpark Zwartkruis” u Noardburgumu u Nizozemskoj po ukupnoj cijeni najma od 1902,80 eura. Osobe dolaze iz više od dva različitih kućanstava.

Waterpark Zwartkruis turističko je naselje s kućama za odmor na samom jezeru i zasebnim pristaništima kod smještajnih objekata. Uz doplatu mogu se unajmiti čamci i kanui.

Tužitelj je u cijelosti platio najam.

Nije sporno da je tuženik e-poštom na upit prije dolaska obavijestio tužitelja da je Waterpark Zwartkruis otvoren od 31. prosinca 2020. do 4. siječnja 2021. unatoč pandemiji bolesti COVID-19. Međutim, u skladu s nizozemskim zakonima o zaštiti od zaraza tužitelj je smio boraviti u smještajnom objektu samo sa svojom

obitelji i najviše dvjema osobama iz drugog kućanstva. Osim toga, tužitelju je ponuđeno da odgodi rezervaciju na neki kasniji datum.

Tužitelj se nije pojavio u smještaju niti je prihvatio ponudu za promjenu rezervacije. Tuženik je 7. siječnja 2021. tužitelju vratio dio cijene u iznosu od 300,00 eura.

Tužitelj ovom tužbom zahtijeva povrat preostale cijene najma u iznosu od 1602,80 eura uvećanom za kamate i troškove.

Tuženik osporava međunarodnu nadležnost njemačkih sudova.

Amtsgericht Neuss (Općinski sud u Neussu, Njemačka) odbio je tužbu presudom objavljenom 1. listopada 2021. [*omissis*] zbog neosnovanosti tužbe.

Protiv te presude kojom je tužba odbijena tužitelj je u propisanom obliku i roku podnio žalbu kojom ustraje u svojem prvostupanjskom tužbenom zahtjevu.

Tuženik brani prvostupanjsku presudu.

II.

Za ishod tuženikove žalbe odlučujuće je prethodno navedeno pitanje.

Konkretno:

Tužba nije dopuštena te je stoga treba odbiti već ako u ovom slučaju njemački sudovi nisu međunarodno nadležni u skladu s Uredbom (EU) br. 1215/2012 (u daljnjem tekstu: Uredba Bruxelles Ia).

Postavlja se pitanje je li u ovom slučaju u skladu s člankom 24. točkom 1. prvom rečenicom Uredbe Bruxelles Ia isključivo međunarodno nadležan sud u Nizozemskoj, gdje se nalazi predmet najma. U skladu s tim, u postupcima čiji su predmet stvarna prava na nekretninama ili najam/zakup nekretnina isključivo su nadležni sudovi države članice u kojoj se nekretnina nalazi.

1.

Što se tiče ugovora o kućama za odmor, Sud je dosad donio tri relevantne presude u pogledu teksta koji je gotovo istovjetan odredbi članka 16. točke 1. Konvencije o [sudskoj] nadležnosti i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima koja je prethodila Uredbi Bruxelles I i Uredbi Bruxelles Ia.

a.

U svojoj presudi od 15. siječnja 1985. u predmetu 241/83, Rösler/Rottwinkel, Sud je najprije utvrdio da se u skladu s člankom 24. točkom 1. prvom rečenicom Uredbe Bruxelles Ia glavni razlog za isključivu nadležnost sudova države ugovornice u kojoj se nekretnina nalazi očituje, s jedne strane, u tome da sud te

države zbog svoje fizičke blizine najlakše može obaviti provjere i istrage te pribaviti stručna mišljenja i tako se točno upoznati s činjenicama, a, s druge strane, u uskoj povezanosti najma i zakupa s pravnim uređenjem vlasništva nekretnina te s općenito obveznim propisima kojima se uređuje korištenje tog vlasništva, primjerice pravnim propisima o nadzoru iznosa najma i zakupa i zaštiti najmoprimaca i zakupnikâ [omissis]. Stoga se isključiva nadležnost primjenjuje na sve ugovore o najmu ili zakupu nekretnina neovisno o njihovim posebnim obilježjima, pa tako i na kratkoročne ugovore i ugovore koji se odnose samo na davanje kuće za odmor na korištenje [omissis]. Nadalje, Sud je utvrdio da su za sve sporove koji se odnose na postojanje ili tumačenje ugovora o najmu, njihovo trajanje, vraćanje posjeda koji je predmet najma najmodavcu, naknadu štete koju je uzrokovao najmoprimac ili naplatu najamnine i dodatnih troškova koje je najmoprimac dužan platiti, kao što su troškovi potrošnje vode, plina i električne energije, isključivo nadležni sudovi države u kojoj se nekretnina nalazi. U skladu s tim, sporovi koji se odnose na obveze najmodavca i najmoprimca koje proizlaze iz ugovora o najmu obuhvaćeni su tom isključivom nadležnošću. Suprotno tomu, sporovi koji se samo neizravno odnose na korištenje predmeta najma, primjerice sporovi povezani s gubitkom zadovoljstva u vezi s putovanjem ili odmorom i putnim troškovima, nisu obuhvaćeni isključivom nadležnošću iz tog članka [omissis].

b.

U svojoj kasnijoj presudi od 26. veljače 1992. u predmetu C-280/90, Hacker/Euro-Relais GmbH, Sud je djelomično relativizirao presudu od 15. siječnja 1985. u predmetu 241/83, Rösler/Rottwinkel [omissis]. Isključiva nadležnost suda države u kojoj se nalazi nekretnina u slučaju ugovorâ o najmu i zakupu ne primjenjuje se ako je priroda glavnog predmeta ugovora drukčija. Osim toga, okolnost da se u svrhu primjerene pravne zaštite sudovima države ugovornice priznaje isključiva nadležnost ima za posljedicu to da se strankama uskraćuje pravo na izbor suda, koje bi u drugim okolnostima imale, te u određenim slučajevima to da se može podnijeti tužba sudu koji nije sud domicila nijedne od njih. To razmatranje upućuje na to da odredbu članka 24. točke 1. prve rečenice Uredbe Bruxelles Ia treba tumačiti samo u opsegu u kojem je to potrebno za ostvarenje njezina cilja [omissis]. Neovisno o nazivu ugovora koji organizator putovanja na komercijalnoj osnovi i njegov klijent sklope u mjestu u kojem imaju svoje sjedište odnosno domicil, te čak i ako se usluga koja se njime predviđa odnosi na kratkotrajno davanje kuće za odmor na korištenje, taj ugovor podrazumijeva dodatne usluge, primjerice informacije i savjete ako organizator putovanja klijentu pruža niz turističkih sadržaja, rezervaciju smještaja za razdoblje koje odabere klijent, rezervaciju mjesta za prijevoz, doček na licu mjesta i eventualno osiguranje od otkaza putovanja. Takav mješoviti ugovor, na temelju kojeg za ukupnu cijenu koju plati klijent treba pružiti skup usluga, nije obuhvaćen područjem primjene članka 24. točke 1. prve rečenice Uredbe Bruxelles Ia u kojem je utvrđeno načelo isključive nadležnosti te nije stvarni ugovor o najmu ili zakupu u smislu te odredbe. Stoga članak 24. točku 1. prvu rečenicu Uredbe Bruxelles Ia ne treba primjenjivati na ugovor sklopljen u državi ugovornici kojim se organizator

putovanja na komercijalnoj osnovi sa sjedištem u toj državi obvezuje da će klijentu s domicilom u istoj državi na nekoliko tjedana dati na korištenje kuću za odmor koja se nalazi u drugoj državi ugovornici i koja nije u njegovu vlasništvu te da će preuzeti rezervaciju putovanja.

c.

Nadalje, Sud je u svojoj presudi od 27. siječnja 2000. u predmetu C-8/98, *Dansommer A/S/Götz*, pobliže odredio ta (izmijenjena) načela u slučaju da najmodavac podnese tužbu protiv najmoprimca.

Sud je odlučio da sudska praksa od 26. veljače 1992. u predmetu C-280/90, *Hacker/Euro-Relais GmbH* [*omissis*], nije relevantna u tom slučaju. Ugovor o kojem je bila riječ u tom predmetu sklopili su organizator putovanja na komercijalnoj osnovi i njegov klijent u mjestu u kojem imaju svoje sjedište odnosno domicil te, iako se usluga koja se njime predviđala odnosila na kratkotrajno davanje kuće za odmor na korištenje, taj je ugovor ipak podrazumijevao dodatne usluge, primjerice informacije i savjete ako organizator putovanja klijentu pruža niz turističkih sadržaja, rezervaciju smještaja za razdoblje koje je odabrao klijent, rezervaciju mjesta za prijevoz, doček na licu mjesta i eventualno osiguranje od otkaza putovanja. Međutim, činjenice iz glavnog postupka razlikuju se od činjenica iz predmeta *Hacker*. Naime, ugovor o kojem je riječ u ovom slučaju odnosi se isključivo na davanje u najam nekretnine. Odredba o osiguranju od otkaza putovanja iz općih uvjeta tog ugovora samo je dodatna odredba koja ne utječe na kvalifikaciju ugovora kao ugovora o najmu nekretnine koji sadržava tu odredbu, osobito jer ta odredba nije predmet spora koji se vodi pred sudom koji upućuje zahtjev. Isto vrijedi za osiguravanje povrata cijene putovanja koju je klijent unaprijed platio u slučaju insolventnosti organizatora putovanja, koje je zakonski propisano njemačkim pravom. Naposljetku, članak 24. točka 1. prva rečenica Uredbe Bruxelles Ia nije neprimjenjiv samo zato što u ovom slučaju vlasnik i najmoprimac nekretnine nisu izravno suprotstavljene stranke; naime, tužitelj je tužio najmoprimca na temelju ustupljenog prava vlasnika nekretnine koja je bila predmet ugovora o najmu koji je sklopio s tuženikom. U tom pogledu, dovoljno je utvrđenje da ustupanjem jedna osoba zamjenjuje drugu kako bi ostvarila prava koja ima potonja osoba i stoga tužitelj u glavnom postupku ne djeluje kao organizator putovanja na komercijalnoj osnovi, nego kao da je sam vlasnik nekretnine o kojoj je riječ [*omissis*].

2.

Bundesgerichtshof (Savezni vrhovni sud, Njemačka) donio je na temelju te sudske prakse Suda dvije presude o međunarodnoj nadležnosti u slučaju ugovora o kućama za odmor, koje su se odnosile na tekst koji je gotovo istovjetan odredbi članka 22. točke 1. Uredbe (EZ) br. 44/2001 (Uredba Bruxelles I) koja je prethodila Uredbi Bruxelles Ia.

Prema sudskoj praksi Bundesgerichtshofa (Savezni vrhovni sud), primjenjivost članka 24. točke 1. prve rečenice Uredbe Bruxelles Ia ovisi o tome je li sama ugovorna strana kao organizator putovanja dužna staviti na raspolaganje kuću za odmor u vlasništvu treće osobe (u tom slučaju nije relevantan članak 24. točka 1. prva rečenica Uredbe Bruxelles Ia) ili samo posreduje u sklapanju ugovora o najmu s vlasnikom (u tom je slučaju relevantan članak 24. točka 1. prva rečenica Uredbe Bruxelles Ia). Pritom nije relevantno je li najmodavčeva obveza pružanja dodatnih usluga uz davanje na korištenje (primjerice završno čišćenje) koju su ugovorile strane usporediva s dodatnim uslugama koje je Sud naveo kao primjer u svojoj presudi od 26. veljače 1992. u predmetu C-280/90, Hacker/Euro-Relais GmbH. Naime, Sud u navedenoj presudi nije razmatrao „dodatne usluge kao takve”, nego pitanje „uključuje” li obično ugovor (dodatne) usluge poput onih navedenih u presudi čak i ako se ugovor odnosi samo na privremeno davanje kuće za odmor na korištenje i stoga samo na jednu uslugu putovanja. Ništa drugo ne proizlazi ni iz presude Suda od 27. siječnja 2000. u predmetu C-8/98, Dansommer A/S/Götz. U tom predmetu Sud nije odustao od navedene sudske prakse u predmetu Hacker/Euro-Relais GmbH niti ju je samo relativizirao, nego je naveo da se činjenice iz glavnog postupka razlikuju od činjenica iz predmeta C-280/90, Hacker/Euro-Relais GmbH. Predmet glavnog postupka na kojem se temeljio predmet C-8/98, Dansommer A/S/Götz, bila su potraživanja vlasnika kuće za odmor prema najmoprimcu. Organizator putovanja na komercijalnoj osnovi koji je podnio tužbu prilikom sklapanja predmetnog ugovora djelovao je samo kao posrednik te se u tom sporu pozivao na vlasnikova potraživanja na temelju ustupljenog prava. Sud je u predmetu C-8/98, Dansommer A/S/Götz, izričito naglasio da tužitelj u glavnom postupku nije djelovao kao organizator putovanja na komercijalnoj osnovi, nego kao da je sam vlasnik predmetne nekretnine. Stoga iz razmatranja Suda u predmetu C-8/98, Dansommer A/S/Götz, proizlazi da se na tužbu cesionara na temelju ustupljenog prava vlasnika protiv najmoprimca kuće za odmor može primjenjivati isključiva nadležnost suda države u kojoj se nekretnina nalazi. Stoga u slučaju spora zbog potraživanja najmoprimca prema organizatoru putovanja na komercijalnoj osnovi koji se sam obvezao na davanje kuće za odmor u vlasništvu treće osobe na korištenje iz presude Suda u predmetu C-8/98, Dansommer A/S/Götz, ne proizlazi isključiva nadležnost suda države u kojoj se nekretnina nalazi [omissis].

3.

Na temelju navedene sudske prakse Suda, ugovori o davanju u najam kuća za odmor u inozemstvu u načelu su obuhvaćeni isključivom nadležnošću suda države u kojoj se nekretnina nalazi u skladu s člankom 24. točkom 1. prvom rečenicom Uredbe Bruxelles Ia. Iznimka postoji samo ako je ugovor o kojem je riječ u ovom slučaju mješoviti ugovor u smislu sudske prakse Suda na temelju kojeg za ukupnu cijenu koju plati klijent treba pružiti skup usluga. U dodatne usluge uz kratkotrajno davanje kuće za odmor na korištenje, koje upućuju na to da ugovor općenito ima drukčija obilježja od običnog ugovora o najmu, Sud ubraja sljedeće usluge: informacije i savjete ako organizator putovanja klijentu pruža niz turističkih sadržaja, rezervaciju smještaja za razdoblje koje odabere klijent,

rezervaciju mjesta za prijevoz, doček na licu mjesta i eventualno osiguranje od otkaza putovanja. Međutim, ugovor o najmu ne poprima drukčija obilježja ugovora o skupu usluga samo zbog dodatnog sklapanja osiguranja od otkaza putovanja i zaštite od insolventnosti.

Dodatne usluge koje u ovom slučaju dolaze u obzir jesu sljedeće: ponuda različitih bungalova s različitom opremom na tuženikovoju internetskoju stranici („informacije i savjeti”), rezervacija rezerviranog bungalova za tužitelja, doček na licu mjesta i predaja ključeva, stavljanje na raspolaganje posteljine i završno čišćenje. Sud koji upućuje zahtjev tumači sudsku praksu Suda na način da elementi usluga općenito trebaju imati dovoljan značaj kako bi ugovor poprimio drukčija obilježja. U skladu sa stajalištem koje se dijelom zastupa u njemačkoju pravnoj teoriji, sporedne dodatne usluge kao što je održavanje objekta, odnosno čišćenje, promjena posteljine i briga o gostima, nemaju dovoljan značaj [*omissis*]. Postavlja se pitanje jesu li navedene okolnosti dovoljne za pretpostavku da je riječ o mješovitom ugovoru u skladu sa sudskom praksom Suda.

Suprotno tomu, Bundesgerichtshof (Savezni vrhovni sud) tumači navedenu sudsku praksu Suda na način da razgraničenje treba provesti na temelju pitanja daje li najmodavac sam kao organizator putovanja na komercijalnoj osnovi na korištenje kuću za odmor u vlasništvu treće osobe ili je samo posrednik u sklapanju takvog ugovora s vlasnikom. Pritom nije relevantan značaj konkretnih usluga koje su dodatno ugovorene uz davanje na korištenje. Naime, prema sudskoj praksi Suda u predmetu C-280/90, Hacker/Euro-Relais GmbH, dovoljno je da iz takvog ugovora sklopljenog između organizatora putovanja na komercijalnoj osnovi i pojedinca obično proizlaze dodatne usluge, čak i ako u konkretnom slučaju nisu ugovorene dodatne usluge [*omissis*].

Čini se dvojbenim je li navedena sudska praksa Bundesgerichtshofa (Savezni vrhovni sud) u skladu sa sudskom praksom Suda. Na temelju sudske prakse Suda, za provjeru područja primjene članka 24. točke 1. prve rečenice Uredbe Bruxelles Ia relevantno je razgraničenje između isključivo ugovora o najmu i mješovitih ugovora, a ne pitanje daje li ugovorna strana kuću za odmor na korištenje sama kao organizator putovanja na komercijalnoj osnovi ili je samo posrednik u sklapanju ugovora o davanju na korištenje s vlasnikom nekretnine [*omissis*]. Suprotno stajalištu Bundesgerichtshofa (Savezni vrhovni sud), nisu relevantna ni pitanja je li riječ o postupku koji je najmodavac pokrenuo protiv najmoprimca ili obrnuto ni djeluje li najmodavac kao organizator putovanja na komercijalnoj osnovi [*omissis*]. Nije relevantno ni je li najmodavac sam vlasnik nekretnine ili je vlasnik nekretnine treća osoba. Sve to očigledno nije važno u skladu s tekстом članka 24. točke 1. prve rečenice Uredbe Bruxelles Ia.

Budući da Sud, koliko je vidljivo, dosad nije odlučio o tom pitanju, upućuje se zahtjev za prethodnu odluku.

III.

[*omissis*]

RADNI DOKUMENT