

# Anonymizované znenie

Preklad

C-497/22 – 1

Vec C-497/22

## Návrh na začatie prejudiciálneho konania

### Dátum podania:

22. júl 2022

### Vnútroštátny súd:

Landgericht Düsseldorf

### Dátum rozhodnutia vnútroštátneho súdu:

8. júl 2022

### Žalobkyňa a navrhovateľka v odvolacom konaní:

EM

### Žalovaná a odporkyňa v odvolacom konaní:

Roompot Service B.V.

---

[omissis]

**Landgericht Düsseldorf (Krajinský súd Düsseldorf, Nemecko)**

**Uznesenie**

V právnej veci

EM [omissis]

Žalobkyňa a navrhovateľka v odvolacom konaní,

[omissis]

proti

spoločnosti Roompot Service B. V., [omissis] Goes, Holandsko,

Žalovaná a odporkyňa v odvolacom konaní,

[omissis]

22. Občianskoprávny senát Landgericht Düsseldorf (Krajinský súd Düsseldorf)  
[omissis]

**rozhodol:**

Súd konanie prerušuje.

Súd podľa článku 267 ods. 1 písm. b) a ods. 3 ZFEÚ predkladá Súdnemu dvoru Európskej únie nasledujúcu prejudiciálnu otázku týkajúcu sa výkladu práva Únie:

Má sa článok 24 bod 1 prvá veta nariadenia (EÚ) č. 1215/2012 vykladať v tom zmysle, že na zmluvu medzi súkromnou osobou a komerčným prenajímateľom rekreačných domov o krátkodobom prenechaní užívania bungalovu v rekreačnom komplexe prevádzkovanom prenajímateľom, ktorá popri samotnom prenechaní užívania upravuje aj ďalšie služby ako záverečné upratovanie a poskytnutie posteľnej bielizne, sa nezávisle od toho, či je rekreačný bungalov vo vlastníctve prenajímateľa alebo vo vlastníctve tretej osoby, uplatňuje výlučná právomoc súdu miesta, na ktorom sa nachádza prenajatá nehnuteľnosť?

**Odôvodnenie:**

**I.**

Žalobkyňa EM bytom v Nemecku si potvrdením o rezervácii z 23. júna 2021 [omissis] prostredníctvom webovej stránky v nemeckom jazyku [www.roompot.de](http://www.roompot.de) od žalovanej, holandského komerčného prenajímateľa rekreačných domov,

rezerovala bungalov pre 10 osôb vo „Waterpark Zwartkruis“ v Noardburgum/Holandsko s posteľnou bielizňou a záverečným uprataním za celkové nájomné 1 902,80 eura na obdobie od 31. decembra 2020 do 4. januára 2021 pre okruh svojich priateľov pozostávajúci z deviatich osôb. Okruh osôb pochádza z viac ako dvoch rôznych domácností.

Waterpark Zwartkruis je vodný park s rekreačnými domami priamo pri jazere a so samostatným mólom pre člny pri ubytovacích jednotkách. Za príplatok sa dajú prenajať člny a kanoe.

Žalobkyňa zaplatila nájomné v plnej výške.

Účastníci konania nespochybnili, že pred príchodom žalovaná žalobkyni na jej emailovú otázku oznámila, že Waterpark Zwartkruis je v rezervovanom období od 31. decembra 2020 do 4. januára 2021 otvorený napriek pandémie COVID 19. Na základe holandských zákonov o ochrane pred infekciou však bolo dovolené, aby v ubytovacom zariadení bývala iba žalobkyňa so svojou rodinou spoločne s najviac dvoma osobami z inej domácnosti. Okrem toho dostala žalobkyňa ponuku presunúť rezervovaný pobyt na neskorší termín.

Žalobkyňa na pobyt nenastúpila a nevyužila ani ponuku na zmenu rezervácie. Dňa 7. januára 2021 žalovaná vrátila žalobkyni časť zaplateného nájomného vo výške 300,00 eur.

Žalobkyňa sa touto žalobou domáha vrátenia zvyšku nájomného vo výške 1 602,80 eura spolu s úrokmi a ďalšími nákladmi.

Žalovaná namieta voči medzinárodnej právomoci nemeckých súdov.

Amtsgericht Neuss (Okresný súd Neuss, Nemecko) rozsudkom vydaným 1. októbra 2021 [omissis] žalobu zamietol pre jej neodôvodnenosť.

Proti tomuto rozsudku, ktorým súd žalobu zamietol, podala žalobkyňa riadne a včas odvolanie, ktorým pokračuje v uplatňovaní svojej žalobnej žiadosti z prvostupňového konania.

Žalovaná obhajuje prvostupňový rozsudok.

## II.

Úspešnosť odvolania v miere podstatnej pre rozhodnutie závisí od vyššie uvedenej otázky.

### Konkrétne:

Žaloba by bola neprípustná a súd by ju už preto musel zamietnuť, ak by v tomto prípade nebola daná medzinárodná právomoc nemeckých súdov podľa nariadenia (EÚ) č. 1215/2012 [nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1215/2012 z 12. decembra 2012 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov

v občianskych a obchodných veciach (Ú. v. EÚ L 351, 2012, s. 1)] (tzv. nariadenie Brusel Ia).

Je otázne, či tu existuje výlučná medzinárodná súdna príslušnosť podľa miesta, kde sa nachádza prenajatá vec, podľa článku 24 bodu 1 prvej vety nariadenia Brusel Ia v Holandsku. Podľa tohto ustanovenia majú v konaniach, ktorých predmetom sú vecné práva k nehnuteľnosti alebo nájom nehnuteľnosti, výlučnú právomoc súdy členského štátu, v ktorom sa táto nehnuteľnosť nachádza.

1.

Doteraz existujú tri smerodajné rozhodnutia Súdneho dvora EÚ o takmer doslovne zhodnej predpredchádzajúcej norme článku 16 bodu 1 Bruselského dohovoru [Dohovor o právomoci a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach z 27. septembra 1968 (Ú. v. ES L 299, 1972, s. 32)] vo vzťahu k zmluvám o rekreačných domoch.

a.

ESD vo svojom rozsudku z 15. januára 1985 vo veci 241/83, Roesler/Rottwinkel, najprv konštatoval, že hlavný dôvod výlučnej právomoci podľa článku 24 bodu 1 prvej vety nariadenia Brusel Ia patriacej súdom zmluvného štátu, v ktorom sa nachádza nehnuteľnosť, možno vidieť jednak v tom, že súd miesta, na ktorom sa nehnuteľnosť nachádza, má z dôvodu miestnej blízkosti najlepšiu možnosť získať presnú znalosť skutkového stavu prostredníctvom revízií, prehliadok a zaobstarania znaleckých posudkov a jednak ho možno vidieť v úzkej nadväznosti nájmu a árendy s právnou úpravou vlastníctva nehnuteľností a so všeobecnými kogentnými predpismi, ktoré upravujú ich užívanie, ako napríklad právne predpisy o kontrole výšky nájomného a árendy a o ochrane nájomcu a árendátora [*omissis*]. Preto sa výlučná príslušnosť súdu vzťahuje na všetky zmluvy o prenájme alebo árende nehnuteľností nezávisle od ich osobitných vlastností, a to aj vo vzťahu ku krátkodobým zmluvám a takým zmluvám, ktoré sa týkajú iba prenechania užívania rekreačného domu [*omissis*]. ESD ďalej konštatoval, že všetky spory, ktoré sa týkajú existencie alebo výkladu nájomných zmlúv, ich trvania, vrátenia držby prenajatej veci prenajímateľovi, náhrady škody spôsobenej nájomcom alebo vymáhania nájomného a ďalších nákladov, ktoré je povinný hradiť nájomca, ako sú náklady za spotrebu vody, plynu a elektrickej energie, majú spadať do výlučnej právomoci súdov štátu, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza. Spory, ktoré sa týkajú povinností prenajímateľa a nájomcu z nájomnej zmluvy, tak spadajú do tejto výlučnej právomoci. Naproti tomu spory, ktoré sa užívania prenajatej veci týkajú len nepriamo, ako napríklad také, ktoré sa týkajú ušlého zážitku z dovolenky a cestovných nákladov, nemajú spadať do výlučnej právomoci podľa tohto článku [*omissis*].

b.

ESD vo svojom neskoršom rozsudku z 26. februára 1992, C-280/90, Hacker/Euro-Relais GmbH, čiastočne relativizoval rozhodnutie z 15. januára 1985

– vec 241/83, Roesler/Rottwinkel, [omissis]. Výlučná príslušnosť súdu podľa miesta, kde sa vec nachádza, sa v prípade zmlúv o nájme a o árende neuplatňuje, ak je hlavný predmet zmluvy inej povahy. Okrem toho, okolnosť, že v záujme riadnej právnej ochrany sa súdom zmluvného štátu zaručuje výlučná právomoc, má za následok, že účastníkom konania je odňatá ich inak daná možnosť voľby súdu a v určitých prípadoch musia byť žalovaní na súde, ktorý pre ani jedného z nich nie je súdom jeho bydliska. Táto úvaha dáva podnet na to, aby sa ustanovenie článku 24 bodu 1 prvej vety nariadenia Brusel Ia nevykladalo širšie než ako si to vyžaduje jeho cieľ [omissis]. Zmluva medzi komerčným usporiadateľom zájazdu a jeho klientom, ktorá bola uzavretá na mieste, na ktorom majú svoje sídlo, resp. bydlisko, so sebou nezávisle od jej označenia nesie aj ďalšie plnenia, ako napríklad informácie a poradenstvo, keď usporiadateľ zájazdu poskytuje zákazníkovi celý rad dovolenkových ponúk, ďalej rezervovanie ubytovania na obdobie zvolené zákazníkovi, rezerváciu miest na prepravu, prijatie na mieste a prípadne poistenie stornovania zájazdu, aj keď plnenie v nej stanovené spočíva v prenechaní užívania rekreačného domu na nejaký kratší čas. Takáto zmiešaná zmluva, podľa ktorej je za celkovú cenu zaplatenú zákazníkovi podnikateľ povinný poskytnúť súbor služieb, je mimo oblasti, v ktorej je oprávnená existencia zásady výlučnej súdnej právomoci vytvorenej v článku 24 bode 1 prvej vety nariadenia Brusel Ia, a nie je vlastnou zmluvou o nájme alebo o árende v zmysle tohto ustanovenia. Preto sa článok 24 bod 1 prvá veta nariadenia Brusel Ia nemá uplatňovať na zmluvu uzavretú v zmluvnom štáte, ktorou komerčný organizátor zájazdov so sídlom v tomto zmluvnom štáte na seba berie povinnosť voči zákazníkovi s bydliskom v tom istom štáte, obsahom ktorej je na niekoľko týždňov prenechať zákazníkovi užívanie rekreačného domu, ktorý sa nachádza v inom zmluvnom štáte a nie je v jeho vlastníctve, a postarať sa o rezerváciu zájazdu.

c.

Tieto (modifikované) zásady potom ESD ďalej precizoval vo svojom rozhodnutí z 27. januára 2000 – vec C-8/98, Dansommer A.S./Götz, pre prípad žaloby podanej prenajímateľom proti nájomcovi.

ESD rozhodol, že judikatúra z 26. februára 1992 – C-280/90, Hacker/Euro-Relais GmbH, [omissis] v tomto prípade nie je smerodajná. Zmluva, o ktorú šlo v uvedenej veci, bola uzavretá medzi komerčným organizátorom zájazdov a jeho zákazníkovi na mieste, na ktorom mali obaja svoje sídlo, resp. bydlisko; aj keď plnenie zakotvené v tejto zmluve spočívalo v prenechaní užívania rekreačného domu na krátke obdobie, táto zmluva so sebou niesla aj ďalšie plnenia, ako napríklad informácie a poradenstvo, keď usporiadateľ zájazdu poskytuje zákazníkovi celý rad dovolenkových ponúk, ďalej rezervovanie ubytovania na obdobie zvolené zákazníkovi, rezerváciu miest na prepravu, prijatie na mieste a prípadne poistenie stornovania zájazdu. Skutkový stav sporu vo veci samej sa však odlišuje od toho vo veci Hacker. Zmluva, o ktorú ide v tomto konaní, sa totiž vzťahuje výlučne na prenájom nehnuteľnej veci. Ustanovenie o poistení nákladov stornovania zájazdu obsiahnuté vo všeobecných zmluvných podmienkach tejto

zmluvy predstavuje len vedľajšie ustanovenie, ktorým nie je dotknutá kvalifikácia zmluvy ako zmluvy o prenájme nehnuteľnosti, ku ktorej toto ustanovenie patrí, tým skôr, že toto ustanovenie nie je predmetom sporu prejednávaneho na vnútroštátnom súde. To isté platí o zaistení vrátenia klientom vopred zaplatenej ceny zájazdu v prípade platobnej neschopnosti usporiadateľa zájazdu, ktoré je podľa nemeckého práva povinné zo zákona. A nakoniec, článok 24 bod 1 prvá veta nariadenia Brusel Ia sa neuplatní už aj preto, že v tomto prípade voči sebe nestoja priamo vlastník a nájomca [ne]hnuteľnej veci; pretože žalobkyňa žalovala nájomcu po tom, ako jej svoje právo postúpil vlastník nehnuteľnej veci, ktorá bola predmetom nájomnej zmluvy uzavretej medzi ňou a žalovaným. V tomto smere postačí konštatovanie, že postúpením pohľadávky vstupuje jedna osoba na miesto druhej, aby vykonávala práva patriace tejto osobe; preto žalobkyňa v konaní vo veci samej nekoná ako komerčný usporiadateľ zájazdu, ale tak, ako keby sama bola vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti [omissis].

## 2.

Nemecký Bundesgerichtshof (Spolkový súdny dvor, Nemecko) (ďalej len „BGH“) na základe tejto judikatúry ESD vydal dva rozsudky o medzinárodnej právomoci v zmluvách o rekreačných domoch v súvislosti s takmer doslovne zhodným priamo predchádzajúcim ustanovením článku 22 bodu 1 nariadenia Brusel I [Nariadenie Rady (ES) č. 44/2001 z 22. decembra 2000 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach (Ú. v. ES L 12, 2001, s. 1; Mim. vyd. 19/004, s. 42)].

Podľa judikatúry BGH má byť pre uplatniteľnosť článku 24 bodu 1 prvej vety nariadenia Brusel Ia rozhodujúce, či poskytnutie rekreačného domu nachádzajúceho sa vo vlastníctve tretej osoby dlhuje samotný zmluvný partner ako usporiadateľ zájazdu (potom nejde o prípad podľa článku 24 bodu 1 prvej vety nariadenia Brusel Ia) alebo iba sprostredkuje nájomnú zmluvu s vlastníkom (potom má byť smerodajný článok 24 bod 1 prvá veta nariadenia Brusel Ia). Pritom nezáleží na tom, či je povinnosť prenajímateľa poskytnúť ďalšie doplnkové služby (ako napríklad záverečné upratanie) dojednaná medzi zmluvnými stranami popri prenechaní užívania porovnateľná s ďalšími službami, ktoré ESD príkladmo uviedol vo svojom rozhodnutí z 26. februára 1992 – C-280/90 vo veci Hacker/Euro Relais-GmbH. Pretože ESD v uvedenom rozhodnutí za relevantné nepovažoval „ďalšie služby ako také“, ale to, či zmluva, aj keď sa týka len dočasného prenechania rekreačného domu, a tým aj jedinej cestovnej služby, typicky „so sebou nesie“ ďalšie (doplnkové) služby ako sú tie uvedené v rozhodnutí. Nič iné nevyplýva ani z rozsudku ESD z 27. januára 2000 vo veci C-8/98, Dansommer A.S./Götz. V tejto veci ESD uvedenú judikatúru vo veci Hacker proti Euro Relais-GmbH neopustil a ani len nerelativizoval, ale uviedol, že skutkový stav konania vo veci samej sa odlišuje od skutkového stavu vo veci C-280/90 Hacker/Euro Relais-GmbH. Predmetom sporu vo veci samej, ktorý bol základom veci C-8/98, Dansommer AS/Götz, boli nároky vlastníka rekreačného domu voči nájomcovi. Žalujúci komerčný usporiadateľ zájazdu v tamomšom uzavretí zmluvy vystupoval len ako sprostredkovateľ a v súdnom

konaní uplatňoval nároky vlastníka, ktoré mu tento postúpil. Vo veci C-8/98, Dansommer AS/Götz, ESD výslovne zdôraznil, že žalobkyňa v konaní vo veci samej nekonala ako komerčný usporiadateľ zájazdov, ale tak, ako keby sama bola vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti. Z výkladov ESD vo veci C-8/98, Dansommer AS/Götz, tak vyplýva, že pre žalobu postupníka z postúpeného práva vlastníka proti nájomcovi rekreačného domu môže existovať výlučná príslušnosť súdu miesta, kde sa nachádza nehnuteľnosť. Z rozsudku ESD vo veci C-8/98, Dansommer AS/Götz, tak nevyplýva výlučná právomoc podľa miesta, kde sa nachádza nehnuteľnosť, pre spory o nároky nájomcu voči komerčnému usporiadateľovi zájazdov, ktorý sám vzal na seba povinnosť prenechať rekreačný dom vo vlastníctve tretej osoby [omissis].

### 3.

Podľa vyššie uvedenej judikatúry ESD zmluvy o prenájme rekreačných domov v zahraničí v zásade spadajú pod výlučnú príslušnosť súdu podľa miesta, kde sa nehnuteľnosť nachádza, podľa článku 24 bodu 1 prvej vety nariadenia Brusel Ia. O výnimku ide len vtedy, keď v prípade tejto zmluvy ide o zmiešanú zmluvu v zmysle judikatúry ESD, podľa ktorej je za celkovú cenu zaplatenú zákazníkom podnikateľ povinný poskytnúť súbor služieb. Medzi ďalšie služby popri prenechaní užívania rekreačného bytu na kratšie obdobie, ktoré zmluve ako celku dávajú iný charakter ako rýdzo nájomnej zmluvy, môžu podľa ESD patriť: informácie a poradenstvo, keď usporiadateľ zájazdov poskytuje zákazníkovi celý rad dovolenkových ponúk, ďalej rezervovanie ubytovania na obdobie zvolené zákazníkom, rezervácia miest na prepravu, prijatie na mieste a prípadne poistenie stornovania zájazdov. Avšak samotné dodatočné uzavretie poistenia stornovania zájazdov a poistenia proti platobnej neschopnosti nedávajú nájomnej zmluve odlišný charakter ako zmluve o súbore služieb.

Ako ďalšie služby tu prichádzajú do úvahy: ponuka rôznych bungalovov s rôznym vybavením na internetovej stránke žalovanej („informácie a poradenstvo“), rezervovanie rezervovaného bungalovu pre žalobkyňu, prijatie na mieste a odovzдание kľúčov, poskytnutie posteľnej bielizne a vykonanie záverečného upratovania. Prvky služieb musia mať – senát tak chápe judikatúru ESD – v celkovom ponímaní dostatočnú závažnosť na to, aby dali zmluve iný charakter. Podľa názoru sčasti zastávaného v nemeckej právnickej literatúre podriadené doplnkové služby ako je údržba objektu, resp. jeho upratovanie, výmena bielizne alebo pomoc na mieste nemajú mať dostatočnú závažnosť [omissis]. Je otázne, či vyššie uvedené okolnosti stačia na to, aby bolo možné usúdiť, že ide o zmiešanú zmluvu podľa judikatúry ESD.

Naproti tomu BGH chápe uvedenú judikatúru ESD v tom zmysle, že rozhraničovať sa má podľa toho, či prenajímateľ rekreačného domu sám sľubuje prenechanie rekreačného domu vo vlastníctve tretej osoby ako komerčný usporiadateľ zájazdov alebo či takúto zmluvu s vlastníkom len sprostredkúva. Na závažnosti konkrétne dojednaných ďalších služieb popri prenechaní užívania pritom nemá záležať. Pretože podľa judikatúry ESD vo veci 241/83,

Hacker/Euro-Relais GmbH, postačuje, že takáto zmluva medzi komerčným usporiadateľom zájazdov a súkromnou osobou so sebou typicky nesie ďalšie služby, aj keď v konkrétnom prípade neboli dojednané žiadne ďalšie služby [omissis].

Zdá sa byť pochybné, či je vyššie uvedená judikatúra BGH zlučiteľná s judikatúrou ESD. Smerodajné pre skúmanie oblasti pôsobnosti článku 24 bodu 1 prvej vety nariadenia Brusel Ia je podľa judikatúry ESD rozhraničenie medzi rýdzo nájomnými zmluvami a zmiešanými zmluvami a nie to, či zmluvný partner sľubuje prenechanie užívania rekreačného domu sám ako komerčný usporiadateľ zájazdov alebo len sprostredkúva zmluvu o prenechaní užívania s vlastníkom nehnuteľnosti [omissis]. Na rozdiel od názoru BGH je tiež irelevantné, či ide o proces prenajímateľa proti nájomcovi alebo naopak a či prenajímateľ vystupuje ako komerčný usporiadateľ zájazdov [omissis]. Rovnako by mohlo byť irelevantné, či je vlastníkom nehnuteľnosti sám prenajímateľ alebo tretia osoba. Toto všetko podľa znenia článku 24 bodu 1 prvej vety nariadenia Brusel Ia zjavne nezohráva žiadnu rolu.

Keďže SDEÚ doteraz – pokiaľ je zjavné – túto otázku nerozhodol, je potrebné sa naň obrátiť formou návrhu na začatie prejudiciálneho konania.

### III.

[omissis]