

Anonüümseks muudetud versioon

Tölge

C-497/22-1

Kohtuasi C-497/22

Eelotsusetaotlus

Saabumise kuupäev:

22. juuli 2022

Eelotsusetaotluse esitanud kohus:

Landgericht Düsseldorf (Düsseldorfi apellatsioonikohus, Saksamaa)

Eelotsusetaotluse kuupäev:

8. juuli 2022

Hageja ja apellant:

EM

Kostja ja vastustaja apellatsioonimenetluses:

Roompot Service B.V.

[...]

Landgericht Düsseldorf

Kohtumäärus

Kohtuasjas

EM [...]

hageja ja apellant,

[...]

versus

Roompot Service B. V., [...] Goes, Madalmaad,

ET

kostja ja vastustaja apellatsioonimenetluses,

[...]

tegi Landgericht Düsseldorf (Düsseldorf apellatsioonikohus)
22. tsiviilkolleegium [...] järgmise

kohtumääruse:

Menetlus peatatakse.

Euroopa Kohtule esitatakse ELTL artikli 267 esimese lõigu punkti b ja kolmanda lõigu alusel liidu õiguse tõlgendamise kohta järgmised eelotsuse küsimused:

Kas määruse (EL) nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimest lauset tuleb tõlgendada nii, et vaidlused, mis puudutavad füüsilise isiku ja puhkemaju üürile andva ettevõtja vahelist lepingut, mille ese on üürileandja peetavas puhkekülas asuva puhkemaja lühiajaliselt kasutada andmine ja mis näeb pelgalt kasutada andmise kõrval lisateenustena ette ka lõppkoristuse ja voodipesu kasutusse andmise, alluvad erandlikku kohtualluvust reguleerivate eeskirjade kohaselt – sõltumata asjaolust, kas puhkemaja on üürileandja või kolmanda isiku omandis – selle liikmesriigi kohtule, kus asub üürilepingu ese?

Põhjendused

I.

Saksamaal elav hageja EM broneeris 23. juuni 202[0]. aasta broneeringukinnitusega [...] kostjalt, kes on Madalmaades puhkemaju üürile andev ettevõtja, tema saksakeelse veebisaidi www.roompot.de kaudu ajavahemikuks 31. detsembrist 2020 kuni 4. jaanuarini 2021 üheksast inimesest koosnevale sõprade rühmale 10kohalise puhkemaja koos voodipesu ja lõppkoristusega Noardburgum'is (Madalmaad) asuvas puhkekülas „Waterpark Zwartkruis“, /üürihinnaga 1902,80 eurot. Sõprade rühma kuuluvad isikud rohkem kui kahest eri leibkonnast.

Puhkeküla „Waterpark Zwartkruis“ on vahetult mere ääres asuv puhkemajadega veepark, mille igal puhkemajal on eraldi paadisild. Lisatasu eest on võimalik üürida paate ja kanuusid.

Hageja maksis üürisumma tervikuna ära.

Vaidlust ei ole selles, et hageja päringu peale teatas kostja hagejale enne reisi algust e-kirja teel, et hoolimata COVID-19-pandeemiast on Waterpark Zwartkruis broneeritud ajavahemikul 31. detsembrist 2020 kuni 4. jaanuarini 2021 avatud. Nakkushaiguste kaitset reguleerivatest Madalmaade seadustest tulenevalt on aga ühes puhkemajas lubatud elada vaid hagejal koos oma perekonnaga ja kõige

rohkem kahel inimesel mõnest muust leibkonnast. Lisaks tehti hagejale ettepanek reis hilisemaks ajaks ümber broneerida.

Hageja loobus reisist ja ei võtnud vastu ka ümberbroneerimise ettepanekut. 7. jaanuaril 2021 maksis kostja tasutud üüri summast hagejale tagasi 300,00 eurot.

Käesolevas asjas esitatud hagiga palub hageja tagasi maksta ülejäänud üüri summas 1602,80 eurot, millele lisanduvad viivitusintress ja kõrvalkulud.

Kostja väidab, et asi ei allu Saksa kohtutele.

Amtsgericht Neuss (Neussi esimese astme kohus, Saksamaa) jättis hagi 1. oktoobril 2021 kuulutatud otsusega [...] põhjendamata tõttu rahuldamata.

Hagi rahuldamata jätmise otsuse peale esitas hageja tähtjaks nõuetekohase apellatsioonkaebuse, milles ta jääb esimese astme kohtus esitatud nõude juurde.

Kostja palub jätta esimese astme kohtu otsus muutmata.

II.

Apellatsioonkaebuse tulemuse seisukohast on määrav eespool sõnastatud eelotsuse küsimus.

Põhjendus

Hagi oleks vastuvõetamatu ja tuleks jätta läbi vaatamata, kui määruses (EL) nr 1215/2012 (Brüsseli Ia määrus) sätestatud rahvusvahelise kohtualluvuse eeskirjade kohaselt ei alluks asi Saksa kohtutele.

Küsimus on selles, kas Brüsseli Ia määruse artikli 24 punkti 1 esimeses lauses sätestatud rahvusvahelise kohtualluvuse eeskirjade kohaselt allub asi käesoleval juhul erandlikult selle riigi kohtutele, kus kinnisasi asub, ehk Madalmaade kohtutele. Viidatud säte näeb ette, et menetluste puhul, mille esemeks on kinnisasjaõigus või kinnisasja üür või rent, allub asi erandlikult selle liikmesriigi kohtutele, kus asjaomane asi asub.

1.

Pea identse sõnastusega varasema sätte, nimelt Brüsseli konventsiooni artikli 16 punkti 1 kohta on Euroopa Kohus seni teinud kolm määrava tähtsusega otsust seoses puhkemajade üürilepingutega.

a.

15. jaanuari 1985. aasta otsuses Roesler vs. Rottwinkel (241/83) märkis Euroopa Kohus esmalt, et peamine põhjus asja allumiseks erandlikult selle riigi kohtutele, kus kinnisasi asub, nagu näeb ette Brüsseli Ia määruse artikli 24 punkti 1 esimene lause, seisneb esiteks selles, et asukohajärgsel kohtul on oma läheduse tõttu

parimad eeldused läbi viia uurimist ja kontrolli ning tellida eksperdiarvamusi ja saada asjaoludest täielik ülevaade, ja teiseks selles, et üür ja rent on tihedalt seotud kinnisasjade omandit reguleerivate õigusnormide ja kinnisasjade kasutamist reguleerivate üldsiduvate sätetega, näiteks üüri või rendi suurust reguleerivate õigusnormidega ning üürnike ja rentnike kaitset käsitlevate õigusnormidega [...]. Seepärast on kõigi kinnisasjade üüri- või rendilepingute suhtes olenemata nende eritunnustest kohaldatav erandlik kohtualluvus, ja seda ka lühiajaliste lepingute ning selliste lepingute suhtes, mis puudutavad üksnes puhkemaja kasutada andmist [...]. Lisaks märkis Euroopa Kohus, et kõik kohtuvaidlused, mis puudutavad üürilepingute kehtivust või tõlgendamist, üürilepingute kestust, üürilepingu eseme valduse tagastamist üürileandjale, üürniku tekitatud kahju hüvitamist või üüriga seotud viivitusintressi sissenõudmist ning üürniku tasutavaid kõrvalkulusid, nagu vee- gaasi- ja elektritarbimise kulud, alluvad erandlikult selle riigi kohtutele, kus kinnisasi asub. Kohtuasjade suhtes, mis puudutavad üürileandjale ja üürnikule üürilepinguga seatud kohustusi, on seega kohaldatav erandlik kohtualluvus. Seevastu kohtuasjad, mis puudutavad üürilepingu eseme kasutamist vaid kaudselt, näiteks kohtuasjad, mille ese on saamata jäänud puhkuseauding või reisikulud, ei ole viidatud artikli kohase erandliku kohtualluvusega hõlmatud [...].

b.

Hilisemas otsuses, 26. veebruari 1992. aasta otsuses *Hacker vs. Euro-Relais GmbH* (C-280/90) jättis Euroopa Kohus osa 15. jaanuari 1985. aasta otsuses *Roesler vs. Rottwinkel* (241/83) [...] märgitust tähelepanuta. Kohtuasja erandlik allumine selle riigi kohtutele, kus kinnisasi asub, ei ole üüri- ja rendilepingute puhul kohaldatav, kui lepingu peamine ese on teistsuguse olemusega. Peale selle toob asjaolu, et nõuetekohase õiguskaitse huvides määratakse, et asi allub erandlikult ühe lepingupoole asu- või elukohariigi kohtule, kaasa tagajärje, et pooltelt võetakse kohtualluvuse valiku võimalus, mis neil tavaliselt olemas on, ja teatud juhtudel tuleb hagi esitada kohtule, mis ei ole ühegi lepingupoole jaoks elu- või asukohajärgne kohus. Selle kaalutluse tõttu ei tule Brüsseli Ia määruse artikli 24 punkti 1 esimest lauset tõlgendada laiemalt, kui on vajalik sätte eesmärgist tulenevalt [...]. Ettevõtjast reisikorraldaja ja tema kliendi vahelise lepinguga, mis sõlmitakse paigas, kus on lepingupoolte asu- või elukoht, kaasnevad olenemata lepingu nimetusest – isegi kui ette nähtud teenus seisneb puhkemaja lühiajaliselt kasutada andmises – lisateenused, näiteks teavitamine ja nõustamine, kui reisikorraldaja tutvustab kliendile sihtkoha võimalusi, majutuse broneerimine kliendi valitud ajavahemikuks, kohalesõiduks vajalike piletite broneerimine, kohapeal vastuvõtmine ja olenevalt asjaoludest reisirõkkekindlustus. Selline segatüüpi leping, mille alusel tuleb kliendi tasutud koguhinna eest osutada mitu teenust paketine, jääb väljapoole valdkonda, kus on Brüsseli Ia määruse artikli 24 punkti 1 esimeses lauses kehtestatud erandliku kohtualluvuse põhimõtte kohaldamine põhjendatud, ja see ei ole tegelik üüri- või rendileping viidatud sätte tähenduses. Seepärast ei tule Brüsseli Ia määruse artikli 24 punkti 1 esimest lauset kohaldada lepingu suhtes, mis on sõlmitud ühes konventsiooni osalisriigis ja millega kohustab selles riigis asuv ettevõtjast reisikorraldaja andma samas riigis

elukohta omavale kliendile mõneks nädalaks kasutada mõnes teises konventsiooni osalisriigis asuva puhkemaja, mis ei ole tema omandis, ja reisi broneerima.

c.

Kõnealuseid (muudetud) põhimõtteid täpsustas Euroopa Kohus 27. jaanuari 2000. aasta otsuses *Dansommer A.S. vs. Götz (C-8/98)* olukorras, kus üürileandja esitab hagi üürniku vastu.

Viidatud otsuses märkis Euroopa Kohus, et 26. veebruari 1992. aasta otsus *Hacker vs. Euro-Relais GmbH (C-280/90)* [...] ei ole kõnealuses asjas asjakohane. Leping, mida käsitleti selles kohtuasjas, oli sõlmitud ettevõtjast reisikorraldaja ja tema kliendi vahel paigas, kus oli lepingupoolte asu- või elukoht; isegi kui lepingus ette nähtud teenus seisnes puhkemaja lühiajaliselt kasutada andmises, kaasnesid sellega lisateenused, näiteks teavitamine ja nõustamine, kui reisikorraldaja tutvustas kliendile sihtkoha võimalusi, majutuse broneerimine kliendi valitud ajavahemikuks, kohalesõiduks vajalike piletite broneerimine, kohapeal vastuvõtmine ja olenevalt asjaoludest reisirõkkekindlustus. Põhikohtuasja asjaolud on aga kohtuasja *Hacker* asjaoludest erinevad. Selles kohtuasjas on tegemist lepinguga, mis puudutab nimelt üksnes kinnisasja üürile andmist. Lepingu tüüpitingimustes sisalduv tingimus reisirõkkekindlustuse kohta on vaid kõrvalttingimus, mis ei takista liigitamast lepingut kinnisasja üürilepinguks, mille juurde tingimus kuulub, liiatigi kuna see tingimus ei ole eelotsusetaotluse esitanud kohtu menetluses oleva kohtuasja ese. Sama kehtib Saksa õiguses ettenähtud kohustuse suhtes tagada ettemakstud reisihinna tagasimaksmine kliendile reisikorraldaja maksejõuetuse korral. Lõpuks ei muuda Brüsseli Ia määruse artikli 24 punkti 1 esimest lauset kohaldamatuks see, et käesoleval juhul ei sõlminud lepingut vahetult kinnisasja omanik ja üürnik; nimelt esitas hageja üürniku vastu hagi õiguse alusel, mille oli talle loovutanud hageja ja kostja vahel sõlmitud üürilepingu esemeks oleva kinnisasja omanik. Seega piisab järeldusest, et õiguse loovutamise tulemusel asub isik teise isiku asemele, et teostada sellele isikule kuuluvaid õigusi; seega ei tegutse hageja põhikohtuasjas ettevõtjast reisikorraldajana, vaid nii, nagu oleks ta ise kõnealuse kinnisasja omanik [...].

2.

Viidatud Euroopa Kohtu praktikale tuginedes tegi Bundesgerichtshof (Saksamaa Liitvabariigi kõrgeim üldkohus, edaspidi „BGH“) varasema õigusnormi, nimelt pea identse sõnastusega Brüsseli I määruse artikli 22 punkti 1 alusel kaks otsust rahvusvahelise kohtualluvuse kohta puhkemaju puudutavate lepingute puhul.

BGH kohtupraktika kohaselt on Brüsseli Ia määruse artikli 24 punkti 1 esimese lause kohaldatavuse seisukohast määrav see, kas lepingupoolel kui reisikorraldajal on endal lepingujärgne kohustus kolmanda isiku omandis oleva puhkemaja kasutada andmiseks (sellisel juhul ei ole tegemist Brüsseli Ia määruse artikli 24 punkti 1 esimeses lauses hõlmatud olukorraga) või vahendab ta kõigest

omanikuga sõlmitavat üürilepingut (sellisel juhul on Brüsseli Ia määruse artikli 24 punkti 1 esimene lause kohaldatav). Seejuures ei ole oluline, kas üürileandja kohustus osutada lisateenuseid (nt lõppkoristus), mis on poolte vahel kokku lepitud peale kasutada andmise, on võrreldav lisateenustega, mida Euroopa Kohus nimetas näidetena 26. veebruari 1992. aasta otsuses *Hacker vs. Euro-Relais GmbH* (C-280/90). Seda seetõttu, et Euroopa Kohus ei lähtunud viidatud otsuses mitte „lisateenustest kui sellistest“, vaid sellest, kas lepinguga, olgugi et see puudutab vaid puhkemaja lühiajaliselt kasutada andmist ja seega vaid ühte reisisteenust, üldjuhul „kaasneb“ muid (kõrval)teenuseid nagu viidatud otsuses nimetatud teenused. Teistsugust järelust ei saa teha ka Euroopa Kohtu 27. jaanuari 2000. aasta otsuse *Dansommer A.S. vs. Götz* (C-8/98) põhjal. Viidatud kohtuasjas ei taganenud Euroopa Kohus oma otsusest *Hacker vs. Euro-Relais GmbH* ega jätnud seda tähelepanuta, vaid märkis, et põhikohtuasja asjaolud erinevad kohtuasja *Hacker vs. Euro-Relais GmbH* (C-280/90) asjaoludest. Kohtuasja *Dansommer A.S. vs. Götz* (C-8/98) aluseks olevas põhikohtuasjas oli tegemist puhkemaja omaniku nõuetega üürniku vastu. Hagejaks olev ettevõtjast reisikorraldaja oli lepingu sõlmimisel tegutsenud vaid vahendajana ja esitas nõuded omaniku loovutatud õiguse alusel. Euroopa Kohus rõhutas kohtuasjas *Dansommer A.S. vs. Götz* (C-8/98) sõnasegelt, et põhikohtuasjas ei tegutsenud hageja ettevõtjast reisikorraldajana, vaid nii, nagu ta oleks ise kõnealuse kinnisasja omanik. Seega tuleneb Euroopa Kohtu märkustest kohtuasjas *Dansommer A.S. vs. Götz* (C-8/98), et hagi, mille on omaniku loovutatud õiguse alusel esitanud puhkemaja üürniku vastu isik, kellele on õigus loovutatud, võib erandlikult alluda selle riigi kohtutele, kus kinnisasi asub. Kohtuasi, mis puudutab üürniku nõudeid ettevõtjast reisikorraldaja vastu, kes on ise kohustunud kolmanda isiku omandis oleva puhkemaja kasutada andma, ei allu seega kohtuotsuse *Dansommer A.S. vs. Götz* (C-8/98) kohaselt sellele kohtule, kus on kinnisasja asukoht [...].

3.

Eespool viidatud Euroopa Kohtu praktika kohaselt on välisriigis asuvate puhkemajade üürile andmise lepingute suhtes põhimõtteliselt kohaldatav erandlik kohtualluvus, nimelt alluvad need Brüsseli Ia määruse artikli 24 punkti 1 esimese lause kohaselt selle riigi kohtutele, kus lepingu ese asub. Erandit saab kohaldada vaid siis, kui kõnealune leping on Euroopa Kohtu praktikas viidatud segatüüpi leping, mille alusel tuleb kliendi tasutud koguhinna eest osutada mitu teenust paketina. Peale puhkemaja lühiajaliselt kasutada andmise osutatavad lisateenused, mis annavad lepingule tervikuna teistsuguse olemuse kui puhtalt üürileping, võivad Euroopa Kohtu praktika kohaselt seisneda järgmises: teavitamine ja nõustamine, kui reisikorraldaja tutvustab kliendile sihtkoha võimalusi, majutuse broneerimine kliendi valitud ajavahemikuks, kohalesõiduks vajalike piletite broneerimine, kohapeal vastuvõtmine ja olenevalt asjaoludest reisirõkkindlustus. Üksnes reisirõkkindlustuse ja maksejõuetuskindlustuse täiendav sõlmimine ei anna üürilepingule aga teenuste osutamise lepingule omast olemust.

Lisateenustena tulevad kõne alla: erineva sisustusega puhkemajade pakkumine kostja veebisaidil („teavitamine ja nõustamine“), valitud puhkemajade

broneerimine hageja jaoks, kohapeal vastuvõtmine ja võtmete üleandmine, voodipesu kasutusse andmine ja lõppkoristuse tegemine. Euroopa Kohtu praktika kohaselt peavad teenuste eri osad selleks, et need saaksid anda lepingule teistsuguse olemuse, olema üldhindamisel siiski piisavalt kaalukad. Saksa õiguskirjanduses on osalt esindatud seisukoht, et väiksema tähtsusega kõrvalteenused nagu lepingu eseme korrashoid ja koristamine, pesu vahetamine või kohapeal hoolitsuse pakkumine ei ole piisava kaaluga [...]. On küsitav, kas eespool kirjeldatud asjaolud on piisavad, et eeldada saaks segatüüpi lepingut Euroopa Kohtu praktika tähenduses.

Seevastu BGH tõlgendab eespool nimetatud Euroopa Kohtu praktikat nii, et piiritleda tuleb selle järgi, kas puhkemaja üürileandja kui ettevõtjast reisikorraldaja on lepinguga kohustunud kolmanda isiku omandis oleva puhkemaja ise kasutada andma või kõigest vahendab omanikuga sõlmitavat kasutada andmise lepingut. Kasutada andmise kõrval konkreetselt kokku lepitud lisateenuste kaalukus ei ole seejuures oluline. Nimelt on kohtuotsuse Hacker vs. Euro-Relais GmbH (C-280/90) kohaselt piisav, et ettevõtjast reisikorraldaja ja füüsilise isiku vahelise lepinguga kaasnevad üldjuhul lisateenused, olgugi et lisateenuste osutamist ei ole konkreetsel juhul kokku lepitud [...].

Tekivad kahtlused, kas eespool viidatud BGH praktika on Euroopa Kohtu praktikaga kooskõlas. Euroopa Kohtu praktika kohaselt on Brüsseli Ia määruse artikli 24 punkti 1 esimese lause kohaldamisala hindamisel määrav piiritlemine puhtalt üürilepingute ja segatüüpi lepingute vahel ja mitte see, kas lepingupool, kes on ettevõtjast reisikorraldaja, kohustub ise puhkemaja kasutada andma või kinnisasja omanikuga sõlmitavat kasutada andmise lepingut kõigest vahendab [...]. Erinevalt BGH seisukohast on ebaoluline ka see, kas tegemist on üürileandja hagiga üürniku vastu või vastupidi ja kas üürileandja on ettevõtjast reisikorraldaja [...]. Samuti on ebaoluline, kas kinnisasja omanik on üürileandja ise või kolmas isik. Kõik see ei oma Brüsseli Ia määruse artikli 24 punkti 1 esimese lause sõnastuse kohaselt ilmselgelt mingit tähtsust.

Kuna teadaolevalt ei ole Euroopa Kohus seda küsimust seni lahendanud, tuleb esitada selle kohta eelotsusetaotlus.

III.

[...]