



## Сборник съдебна практика

НЕОКОНЧАТЕЛНА РЕДАКЦИЯ ОТ 06/06/2023

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ГЕНЕРАЛНИЯ АДВОКАТ

J. RICHARD DE LA TOUR

представено на 29 юни 2023 година<sup>1</sup>

**Дело C-497/22**

**ЕМ**

**срещу**

**Roompot Service BV**

(Преюдициално запитване, отправено от Landgericht Düsseldorf (Областен съд Дюселдорф, Германия))

„Преюдициално запитване — Съдебно сътрудничество по гражданскоправни въпроси — Съдебна компетентност и изпълнение на съдебни решения по граждански и търговски дела — Регламент (ЕС) № 1215/2012 — Изключителна компетентност — Член 24, точка 1, първа алинея — Спорове с предмет договор за наем на недвижим имот — Резервация на бунгало, намиращо се във ваканционен комплекс — Договор за краткосрочно предоставяне за ползване или предоставяне на разположение на ваканционно жилище между физическо лице и стопанисващо този комплекс лице, което се занимава с туризъм по занятие — Други услуги“

### **I. Въведение**

1. Преюдициалното запитване се отнася до тълкуването на член 24, точка 1, първа алинея от Регламент (ЕС) № 1215/2012 на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2012 година относно компетентността, признаването и изпълнението на съдебни решения по граждански и търговски дела<sup>2</sup>.

2. Запитването е отправено в рамките на спор между ЕМ, с местожителство в Германия, и Roompot Service BV, със седалище в Нидерландия, което стопанисва ваканционен комплекс, който включва туристически жилища и се намира в тази държава членка, относно възстановяването на сумата, платена за краткосрочното ползване на едно от бунгалата в този комплекс заедно с лихвите и съдебните разноски.

3. Ще изложа главните причини, поради които считам, че спорът се отнася до сложен договор, който следователно не попада в обхвата на изключителната компетентност, предвидена в Регламент № 1215/2012 по отношение на договорите за наем на недвижим имот. При условията на евентуалност, ако Съдът приеме, че разглежданият договор попада

<sup>1</sup> Език на оригиналния текст: френски.

<sup>2</sup> ОВ L 351, 2012 г., стр. 1.

в обхвата на член 24, точка 1, първа алинея от този регламент, бих посочил, че предявеният в главното производство иск е свързан с този договор и също попада в приложното поле на тази разпоредба.

## II. Правна уредба

4. Член 24, точка 1 от глава II, раздел 6, озаглавен „Исключителна компетентност“, от Регламент № 1215/2012 предвижда:

„Следните съдилища на държава членка притежават изключителна компетентност независимо от местоживеенето на страните:

1) по дела, които имат за предмет вещни права върху недвижим имот или договор за наем на недвижим имот — съдилищата на държавата членка, в която е разположен имотът.

Въпреки това по дела, които имат за предмет договор за наем на недвижим имот, сключен за временно ползване с максимален срок от шест последователни месеца, са компетентни и съдилищата на държавата членка, в която ответникът има местоживеене, при условие че наемателят е физическо лице и че наемодателят и наемателят имат местоживеене в една и съща държава членка“.

## III. Фактите по спора в главното производство и преюдициалният въпрос

5. ЕМ, чието местоживеене се намира в Германия, резервира на 23 юни 2020 г. през уебсайта на Roompot Service<sup>3</sup>, чието седалище е установено в Нидерландия, бунгало във ваканционния комплекс Waterpark Zwartkruis<sup>4</sup>, намиращ се в тази държава членка, в Ноардбургум, за периода от 31 декември 2020 г. до 4 януари 2021 г., за група от девет души, които са част от повече от две различни семейства.

6. Резервацията с обща наемна цена от 1 902,80 евро, която ЕМ плаща изцяло, включва предоставяне на спално бельо и почистване в края на престоя.

7. Waterpark Zwartkruis е воден парк с бунгала директно на брега на езеро и отделен кей за всяко от местата за настаняване. Срещу доплащане могат да се наемат лодки и кану.

8. Преди пристигането на ЕМ Roompot Service я уведомява по електронна поща в отговор на нейно запитване, че въпреки пандемията от COVID-19 Waterpark Zwartkruis е отворен за периода на резервацията, но че съгласно нидерландската правна уредба единствената възможност е да отседне там със семейството си заедно с не повече от двама души от друго домакинство в едно бунгало. Освен това ѝ предлага да промени резервацията си за по-късна дата.

9. ЕМ не осъществява престоя и не приема предложението за промяна на резервацията. Тя получава обратно от Roompot Service сума в размер на 300 евро.

<sup>3</sup> Немскоезичен уебсайт: [www.roompot.de](http://www.roompot.de).

<sup>4</sup> Наричан по-нататък „Waterpark Zwartkruis“.

10. ЕМ подава иск пред Amtsgericht Neuss (Районен съд Нойс, Германия) срещу Roompot Service, с който иска връщане на останалата част от наемната цена в размер на 1 602,80 евро, заедно с лихвите и съдебните разноски. Ответникът оспорва международната компетентност на германските съдилища. С решение от 1 октомври 2021 г. този иск е отхвърлен като неоснователен.

11. ЕМ подава жалба срещу това решение пред Landgericht Düsseldorf (Областен съд Дюселдорф, Германия), който си поставя въпроса за изключителната международна компетентност на съдилищата в Нидерландия да разгледат делото в главното производство съгласно член 24, точка 1, първа алинея от Регламент № 1215/2012.

12. Тази юрисдикция посочва, че от трите релевантни решения на Съда относно наемането на ваканционни жилища в чужбина, с които се тълкува член 16, точка 1 от Конвенцията относно компетентността и изпълнението на съдебните решения по граждански и търговски дела<sup>5</sup>, чието съдържание по същество се запазва идентично в Регламент № 1215/2012, а именно решение от 15 януари 1985 г., Rösler<sup>6</sup>, от 26 февруари 1992 г., Hacker<sup>7</sup>, и от 27 януари 2000 г., Dansommer<sup>8</sup>, е видно, че тези договори по принцип са от изключителната компетентност на съдилищата по местонахождението на недвижимия имот. Според Съда изключение съществува само ако разглежданият в случая договор е сложен договор, който се отнася до съвкупност от доставки на услуги, предоставяни срещу обща цена, заплатена от клиента<sup>9</sup>.

13. Посочената юрисдикция отбелязва, от една страна, че в случая допълнителните услуги са предлагането на уебсайта на Roompot Service под рубриката „Информация и съвети“ на различни бунгала с различно обзавеждане, направената за ЕМ резервация, посрещането на място и предаването на ключовете, предоставянето на спално бельо и извършването на почистване в края на престоя. Съгласно нейното тълкуване на практиката на Съда тези услуги като цяло трябва да имат достатъчна тежест, за да придадат на договора сложен характер.

14. От друга страна, съгласно отчасти застъпеното в германската доктрина мнение второстепенните допълнителни услуги като поддръжката на обекта, респ. почистването му, смяната на спалното бельо или обслужването на място, нямат достатъчна тежест, поради което разглежданите в главното производство допълнителни услуги няма да са достатъчни, за да се приеме, че е налице сложен договор.

15. Запитващата юрисдикция уточнява също, че Bundesgerichtshof (Федерален върховен съд, Германия) прави различен прочит на решенията на Съда<sup>10</sup>. Като се основава на решение Hacker, както и на решение Dansommer, тази юрисдикция счита, че определянето на компетентността въз основа на член 24, точка 1, първа алинея от Регламент № 1215/2012 зависи единствено от това дали професионалният туроператор дължи предоставянето на

<sup>5</sup> Конвенция относно компетентността и изпълнението на съдебните решения по граждански и търговски дела (ОВ L 299, 1972 г., стр. 32; Специално издание на български език, 2007 г., глава 19, том 10, стр. 3), подписана в Брюксел на 27 септември 1968 г., изменена с последващите конвенции относно присъединяването на новите държави членки към тази конвенция (наричана по-нататък „Брюкселската конвенция“).

<sup>6</sup> 241/83, наричано по-нататък „решение Rösler“, EU:C:1985:6.

<sup>7</sup> C-280/90, наричано по-нататък „решение Hacker“, EU:C:1992:92.

<sup>8</sup> C-8/98, наричано по-нататък „решение Dansommer“, EU:C:2000:45.

<sup>9</sup> Вж. точка 27 от настоящото заключение.

<sup>10</sup> Доколкото ми е известно, запитващата юрисдикция се позовава на решения от 23 октомври 2012 г., X ZR 157/11 (т. 11 и сл.) и от 28 май 2013 г., X ZR 88/12 (т. 8 и сл.).

ваканционно жилище, собственост на трето лице. В този случай посочената разпоредба не би била приложима. За сметка на това, ако професионалният туроператор само посредничи при договора за наем със собственика, посочената разпоредба би била приложима.

16. Запитващата юрисдикция изпитва съмнения дали това тълкуване е в съответствие с практиката на Съда.

17. При тези обстоятелства Landgericht Düsseldorf (Областен съд Дюселдорф) решава да спре производството и да постави на Съда следния преюдициален въпрос:

„Трябва ли член 24, точка 1, [първа алинея] от Регламент [№ 1215/2012] да се тълкува в смисъл, че по отношение на сключен между физическо лице и наемодател, отдаващ по занятие ваканционни жилища под наем, договор за краткосрочно предоставяне на ползването на бунгало в стопанисван от наемодателя ваканционен парк, който договор освен самото предоставяне на ползването предвижда други услуги като почистването в края на престоя и предоставяне на спално бельо, се прилага изключителната компетентност по местонахождението на наетия имот, независимо дали това бунгало е собственост на наемодателя, или на трето лице?“.

18. Писмени становища представят ЕМ и Европейската комисия.

#### IV. Анализ

19. По същество запитващата юрисдикция иска да се установят релевантните критерии, които следва да се вземат предвид, за да се квалифицира договор за краткосрочно ползване на бунгало във ваканционен комплекс като договор за наем на недвижим имот по смисъла на член 24, точка 1, първа алинея от Регламент № 1215/2012 или като сложен договор относно съвкупност от доставки на услуги.

20. Разпоредбите на член 24, точка 1, първа алинея от този регламент съответстват на тези на член 16, параграф 1, понастоящем параграф 1, буква а)<sup>11</sup> от Брюкселската конвенция и на член 22, точка 1, първа алинея от Регламент (ЕО) № 44/2001<sup>12</sup>, така че направеното от Съда тълкуване на последните разпоредби важи и за тълкуването на първите<sup>13</sup>.

21. Следва да се припомни, че съгласно постоянната практика на Съда:

– що се отнася до преследваната с тези разпоредби цел, основната причина за предоставяне на изключителна компетентност на съдилищата в държавата членка, на чиято територия се намира недвижимият имот, е обстоятелството, че предвид близостта си съдът по местонахождението на имота може да установи най-добре фактическите положения и да приложи правилата и обичайната практика, които обикновено са тези на държавата по местонахождение на имота, и

<sup>11</sup> Вж. точка 23 от настоящото заключение.

<sup>12</sup> Регламент на Съвета от 22 декември 2000 година относно компетентността, признаването и изпълнението на съдебни решения по граждански и търговски дела (ОВ L 12, 2001 г., стр. 1; Специално издание на български език, 2007 г., глава 19, том 3, стр. 74).

<sup>13</sup> Вж. по-специално решение от 20 юни 2022 г., London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association (C-700/20, EU:C:2022:488, т. 42).

– изключителната компетентност по договорите за наем на недвижим имот е обоснована със сложността на отношението собственик—наемател, което включва редица права и задължения извън свързаните с наема. Това отношение е уредено със специални правни разпоредби, някои от които с императивен характер, на държавата, в която се намира недвижимият имот, предмет на договора за наем, сред които са тези, определящи отговорното лице за поддръжката на недвижимия имот и за плащането на данъците върху този недвижим имот, тези, уреждащи задълженията спрямо съседите на лицето, което обитава недвижимия имот, както и тези, които контролират или ограничават правото на собственика да възстанови владението си върху имота след изтичане на наемния договор<sup>14</sup>.

22. Съгласно член 25, параграф 4 от Регламент № 1215/2012 тази изключителна компетентност не може да бъде изключена чрез споразумение.

23. Определянето на компетентността на националните юрисдикции при договори за отдаване под наем на ваканционни жилища е предмет на три решения на Съда, а именно решения Rösler, Hacker и Dansommer<sup>15</sup>, и на две законодателни промени<sup>16</sup>. С тях се въвежда дерогация от изключителната компетентност, предвидена в член 24, точка 1, първа алинея от този регламент, когато двете страни по спора имат местоживеене в една и съща държава членка<sup>17</sup>. Следва обаче да се отбележи, че законодателното изменение, с което в член 24, точка 1 от посочения регламент се въвежда втора алинея не е в съответствие напълно — що се отнася до договорите за наем на жилища — с обосновката на принципното правило, която Съдът е възприел и която бе припомнена в точка 21 от настоящото заключение<sup>18</sup>.

24. Следователно става въпрос за правна уредба, приложима от почти двадесет години към краткосрочното отдаване под наем с цел туризъм, без до момента националните юрисдикции да са отнасяли до Съда въпроси относно нови трудности при тълкуването.

25. От тази практика на Съда следва, че прилагането на член 24, точка 1, първа алинея от Регламент № 1215/2012 предполага изпълнението на две условия. На първо място, спорът трябва да се отнася до договор за наем на недвижим имот по смисъла на тази разпоредба. На второ място, ако случаят е такъв, спорът трябва да има за предмет правата и задълженията, произтичащи от този договор. Ако първото условие не е изпълнено, не е необходимо да се разглежда второто.

<sup>14</sup> Вж., по-специално решения Rösler (т. 19 и 20) и от 25 март 2021 г., *Obala i lučice* (C-307/19, EU:C:2021:236, т. 77 и 78 и цитираната съдебна практика).

<sup>15</sup> Тези решения са обобщени от запитващата юрисдикция в преюдициалното ѝ запитване. Вж. точка 12 от настоящото заключение.

<sup>16</sup> Вж. също, що се отнася до изменението на правилата за компетентност при потребителски договори, направено след решение Hacker, член 15, параграф 3 in fine от Регламент № 44/2001 и член 17, параграф 3 in fine от Регламент № 1215/2012.

<sup>17</sup> Вж. член 24, точка 1, втора алинея относно отдаването под наем за срок от по-малко от шест месеца (вж. т. 4 от настоящото заключение), която позволява да се предяви иск срещу ответника пред съд на държавата членка по неговото местоживеене. В настоящия случай той не е приложим. Местожителството на ЕМ и седалището на Roompot Service не се намират в една и съща държава членка. Относно историята на добавянето на тази алинея в Брюкселската конвенция след решение Rösler, вж. *Gaudemet-Tallon*, H. *Ansel*, M.-E., *Compétence et exécution des jugements en Europe*, Règlements 44/2001 et 1215/2012, Conventions de Bruxelles (1968) et de Lugano (1998 et 2007). 6. ed., Librairie générale de droit et de jurisprudence, collection „Droit des affaires“, Paris, 2018, т. 112—114, стр. 152—154.

<sup>18</sup> Относно свързаните с приложимото право последици при липса на избор от страните вж. член 4, параграф 1, буква г) от Регламент (ЕО) № 593/2008 на Европейския парламент и на Съвета от 17 юни 2008 година относно приложимото право към договорни задължения (Рим I) (ОВ L 177, 2008 г., стр. 6).

## ***A. По квалификацията на договора***

26. От последните две решения на Съда, а именно решения Hacker и Dansommer, е видно, че квалификацията като договор за наем изисква липсата на допълнителни услуги към основното задължение да се предостави ползването на ваканционно жилище<sup>19</sup>.

27. Въпросите на запитващата юрисдикция произтичат от преценката на договорните задължения в главното производство в сравнение с посочените в решение Hacker. Те са припомнени в точка 31 от решение Dansommer така: „Договорът, който е предмет на [делото, по което е постановено решение Hacker], е сключен между туроператор и клиента му в мястото, в което се намира седалището, респ. местоживеенето им; дори ако предвидената в него услуга се състои в краткосрочното предоставяне за ползване на ваканционно жилище, той включва и други услуги, напр. информация и съвети, чрез които туроператорът предлага на съответния клиент набор от ваканционни възможности, резервиране на жилище за избрания от клиента период, резервиране на места за превоза, посрещане на място и, когато е приложимо, застраховка за отмяна на пътуването (решение Hacker [...], т. 14)“.

28. Според мен от тези две решения следва, че за да се произнесе по компетентността си, съдът трябва да прецени разглежданото договорно правоотношение в неговата цялост и неговия контекст, за да определи дали то има за предмет единствено ползването на жилище или поемането на задължение за предоставянето му на разположение на лицето с услуги, присъщи за ваканционен престой<sup>20</sup>. Според мен услугите като почистването на помещенията, осигуряването на спално бельо или други услуги, които могат да се предоставят във всеки нает имот от частно лице или от наемодател по занятие, нямат никакво значение за квалификацията на договора, тъй като са допълнителни към обитаването на имота.

29. Същото важи и за въпроса дали ваканционното жилище е наето директно от собственика, или от негово име. Според мен в решение Dansommer Съдът не е възнамерявал да променя критериите, които трябва да се възприемат за определяне на международната компетентност<sup>21</sup>. Договорното задължение, което има за предмет ползването на вещта, е достатъчно<sup>22</sup>. Всъщност се презумира, че наемодателят е упълномощен за тази цел. Наемателят на ваканционно жилище не трябва да проверява кой е неговият собственик, по-специално ако реши да предяви иск.

<sup>19</sup> Вж. решение Dansommer (т. 30—35). Вж. също решение от 10 февруари 2022 г., ShareWood Switzerland (C-595/20, EU:C:2022:86, т. 32 и 33 и цитираната съдебна практика).

<sup>20</sup> Изразът „предоставяне на разположение“ ми се струва по-подходящ за случая, в който се прави резервация за настаняване при оператор, който се занимава с туризъм по занятие. Изразът „предоставяне за ползване“, съдържащ се в решенията на Съда относно краткосрочното отдаване под наем след решение Rösler (т. 25, вж. също припомнянето в т. 113 от това решение, че този израз се съдържа в доклада Schlosser относно Конвенцията за присъединяването на Кралство Дания, Ирландия и Обединено кралство Великобритания и Северна Ирландия към Конвенцията относно компетентността и изпълнението на съдебни решения по граждански и търговски дела и към Протокола за нейното тълкуване от Съда на Европейските общности (ОВ С 59, 1979 г., стр. 71, в частност точка 120), трябва да се използва само в случай на задължение от страна на собственика или на упълномощеното от него лице да отстъпят на другата страна по договора (наемател) изключителното ползване на недвижим имот, посочен в сключения от страните договор. Ето защо според мен в частния случай на ваканционен комплекс се поема само ангажимент да се осигури ползване на едно от жилищата, предоставено на разположение на почиващите, на отговорност на лицето, което го предлага.

<sup>21</sup> Вж. точки 36 и 37 от това решение, като последната точка се отнася до процесуалната легитимация на агенцията, във връзка с която по-специално запитващата юрисдикция е отправила запитване до Съда. Вж. също коментар на посоченото решение, *Huet*, A. Compétence judiciaire. — Bail d'une maison de vacances conclu par un organisateur professionnel de voyages et un client. — Application de l'article 16-1° (oui). — Journal du droit international (Clunet), LexisNexis, Paris, 04/05/06 2000, No. 2, 550—554, да се сравни със заключението на генерален адвокат Darmon по дело Hacker (C-280/90, непубликувано, EU:C:1991:466, т. 43, точка 1).

<sup>22</sup> Вж. в този смисъл решения Rösler (т. 25) и Dansommer (т. 31 и 33).

30. За сметка на това, така както при организиран престой<sup>23</sup>, предоставянето на разположение на места за настаняване, специално предназначени за ваканционен отдих, като например „Waterpark Zwartkruis“, стопанисван от Roompot Service<sup>24</sup>, има специфични характеристики, които, ако бъдат установени от запитващата юрисдикция, според мен обосновават квалифицирането на разглеждания договор като „сложен договор“.

31. Всъщност, първо, би следвало да се провери на какво основание е установено договорното правоотношение. В случая запитващата юрисдикция не посочва нито наличието на договор за наем, какъвто се сключва в писмена форма в случай на настаняване в индивидуално жилище<sup>25</sup>, нито неговото съдържание, по-конкретно що се отнася до условията за плащане на цялата цена. По-специално, не се уточнява дали резервацията има за предмет предварително определено бунгало<sup>26</sup>. В рамките на жилищен комплекс, който включва стандартизирани обекти за настаняване, образуващи хомогенно цяло, и евентуално сгради за колективно ползване, задълженията да се осигури ползване на едно от обзаведените жилища се поемат, както в хотелиерски комплекс, на собствената отговорност от оператора на комплекса, който обикновено се представя като лицето за контакт при рекламации.

32. Второ, следва да се отбележи, че този вид механизъм за ваканционно настаняване е замислен, за да се предложи цялостно организиране на престоя. В случая запитващата юрисдикция констатира, че наетото жилище се намира във воден парк, чието оборудване е насочено именно към това настаняване в него лица да се осигури предлагането на ваканционни услуги<sup>27</sup>. Ето защо от това може да се направи извод, че почиващият също очаква определено ниво на удобства и съвети и то се популяризира при резервирането на такова настаняване. В този контекст според мен е определящо качеството на оператор по занятие на организатора на престоя във ваканционен комплекс<sup>28</sup>, както и евентуалната констатация, че предлагането на настаняване е налице през цялата година, без ограничение във времето, като тези критерии позволяват то да бъде разграничено от предлагането на сезонни жилища.

33. Трето, общата цена на престоя<sup>29</sup> също е елемент от преценката, който трябва да се вземе предвид. Всъщност според мен е необходимо да се установи дали тя включва разходите за няколко услуги или набора от услуги, предвидени в такъв ваканционен комплекс, с оглед на тяхното качество или обем, което би обосновоало тази цена да не е пряко свързана с цената на отдаването под наем на отделно жилище на местния пазар за отдаване под наем на частни ваканционни жилища<sup>30</sup>, а по-скоро да е определена според стандартизираното ниво на удобства като в хотел. Така тя не би била подчинена на императивна правна уредба, подобна на тази, която може да регламентира наема на жилища.

<sup>23</sup> Вж. като пример решение Hacker (т. 2 и 3). Да се сравни с решение Dansommer (т. 7 и 8), в което се уточнява, че туроператорът е имал роля, ограничена до функциите на посредник.

<sup>24</sup> Вж. уебсайта: <https://www.roompot.fr/destinations/pays-bas/la-frise/waterpark-zwartkruis>.

<sup>25</sup> Що се отнася до обстоятелствата във връзка с разглежданото отдаване под наем, вж. точки 5 и 6 от настоящото заключение, да се сравни с решение Hacker (т. 3). Отбелязвам, че в точка 2 от това решение се посочва, че спорът се отнася до „договор, озаглавен „договор за наем““.

<sup>26</sup> Вж. по аналогия решение от 13 октомври 2005 г., Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, т. 24).

<sup>27</sup> Вж. припомнянето на съдържанието се в акта за преюдициално запитване факти в точки 5 и 7 от настоящото заключение.

<sup>28</sup> Вж. в това отношение заключение на генерален адвокат Darmon по дело Hacker (C-280/90, непубликувано, EU:C:1991:466, т. 25).

<sup>29</sup> Вж. решение Hacker (т. 15) и по аналогия решение от 13 октомври 2005 г., Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, т. 27).

<sup>30</sup> Вж. в това отношение заключение на генерален адвокат Darmon по дело Hacker (C-280/90, непубликувано, EU:C:1991:466, т. 30).

34. Ето защо считам, че националният съд следва да провери всички договорни условия и особеностите на офертата за настаняване с цел краткосрочен престой във ваканционен комплекс, какъвто е в случая *Waterpark Zwartkruis*. Търсенето на съвкупност от елементи, свързани с услугите на стопанисващо ваканционен комплекс лице, квалифицирано от запитващата юрисдикция като „наемодател по занятие на ваканционни жилища“, позволява да се преодолеят ограниченията, наложени от казуистичен анализ като представения за преценка от Съда или обсъждан в доктрината<sup>31</sup>. Освен това то осигурява достатъчна предвидимост.

35. Подобен подход е съобразен и с разнообразието на предлагането на туристическо настаняване, което се е развило в много държави членки<sup>32</sup>. В това отношение отбелязвам, че то се проявява чрез терминологията на френския език в тази област. Така например се прави разграничение между ваканционни жилищни комплекси, туристически комплекси и ваканционни селища в зависимост от вида на настаняването или обзаведения туристически обект като къща, апартамент, бунгало подвижно жилище за отдих, лека постройка за отдих, както и вида на предоставяните услуги за отдих.

36. Освен това достъпът до това многообразие от предложения вече е придобил значителни измерения в резултат на нарастващото използване на резервациите през уебсайтовете<sup>33</sup>. Накрая, следва да се вземе предвид фактът, че след приетото от Съда в решения *Rösler*, *Hacker* и *Dansommer* в правото на Съюза законодателният и свързаният със съдебната практика контекст претърпява дълбоки промени в областта на защитата на потребителите<sup>34</sup>, и специално в областта на туристическите ваканции<sup>35</sup>. В националното право също са могли да бъдат въведени специални правни режими за туристическо настаняване<sup>36</sup>.

<sup>31</sup> Вж. точка 14 от настоящото заключение. Вж. също *Gaudemet-Tallon*, *H. Ancel*, М.-Е., *op. cit.*, т. 115, стр. 155.

<sup>32</sup> Относно значението на туризма в Европейския съюз вж. специален доклад на Сметната палата на Европейския съюз, озаглавен „Подкрепа от ЕС за туризма — необходимост от нова стратегическа ориентация и по-добър подход на финансиране“, 2021 г., достъпен на следния интернет адрес: [https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR21\\_27/SR\\_EU-invest-tourism\\_FR.pdf](https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR21_27/SR_EU-invest-tourism_FR.pdf), т. 1—5.

<sup>33</sup> Вж. в този смисъл съображение 2 от Директива (ЕС) 2015/2302 на Европейския парламент и на Съвета от 25 ноември 2015 година относно пакетните туристически пътувания и свързаните пътнически услуги, за изменение на Регламент (ЕО) № 2006/2004 и Директива 2011/83/ЕС на Европейския парламент и на Съвета и за отмяна на Директива 90/314/ЕИО на Съвета (ОВ L 326, 2015 г., стр. 1).

<sup>34</sup> Вж. Директива 2011/83/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 25 октомври 2011 година относно правата на потребителите, за изменение на Директива 93/13/ЕИО на Съвета и Директива 1999/44/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и за отмяна на Директива 85/577/ЕИО на Съвета и Директива 97/7/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ L 304, 2011 г., стр. 64). Директива 85/577 се е отнасяла до защита на потребителите във връзка с договорите, сключени извън търговския обект. Директива 97/7 се е отнасяла до защитата на потребителите по отношение на договорите от разстояние. Следва да се подчертае, че договорите с предмет отдаване под наем на жилища за жилищни нужди са изключени от приложното поле на Директива 2011/83 (вж. член 3, буква е). Не е предвидено никакво изключение за краткосрочното отдаване под наем.

<sup>35</sup> Вж. Директива 2015/2302, която се отнася до пакетните туристически пътувания и свързаните пътнически услуги. Съгласно член 3 от тази директива елемент от пътническата услуга е настаняването, което не е неделима част от превоза на пътници и не е за жилищни нужди. Освен това отбелязвам, че сключването на един-единствен договор за ваканционен престой, включващ настаняване и наемане на плавателен съд, би могло да попада в приложното поле на тази директива. Вж. също Директива 2008/122/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 14 януари 2009 година относно защитата на потребителите по отношение на някои аспекти на договорите за разпределено във времето ползване на собственост, дългосрочни ваканционни продукти, препродажба и замяна (ОВ L 33, 2009 г., стр. 10).

<sup>36</sup> Относно спазването на националните разпоредби, уреждащи недвижимата собственост, вж. решение *Rösler* (т. 22). Вж. например във френското право, *Painchaux*, М., *Bail d'habitation*. — *Règles particulières à certains baux*. — *Locations saisonnières*. — *JurisClasseur Civil Code*, LexisNexis, Paris, 29/07/2020, No. 690, по-специално т. 6; в испанското право, *Martínez Nadal*, А. L. *Regulación del arrendamiento turístico en el Derecho español*. — *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, Aranzadi, Cizur Menor, 2022, 57—84, по-специално стр. 61, и в италианското право, *Le locazioni turistiche nell'ordinamento italiano*. — *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, *op. cit.*, 113—126, по-специално стр. 114, 122 и 123.



37. Така в специфичния контекст на отдаването под наем на жилища във ваканционни комплекси, обосноваването на изключителната компетентност на юрисдикциите на държавите членки по местонахождението на недвижимия имот, чието ползване е предоставено краткосрочно<sup>37</sup>, според мен не е релевантно, което подкрепя тезата, че на запитващата юрисдикция следва да се отговори в съответствие с принципа за стриктното тълкуване на член 24, точка 1, първа алинея от Регламент № 1215/2012<sup>38</sup>.

38. Ето защо предлагам на Съда да приеме, така както и в решение *Nacker*, че предоставянето на разположение от лице, което се занимава с туризъм по занятие, на жилище във ваканционен комплекс за краткосрочно лично ползване не попада в обхвата на член 24, точка 1, първа алинея от този регламент, тъй като договорното правоотношение трябва да се квалифицира като „сложен договор“ по смисъла на тази съдебна практика.

39. Ако обаче Съдът приеме, че разглежданият договор се отнася изключително до отдаването под наем на ваканционно жилище, както е в решение *Dansommer*, тогава би следвало да се анализира искът на ЕМ, с който е сезирана запитващата юрисдикция.

### ***Б. По предмета на иска***

40. В основата на иска на ЕМ е обстоятелството, че през юни 2020 г. тя е резервирала жилище за повече от две домакинства, включващи общо девет лица, но е получила разрешение от Roompot Service да пребивава там, считано от 31 декември 2020 г., само със семейството си и две лица от друго домакинство<sup>39</sup>. В акта за преюдициално запитване се посочва, че ЕМ иска връщане „на останалата част от наема“, след като Roompot Service е възстановило част от размера на „наема“<sup>40</sup>.

41. В случая терминът „наем“ се отнася за цената на престоя, която е била платена изцяло. Не се уточнява дали тази цена включва специални разходи, които не са пряко свързани с ползването на жилището, като например разходи за резервация, от което би могло да се предположи, че на ЕМ е предоставено частично възстановяване<sup>41</sup>.

42. В случай на иск с предмет плащането на наемни вноски в смисъл на насрещна престация за правото на ползване на недвижим имот Съдът е постановил, че се прилага изключителната компетентност в областта на договорите за наем на недвижими имоти, тъй като предметът на спора е пряко свързан с ползването на отдадената под наем собственост<sup>42</sup>.

<sup>37</sup> Вж. точка 21 от настоящото заключение.

<sup>38</sup> Вж. решение от 25 март 2021 г., *Obala i lučice* (C-307/19, EU:C:2021:236, т. 76 и цитираната съдебна практика) за припомняне на обстоятелството, че предвид дерогиращия им характер разпоредбите на член 24, точка 1 от този регламент не бива да бъдат тълкувани в по-широк смисъл, отколкото изисква тяхната цел.

<sup>39</sup> Вж. точки 5 и 8 от настоящото заключение. В този смисъл предметът на спора е аналогичен с този по делото, по което е постановено решение *Nacker* (вж. т. 4). Ищцата счита, че площта на ваканционното жилище, което ѝ е предоставено за действителното ѝ пребиваване, е по-малка от тази, която е посочена в брошурата на Euro-Relais GmbH, и по-конкретно иска намаляване на платената цена.

<sup>40</sup> Вж. точки 6, 9 и 10 от настоящото заключение. Възстановяването съответства на 15,77 % от сумата, платена при резервацията. Запитващата юрисдикция не уточнява на какво основание е извършено то.

<sup>41</sup> Вж. бележка под линия 40 от настоящото заключение.

<sup>42</sup> Вж. решения *Rösler* (т. 29) и *Dansommer* (т. 25), както и, в този смисъл, решение от 25 март 2021 г., *Obala i lučice* (C-307/19, EU:C:2021:236, т. 79). Вж., що се отнася до искане за възстановяване на общия размер на платените суми поради недействителност на договора, когато връзката между договора и недвижимия имот, която може да бъде използвана, не е достатъчно тясна, за да обоснове квалифицирането като договор за наем, решение от 13 октомври 2005 г., *Klein* (C-73/04, EU:C:2005:607, т. 17 и 26).

43. В рамките на тази правна уредба следва да се обърне особено внимание на две обстоятелства. Първо, липсата на ползване на наетия имот според мен не може да промени квалификацията на иска на ЕМ. Това обстоятелство по принцип не я освобождава от задълженията ѝ към Roompot Service. Второ, изменението на условията за отдаване под наем на имота би трябвало да се разглежда като неизпълнение от страна на Roompot Service на договорните му задължения, макар и да е обосновано от ограниченията, наложени от борбата с пандемията от COVID-19<sup>43</sup>.

44. При тези условия считам, че предметът на спора в главното производство е от изключителната компетентност на съдилищата на държавата членка, в която се намира наетия имот. Положението би могло да е различно само ако до размера на претендираната сума ЕМ е поискала обезщетение за вреди, непряко свързани с ползването на отдадената под наем собственост<sup>44</sup>.

45. Ето защо при условията на евентуалност, ако Съдът приеме, че договорът между ЕМ и Roompot Service се отнася до предоставянето за ползване на ваканционно жилище, считам, че правилото за изключителна компетентност, предвидено в член 24, точка 1, първа алинея от Регламент № 1215/2012, би било приложимо и поради това че предмет на спора са правата и задълженията, произтичащи от такъв договор.

## V. Заключение

46. С оглед на всички изложени съображения предлагам на Съда да отговори на поставения от Landgericht Düsseldorf (Областен съд Дюселдорф, Германия) преюдициален въпрос по следния начин:

„Член 24, точка 1 първа алинея от Регламент (ЕС) № 1215/2012 на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2012 година относно компетентността, признаването и изпълнението на съдебни решения по граждански и търговски дела

трябва да се тълкува в смисъл,

главно, че в обхвата му не попада договорът, с който лице, занимаващо се с туризъм по занятие, предоставя на разположение ваканционно жилище във ваканционен комплекс за краткосрочно лично ползване,

при условията на евентуалност, че в обхвата му попада искът за възстановяване на част от платената цена вследствие на изменение от една от страните на условията на договор за отдаването под наем на ваканционно жилище“.

<sup>43</sup> За сравнение, в същия контекст и в рамките на Директива 2015/2302 в областта на пакетните туристически пътувания вж. решение от 12 януари 2023 г., FTI Touristik (Пакетно туристическо пътуване до Канарските острови) (C-396/21, EU:C:2023:10, т. 42), както и исканията за тълкуване, които понастоящем са висящи пред Съда по дело Tuk Tuk Travel (C-83/22), заключението на генералния адвокат Medina по дело по дело Tuk Tuk Travel (C-83/22, EU:C:2023:245) е представено на 23 март 2023 г.) и по съединени дела DocLX Travel Events (C-414/22) и Kiwi Tours (C-584/22), по които заключението на генералния адвокат Medina се очаква да бъде публикувано.

<sup>44</sup> Вж. решение Rösler (т. 29). Да се сравни с решение Hacker (т. 4).