



## Συλλογή της Νομολογίας

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (τέταρτο τμήμα)

της 16ης Νοεμβρίου 2023\*

«Προδικαστική παραπομπή – Δικαστική συνεργασία σε αστικές υποθέσεις – Κανονισμός (ΕΕ) 1215/2012 – Αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία – Άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο – Διαφορές από μισθώσεις ακινήτων – Σύμβαση για τη βραχυχρόνια παραχώρηση της χρήσης μπανγκαλόου που βρίσκεται σε θέρετρο, συναφθείσα μεταξύ ιδιώτη και επαγγελματία του τουριστικού τομέα, ο οποίος εκμεταλλεύεται το θέρετρο αυτό»

Στην υπόθεση C-497/22,

με αντικείμενο αίτηση προδικαστικής αποφάσεως δυνάμει του άρθρου 267 ΣΛΕΕ, που υπέβαλε το Landgericht Düsseldorf (πρωτοδικείο Ντίσελντορφ, Γερμανία) με απόφαση της 8ης Ιουλίου 2022, η οποία περιήλθε στο Δικαστήριο στις 22 Ιουλίου 2022, στο πλαίσιο της δίκης

**ΕΜ**

κατά

**Roompot Service BV,**

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (τέταρτο τμήμα),

συγκείμενο από τους Κ. Λυκούργο, πρόεδρο τμήματος, Ο. Spineanu-Matei (εισηγήτρια), J. -C. Bonichot, S. Rodin και L. S. Rossi, δικαστές,

γενικός εισαγγελέας: J. Richard de la Tour

γραμματέας: A. Calot Escobar

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία,

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που υπέβαλαν:

- η ΕΜ, εκπροσωπούμενη από τον V. Gensch, Rechtsanwalt,
- η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, εκπροσωπούμενη από τους P. Kienapfel και S. Noë,

αφού άκουσε τον γενικό εισαγγελέα που ανέπτυξε τις προτάσεις του κατά τη συνεδρίαση της 29ης Ιουνίου 2023,

\* Γλώσσα διαδικασίας: η γερμανική.

εκδίδει την ακόλουθη

### Απόφαση

- 1 Η αίτηση προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού (ΕΕ) 1215/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2012, για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (ΕΕ 2012, L 351, σ. 1).
- 2 Η αίτηση αυτή υποβλήθηκε στο πλαίσιο ένδικης διαφοράς μεταξύ της ΕΜ, κατοίκου Γερμανίας, και της Roompot Service BV, επιχείρησης η οποία εδρεύει στις Κάτω Χώρες και αναπτύσσει δραστηριότητα στον τομέα του τουρισμού, με αντικείμενο το τίμημα που κατέβαλε η εν λόγω ιδιώτης, πλέον τόκων και εξόδων, για την παραχώρηση της χρήσης μπανγκαλόου που βρίσκεται σε θέρετρο το οποίο εκμεταλλεύεται η επιχείρηση αυτή.

### Το νομικό πλαίσιο

- 3 Οι αιτιολογικές σκέψεις 15, 16 και 34 του κανονισμού 1215/2012 έχουν ως εξής:
  - «(15) Οι κανόνες περί διεθνούς δικαιοδοσίας θα πρέπει να παρουσιάζουν υψηλό βαθμό προβλεψιμότητας και να βασίζονται στην αρχή της γενικής δωσιδικίας της κατοικίας του εναγομένου. Η δωσιδικία αυτή θα πρέπει να ισχύει πάντοτε, εκτός από μερικές συγκεκριμένες περιπτώσεις όπου το επίδικο αντικείμενο ή η αυτονομία των διαδίκων δικαιολογεί άλλο συνδυαστικό στοιχείο. [...]
  - (16) Η δωσιδικία της κατοικίας του εναγομένου πρέπει να συμπληρωθεί από εναλλακτικές δωσιδικίες που θα ισχύουν λόγω του στενού συνδέσμου μεταξύ του δικαστηρίου και της διαφοράς ή για την ορθή απονομή της δικαιοσύνης. Η ύπαρξη στενού συνδέσμου θα πρέπει να παρέχει ασφάλεια δικαίου και να αποφεύγεται το ενδεχόμενο ο εναγόμενος να ενάγεται ενώπιον δικαστηρίου κράτους μέλους το οποίο δεν μπορούσε ευλόγως να προβλέψει. [...]
- [...]
- (34) Θα πρέπει να διασφαλισθεί η συνέχεια μεταξύ της σύμβασης [για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (ΕΕ 1982, L 388, σ. 7), υπογραφείσας στις Βρυξέλλες στις 27 Σεπτεμβρίου 1968], του κανονισμού (ΕΚ) 44/2001 [του Συμβουλίου, της 22ας Δεκεμβρίου 2000, για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (ΕΕ 2001, L 12, σ. 1)] και του παρόντος κανονισμού, και γι' αυτό το σκοπό θα πρέπει να προβλεφθούν μεταβατικές διατάξεις. Η ίδια ανάγκη συνέχειας ισχύει και όσον αφορά την ερμηνεία των διατάξεων από το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης της σύμβασης των Βρυξελλών του 1968 και των κανονισμών που την αντικατέστησαν.»

- 4 Το τιτλοφορούμενο «Γενικές διατάξεις» τμήμα 1 του κεφαλαίου II του κανονισμού 1215/2012 περιλαμβάνει το άρθρο 4, παράγραφος 1, το οποίο ορίζει τα ακόλουθα:

«Με την επιφύλαξη των διατάξεων του παρόντος κανονισμού, τα πρόσωπα που έχουν την κατοικία τους στο έδαφος κράτους μέλους ενάγονται ενώπιον των δικαστηρίων αυτού του κράτους μέλους, ανεξάρτητα από την ιθαγένειά τους.»

- 5 Στο τμήμα 6 του κεφαλαίου II, τιτλοφορούμενο «Αποκλειστική δικαιοδοσία», το άρθρο 24 του εν λόγω κανονισμού ορίζει τα εξής:

«Τα ακόλουθα δικαστήρια κράτους μέλους έχουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία των διαδίκων:

- 1) σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων, τα δικαστήρια του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου.

Πάντως, σε υποθέσεις μισθώσεων ακινήτων που συνάπτονται για προσωρινή ιδιωτική χρήση μέγιστης διάρκειας έξι συνεχών μηνών, έχουν επίσης διεθνή δικαιοδοσία τα δικαστήρια του κράτους μέλους στο οποίο έχει την κατοικία του ο εναγόμενος, εφόσον ο μισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο και ο ιδιοκτήτης και ο μισθωτής έχουν την κατοικία τους στο ίδιο κράτος μέλος.

[...]»

### **Η διαφορά της κύριας δίκης και το προδικαστικό ερώτημα**

- 6 Στις 23 Ιουνίου 2020, η ΕΜ πραγματοποίησε κράτηση, στον ιστότοπο της Roompot Service, ενός μπανγκαλόου στο υδάτινο πάρκο Waterpark Zwartkruis, το οποίο βρίσκεται στο Noardburgum (Κάτω Χώρες), για το διάστημα από τις 31 Δεκεμβρίου 2020 έως τις 4 Ιανουαρίου 2021 και για ομάδα εννέα ατόμων που προέρχονταν από περισσότερα από δύο διαφορετικά νοικοκυριά.
- 7 Στην επίμαχη κράτηση περιλαμβάνονταν η παροχή κλινοσκεπασμάτων και ο καθαρισμός στο τέλος της διαμονής αντί συνολικού τιμήματος 1 902,80 ευρώ, το οποίο καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου από την ΕΜ.
- 8 Το εν λόγω υδάτινο πάρκο περιλαμβάνει μπανγκαλόου ακριβώς στην όχθη μιας λίμνης, όπου κάθε μπανγκαλόου έχει τον δικό του ξεχωριστό λιμενοβραχίονα. Έναντι επιπλέον χρέωσης είναι δυνατόν να μισθωθούν βάρκες και κανό.
- 9 Η Roompot Service ενημέρωσε την ΕΜ με ηλεκτρονικό μήνυμα, πριν από την άφιξή της και κατόπιν σχετικής ερώτησής της, ότι το Waterpark Zwartkruis ήταν ανοικτό, παρά την πανδημία της COVID-19, κατά το διάστημα το οποίο αφορούσε η κράτηση, αλλά ότι, σύμφωνα με την ισχύουσα ολλανδική νομοθεσία, επιτρεπόταν να διαμείνει μόνο με την οικογένειά της και το πολύ δύο άτομα από άλλο νοικοκυριό στο ίδιο μπανγκαλόου. Η Roompot Service πρότεινε επίσης στην ΕΜ να μεταθέσει τη διαμονή της σε μεταγενέστερη ημερομηνία.
- 10 Δεδομένου ότι η ΕΜ δεν εμφανίστηκε στο κατάλυμα ούτε άλλαξε την κράτησή της, η Roompot Service τής επέστρεψε ποσό 300 ευρώ.

- 11 Η ΕΜ άσκησε ενώπιον του Amtsgericht Neuss (ειρηνοδικείου Neuss, Γερμανία) αγωγή κατά της Roompot Service με αίτημα την επιστροφή του υπολοίπου του τιμήματος, ήτοι ποσού 1 602,80 ευρώ, πλέον τόκων και εξόδων. Η εναγομένη αμφισβήτησε ότι τα γερμανικά δικαστήρια είχαν διεθνή δικαιοδοσία να εκδικάσουν την εν λόγω αγωγή.
- 12 Με απόφαση της 1ης Οκτωβρίου 2021, το Amtsgericht Neuss (ειρηνοδικείο Neuss) απέρριψε την αγωγή αυτή ως αβάσιμη.
- 13 Η ΕΜ άσκησε έφεση κατά της εν λόγω απόφασης ενώπιον του Landgericht Düsseldorf (πρωτοδικείο Ντίσελντορφ, Γερμανία), το οποίο είναι το αιτούν δικαστήριο.
- 14 Το αιτούν δικαστήριο διερωτάται αν συντρέχει αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία των ολλανδικών δικαστηρίων προκειμένου να αποφανθούν επί της υπόθεσης της κύριας δίκης, βάσει του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012.
- 15 Συναφώς, το αιτούν δικαστήριο παρατηρεί ότι από τη νομολογία του Δικαστηρίου σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 16, σημείο 1, της Συμβάσεως για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, που υπογράφηκε στις Βρυξέλλες στις 27 Σεπτεμβρίου 1968, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί με τις διαδοχικές συμβάσεις για την προσχώρηση των νέων κρατών μελών στη Σύμβαση αυτή (στο εξής: Σύμβαση των Βρυξελλών), μετέπειτα άρθρου 16, σημείο 1, στοιχείο α', της Συμβάσεως αυτής, το περιεχόμενο του οποίου επαναλαμβάνεται κατ' ουσίαν στο άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού 1215/2012, και συγκεκριμένα από τη νομολογία που απορρέει από τις αποφάσεις της 15ης Ιανουαρίου 1985, Rösler (241/83, EU:C:1985:6), της 26ης Φεβρουαρίου 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92), και της 27ης Ιανουαρίου 2000, Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45), προκύπτει ότι οι συμβάσεις μισθώσεως εξοχικής κατοικίας στο εξωτερικό υπάγονται, κατ' αρχήν, στην αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων της τοποθεσίας του οικείου ακινήτου. Εξαιρέση από την αρχή αυτή συντρέχει μόνον όταν πρόκειται για σύνθετη σύμβαση, ήτοι σύμβαση προβλέπουσα την παροχή δέσμη υπηρεσιών αντί συνολικού τιμήματος καταβαλλόμενου από τον πελάτη.
- 16 Το αιτούν δικαστήριο διευκρινίζει ότι οι διαθέσιμες συμπληρωματικές παροχές υπηρεσιών εν προκειμένω είναι η προσφορά, στον ιστότοπο της εναγομένης της κύριας δίκης, διαφόρων μπανγκαλόου με διαφορετικό εξοπλισμό, η κράτηση του μπανγκαλόου για λογαριασμό του πελάτη, η επιτόπου υποδοχή του και η παράδοση των κλειδιών, η παροχή κλινοσκεπασμάτων και ο καθαρισμός στο τέλος της διαμονής. Το εν λόγω δικαστήριο εκτιμά ότι, σύμφωνα με την ερμηνεία της νομολογίας του Δικαστηρίου που παρατίθεται στην προηγούμενη σκέψη της παρούσας αποφάσεως, είναι επομένως απαραίτητο οι υπηρεσίες αυτές, στο σύνολό τους, να προσδίδουν στην επίμαχη στην κύρια δίκη σύμβαση σύνθετο χαρακτήρα κατά την έννοια της νομολογίας αυτής.
- 17 Σύμφωνα με την άποψη που υποστηρίζει μερίδα της γερμανικής θεωρίας, οι ήσσονος σημασίας παρεπόμενες υπηρεσίες, όπως η συντήρηση ή ο καθαρισμός του οικείου αγαθού, η παροχή κλινοσκεπασμάτων ή η επί τόπου υποδοχή του πελάτη, είναι «μειωμένης βαρύτητας» και, ως εκ τούτου, δεν είναι βέβαιο ότι υπηρεσίες όπως οι επίμαχες στην κύρια δίκη συμπληρωματικές υπηρεσίες αρκούν για να γίνει δεκτή η ύπαρξη σύνθετης συμβάσεως, κατά την έννοια της εν λόγω νομολογίας.
- 18 Το αιτούν δικαστήριο διευκρινίζει επίσης ότι το Bundesgerichtshof (Ανώτατο Ομοσπονδιακό Δικαστήριο, Γερμανία) έχει ερμηνεύσει διαφορετικά την ίδια νομολογία του Δικαστηρίου. Σύμφωνα με το αιτούν δικαστήριο, ο χαρακτηρισμός μιας συμβάσεως υπό το πρίσμα του

άρθρου 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012 εξαρτάται από το αν ο ταξιδιωτικός πράκτορας αναλαμβάνει ο ίδιος την υποχρέωση να παραχωρήσει τη χρήση κατοικίας της οποίας δεν είναι κύριος. Σε μια τέτοια περίπτωση, η εν λόγω διάταξη δεν έχει, κατά το αιτούν δικαστήριο, εφαρμογή. Αντιθέτως, αν ο ταξιδιωτικός πράκτορας ενεργεί απλώς ως μεσάζων για τη σύναψη συμβάσεως μισθώσεως με τον κύριο, η ως άνω διάταξη έχει εφαρμογή.

- 19 Υπό τις συνθήκες αυτές, το Landgericht Düsseldorf (πρωτοδικείο Ντίσελντορφ) αποφάσισε να αναστείλει την ενώπιόν του διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο το ακόλουθο προδικαστικό ερώτημα:

«Έχει το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού [1215/2012] την έννοια ότι, σε περίπτωση σύμβασης μεταξύ ιδιώτη και κατ' επάγγελμα εκμισθωτή εξοχικών κατοικιών με αντικείμενο τη βραχυχρόνια παραχώρηση χρήσης μπανγκαλόου σε θέρετρο που εκμεταλλεύεται ο εκμισθωτής η οποία, πέραν της απλής παραχώρησης χρήσης, προβλέπει ως περαιτέρω υπηρεσίες τον τελικό καθαρισμό και την παροχή κλινοσκεπασμάτων, θεμελιώνεται αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων της τοποθεσίας του εκμισθούμενου ακινήτου, ανεξάρτητα από το αν το μπανγκαλόου ανήκει στον εκμισθωτή ή σε τρίτο;»

### **Επί του προδικαστικού ερωτήματος**

- 20 Με το προδικαστικό ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να διευκρινιστεί αν το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012 έχει την έννοια ότι εμπίπτει στην έννοια των «μισθώσεων ακινήτων», κατά τη διάταξη αυτή, σύμβαση η οποία συνάπτεται μεταξύ ιδιώτη και επαγγελματία του τουριστικού τομέα, με την οποία ο επαγγελματίας θέτει στη διάθεση του ιδιώτη εξοχική κατοικία για βραχυχρόνια προσωπική χρήση, ευρισκόμενη σε θέρετρο που εκμεταλλεύεται ο επαγγελματίας, και η οποία περιλαμβάνει, πέραν της παραχώρησης της χρήσης της εν λόγω κατοικίας, δέσμη υπηρεσιών που παρέχονται έναντι συνολικού τιμήματος.
- 21 Προκαταρκτικώς, υπενθυμίζεται ότι, στο μέτρο που ο κανονισμός 1215/2012 κατάργησε και αντικατέστησε τον κανονισμό 44/2001, ο οποίος αντικατέστησε με τη σειρά του τη Σύμβαση των Βρυξελλών, η διατυπωθείσα από το Δικαστήριο ερμηνεία των διατάξεων ενός εκ των ως άνω νομοθετημάτων ισχύει και για τα άλλα, εφόσον οι διατάξεις αυτές μπορούν να χαρακτηριστούν «ισοδύναμες» (απόφαση της 20ής Ιουνίου 2022, London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association, C-700/20, EU:C:2022:488, σκέψη 42 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).
- 22 Τούτο ισχύει όσον αφορά το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012. Πράγματι, η διάταξη αυτή αντιστοιχεί στο άρθρο 16, σημείο 1, της Συμβάσεως των Βρυξελλών, μετέπειτα άρθρο 16, σημείο 1, στοιχείο α', της Συμβάσεως αυτής, καθώς και στο άρθρο 22, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 44/2001. Ως εκ τούτου, η ερμηνεία που έχει δώσει το Δικαστήριο όσον αφορά τις τελευταίες αυτές διατάξεις ισχύει και για την ερμηνεία του εν λόγω άρθρου 24.
- 23 Κατά πάγια νομολογία, το σύστημα των κοινών κανόνων διεθνούς δικαιοδοσίας που θεσπίζονται στο κεφάλαιο II του κανονισμού 1215/2012 στηρίζεται στον γενικό κανόνα του άρθρου 4, παράγραφος 1, του κανονισμού αυτού, κατά τον οποίο τα πρόσωπα που έχουν την κατοικία τους εντός κράτους μέλους ενάγονται ενώπιον των δικαστηρίων του κράτους αυτού, ανεξαρτήτως της ιθαγένειάς τους (απόφαση της 25ης Μαρτίου 2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, σκέψη 75 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

- 24 Μόνον κατά παρέκκλιση από τον γενικό κανόνα προβλέπονται, στο κεφάλαιο II, τμήμα 6, του κανονισμού 1215/2012, ορισμένοι κανόνες αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας, μεταξύ των οποίων καταλέγεται ο κανόνας του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού, το οποίο απονέμει στα δικαστήρια του κράτους μέλους της τοποθεσίας του επίμαχου ακινήτου διεθνή δικαιοδοσία προς εκδίκαση των υποθέσεων μισθώσεων ακινήτων.
- 25 Υπενθυμίζεται επίσης ότι, όπως έχει κρίνει το Δικαστήριο, δεδομένου ότι οι διατάξεις του άρθρου 24, σημείο 1, του εν λόγω κανονισμού εισάγουν παρέκκλιση, δεν πρέπει να ερμηνεύονται ευρύτερα απ' ό,τι απαιτεί ο σκοπός τους (απόφαση της 25ης Μαρτίου 2021, *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, σκέψη 76 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).
- 26 Όσον αφορά τον σκοπό που επιδιώκει η διάταξη αυτή, υπενθυμίζεται ότι, κατά πάγια νομολογία του Δικαστηρίου, ο βασικός λόγος για την αναγνώριση της αποκλειστικής δικαιοδοσίας των δικαστηρίων του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου είναι το γεγονός ότι το δικαστήριο της τοποθεσίας του ακινήτου είναι σε θέση, περισσότερο από οποιοδήποτε άλλο, λόγω της τοπικής εγγύτητας, να έχει καλή γνώση των πραγματικών καταστάσεων και να εφαρμόζει τους κανόνες και τα συναλλακτικά ήθη που είναι, κατά κανόνα, οι κανόνες και τα συναλλακτικά ήθη του κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου (απόφαση της 25ης Μαρτίου 2021, *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, σκέψη 77 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).
- 27 Όσον αφορά ειδικότερα τις μισθώσεις ακινήτων, από τη νομολογία αυτή προκύπτει ότι η εν λόγω αποκλειστική δικαιοδοσία δικαιολογείται από τον περίπλοκο χαρακτήρα της σχέσεως ιδιοκτήτη-μισθωτή, η οποία περιλαμβάνει σειρά δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, πέραν εκείνης που αφορά το μίσθωμα. Η σχέση αυτή διέπεται από ειδικές διατάξεις, ορισμένες εκ των οποίων είναι αναγκαστικού δικαίου, του κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου που αποτελεί το αντικείμενο της μισθώσεως, όπως εκείνες που καθορίζουν ποιος φέρει την ευθύνη της συντηρήσεως του ακινήτου και της πληρωμής του φόρου ακινήτου, εκείνες που διέπουν τα καθήκοντα του κατόχου του ακινήτου έναντι των γειτόνων, καθώς και εκείνες που ελέγχουν ή περιορίζουν το δικαίωμα του ιδιοκτήτη να ανακτήσει την κατοχή του ακινήτου κατά τη λήξη της μισθώσεως (απόφαση της 25ης Μαρτίου 2021, *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, σκέψη 78 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).
- 28 Επομένως, η αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία όσον αφορά τις «μισθώσεις ακινήτων», κατά την έννοια του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012, αφορά τις διαφορές σχετικά με τους όρους χρήσεως ακινήτου (πρβλ. απόφαση της 25ης Μαρτίου 2021, *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, σκέψη 79), ήτοι, μεταξύ άλλων, τις διαφορές μεταξύ εκμισθωτών και μισθωτών σχετικά με την ύπαρξη ή την ερμηνεία των μισθώσεων, την αποκατάσταση των ζημιών που προκάλεσε ο μισθωτής ή την εκκένωση του μισθίου (πρβλ. απόφαση της 14ης Δεκεμβρίου 1977, *Sanders*, 73/77, EU:C:1977:208, σκέψη 15).
- 29 Προκειμένου να διαπιστωθεί αν μια ένδικη διαφορά εμπίπτει στην αποκλειστική αυτή δικαιοδοσία, πρέπει να εξετάζεται, αφενός, αν η εν λόγω διαφορά αφορά σύμβαση μισθώσεως ακινήτου και, αφετέρου, αν το αντικείμενο της διαφοράς συνδέεται άμεσα με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη συγκεκριμένη σύμβαση μισθώσεως, διότι, όπως προκύπτει από τη νομολογία, δεν αρκεί να συνδέεται η διαφορά με σύμβαση μισθώσεως ακινήτου προκειμένου να εμπίπτει στη διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων του κράτους μέλους της τοποθεσίας του εν λόγω ακινήτου. (βλ., κατ' αναλογία, αποφάσεις της 16ης Νοεμβρίου 2016, *Schmidt*, C-417/15, EU:C:2016:881, σκέψη 34, και της 10ης Φεβρουαρίου 2022, *ShareWood Switzerland*, C-595/20, EU:C:2022:86, σκέψη 31).

- 30 Με τις αποφάσεις της 15ης Ιανουαρίου 1985, Rösler (241/83, EU:C:1985:6), της 26ης Φεβρουαρίου 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92), και της 27ης Ιανουαρίου 2000, Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45), το Δικαστήριο αποφάνθηκε επί του πρώτου σκέλους της εξέτασης αυτής και καθόρισε, στο πλαίσιο αυτό, κριτήρια βάσει των οποίων μπορεί να γίνει διάκριση μεταξύ μιας «συμβάσεως μισθώσεως» εμπίπτουσας στην εν λόγω αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία και μιας σύνθετης συμβάσεως, αφορώσας δέσμη υπηρεσιών, μη εμπίπτουσας στην εν λόγω αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία.
- 31 Όσον αφορά τον χαρακτηρισμό συμβάσεως αφορώσας τη βραχυχρόνια παραχώρηση της χρήσης εξοχικής κατοικίας, το Δικαστήριο έκρινε ότι εμπίπτει στην έννοια της «συμβάσεως μισθώσεως» η σύμβαση με την οποία ο ιδιοκτήτης εξοχικής κατοικίας εκμίσθωσε για σύντομο χρονικό διάστημα διαμέρισμα της κατοικίας αυτής και σύμφωνα με την οποία δεν επιτρεπόταν η διαμονή επισκεπτών, τα δε βαρύνοντα τον μισθωτή έξοδα για το ηλεκτρικό ρεύμα, το νερό και του φυσικό αέριο θα υπολογίζονταν ανάλογα με την κατανάλωση και ο καθαρισμός κατά το τέλος της διαμονής θα πληρωνόταν επιπλέον (πρβλ. απόφαση της 15 Ιανουαρίου 1985, Rösler, 241/83, EU:C:1985:6, σκέψεις 2, 24 και 25).
- 32 Αντιθέτως, σύμβαση με αντικείμενο την παραχώρηση της χρήσης εξοχικής κατοικίας, η οποία προβλέπει κράτηση για τη μετάβαση με πλοίο προς τον οικείο προορισμό, στην οποία προέβη ταξιδιωτικός πράκτορας ο οποίος δεν ήταν κύριος της κατοικίας αυτής για λογαριασμό του πελάτη του, έναντι πρόσθετης αμοιβής, δεν χαρακτηρίστηκε ως «σύμβαση μισθώσεως», αλλά ως σύνθετη σύμβαση αφορώσα δέσμη υπηρεσιών οι οποίες παρέχονται έναντι συνολικού τιμήματος διότι, ανεξαρτήτως του τίτλου της, η σύμβαση αυτή περιελάμβανε, πέραν της παραχώρησης της χρήσης της εν λόγω κατοικίας, και άλλες υπηρεσίες, όπως οι πληροφορίες και οι συμβουλές με τις οποίες ο εν λόγω ταξιδιωτικός πράκτορας πρότεινε στον ενδιαφερόμενο πελάτη μια σειρά επιλογών για τις διακοπές του, η κράτηση καταλύματος για την περίοδο που είχε επιλέξει ο πελάτης αυτός, η κράτηση του ταξιδιού, η επί τόπου υποδοχή και, ενδεχομένως, η ασφάλεια για την περίπτωση ακύρωσης του ταξιδιού αυτού (πρβλ. απόφαση της 26ης Φεβρουαρίου 1992, Hacker, C-280/90, EU:C:1992:92, σκέψεις 3, 14 και 15).
- 33 Εντούτοις, σύμβαση για την παραχώρηση της χρήσης εξοχικής κατοικίας, η οποία συνήφθη με ταξιδιωτικό πράκτορα που ενήργησε απλώς ως μεσάζων μεταξύ του οικείου πελάτη και του κυρίου της κατοικίας αυτής και της οποίας το τίμημα περιελάμβανε ασφάλιστρο για την κάλυψη των εξόδων τυχόν καταγγελίας της συμβάσεως, ο δε ταξιδιωτικός πράκτορας εγγυήθηκε επίσης την επιστροφή του τιμήματος αυτού σε περίπτωση αφερεγγυότητας, χωρίς να υποχρεούται να παράσχει άλλες υπηρεσίες, χαρακτηρίστηκε ως «σύμβαση μισθώσεως». Συγκεκριμένα, το Δικαστήριο διαπίστωσε ότι η σύμβαση αυτή αφορούσε αποκλειστικά τη μίσθωση ακινήτου, δεδομένου ότι οι ρήτρες σχετικά με την ασφάλιση και την εγγύηση επιστροφής του τιμήματος ήταν απλώς παρεπόμενοι όροι που δεν μπορούσαν να μεταβάλουν τον χαρακτηρισμό της εν λόγω συμβάσεως. Το γεγονός ότι η ένδικη διαφορά δεν ανέκυψε άμεσα μεταξύ του κυρίου και του μισθωτή της εν λόγω κατοικίας δεν μετέβαλε το εν λόγω συμπέρασμα, δεδομένου ότι ο ταξιδιωτικός πράκτορας υποκαταστάθηκε στα δικαιώματα του κυρίου του ακινήτου και δεν ενεργούσε ως ταξιδιωτικός πράκτορας, αλλά ως κύριος του επίμαχου ακινήτου (πρβλ. απόφαση της 27ης Ιανουαρίου 2000, Dansommer, C-8/98, EU:C:2000:45, σκέψεις 7 έως 11 και 33 έως 37).
- 34 Από τη νομολογία που παρατίθεται στις σκέψεις 31 έως 33 της παρούσας αποφάσεως προκύπτει ότι ο χαρακτηρισμός συμβάσεως η οποία αφορά δέσμη παροχών υπηρεσιών, πέραν της βραχυπρόθεσμης παραχώρησης της χρήσης εξοχικής κατοικίας, απαιτεί, όπως επισήμανε ο γενικός εισαγγελέας στο σημείο 28 των προτάσεών του, εκτίμηση της οικείας συμβατικής σχέσεως στο σύνολό της και εντός του όλου πλαισίου της.

35. Εν προκειμένω, το αιτούν δικαστήριο αμφιβάλλει ως προς τον χαρακτηρισμό συμβάσεως συναφθείσας μεταξύ ιδιώτη και επαγγελματία του τουριστικού τομέα, με την οποία ο επαγγελματίας θέτει στη διάθεση του ιδιώτη μπανγκαλόου σε υδάτινο πάρκο που εκμεταλλεύεται ο εν λόγω επαγγελματίας, και η οποία προβλέπει, πέραν της παραχώρησης της χρήσης του αγαθού αυτού, την παροχή και άλλων υπηρεσιών όπως η προσφορά, στον ιστότοπο της εναγομένης της κύριας δίκης, διαφόρων μπανγκαλόου με διαφορετικό εξοπλισμό, η κράτηση του επιλεγέντος μπανγκαλόου για λογαριασμό των πελατών, η επιτόπου υποδοχή του πελάτη και η παράδοση των κλειδιών, η παροχή κλινοσκεπασμάτων και ο καθαρισμός στο τέλος της διαμονής.
36. Ειδικότερα, το αιτούν δικαστήριο διερωτάται αν οι ως άνω συμπληρωματικές παροχές αρκούν για να χαρακτηριστεί η επίμαχη στην κύρια δίκη σύμβαση ως σύνθετη σύμβαση αφορώσα δέσμη παροχών υπηρεσιών και αν η περίπτωση ότι το οικείο μπανγκαλόου ανήκει στον επαγγελματία του τουριστικού τομέα ή σε τρίτον έχει κάποια σημασία για τον χαρακτηρισμό αυτόν.
37. Συναφώς, διευκρινίζεται εκ προοιμίου ότι στο αιτούν δικαστήριο εναπόκειται να προβεί στον χαρακτηρισμό της επίμαχης στην κύρια δίκη συμβάσεως, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα στοιχεία που έχει στη διάθεσή του.
38. Προς τούτο, το αιτούν δικαστήριο θα πρέπει, πρώτον, να εξετάσει αν οι επίμαχες συμπληρωματικές υπηρεσίες, οι οποίες παρέχονται επιπλέον της παραχώρησης της χρήσης της εξοχικής κατοικίας που αποτελεί το αντικείμενο της συμβάσεως αυτής, προσδίδουν στην εν λόγω σύμβαση σύνθετο χαρακτήρα.
39. Τούτο συμβαίνει ιδίως όταν οι υπηρεσίες αυτές προσφέρονται έναντι συνολικού τιμήματος υπό τους ίδιους όρους με τις υπηρεσίες που προσφέρονται στους πελάτες ξενοδοχειακού συγκροτήματος, οπότε δεν εφαρμόζεται το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012. (βλ., κατ' αναλογία, απόφαση της 13ης Οκτωβρίου 2005, Klein, C-73/04, EU:C:2005:607, σκέψη 27). Αντιθέτως, κάθε συμπληρωματική παροχή που έχει παρεπόμενο χαρακτήρα σε σχέση με μια τέτοια παραχώρηση χρήσης δεν μπορεί κατ' ανάγκη να μεταβάλει τον χαρακτηρισμό της οικείας συμβάσεως ως συμβάσεως μισθώσεως, αλλά πρέπει να εξεταστεί εντός του πλαισίου της συμβάσεως αυτής.
40. Όσον αφορά τις συμπληρωματικές υπηρεσίες για τις οποίες κάνει λόγο το αιτούν δικαστήριο, ούτε ο καθαρισμός κατά το τέλος της διαμονής ούτε η παροχή κλινοσκεπασμάτων είναι αρκούντως σημαντικές υπηρεσίες ώστε να καθιστούν αφ' εαυτών δυνατή τη διάκριση μεταξύ συμβάσεως μισθώσεως και σύνθετης συμβάσεως οργάνωσης διαμονής. Μολονότι είναι αληθές ότι ο καθαρισμός βαρύνει κατά κανόνα τον μισθωτή κατά τη λήξη μιας μισθώσεως, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο, λόγω του ιδιαίτερου χαρακτήρα των εποχιακών μισθώσεων εξοχικών κατοικιών, ο εκμισθωτής να μπορεί να αναλάβει μια τέτοια υποχρέωση χωρίς τούτο να μεταβάλλει τη φύση της συμβάσεως αυτής ως συμβάσεως μισθώσεως ακινήτου. Το ίδιο ισχύει και για την παροχή κλινοσκεπασμάτων και την παράδοση των κλειδιών.
41. Αντιθέτως, οι υπηρεσίες παροχής πληροφοριών και συμβουλών, κρατήσεων και υποδοχής, οι οποίες περιλαμβάνονται, μαζί με την παραχώρηση της χρήσης, στην προσφορά που παρέχει ένας επαγγελματίας του τουριστικού τομέα αντί συνολικού τιμήματος, αποτελούν υπηρεσίες που παρέχονται κατά κανόνα στο πλαίσιο μιας σύνθετης σύμβασης για τη οργάνωση διαμονής.



- 42 Δεύτερον, στο πλαίσιο της σφαιρικής εκτίμησης των πληροφοριών που έχει στη διάθεσή του το αιτούν δικαστήριο, το δικαστήριο αυτό θα πρέπει επίσης να εξετάσει υπό ποια ιδιότητα ο οικείος διοργανωτής ταξιδιών παρεμβαίνει στην επίμαχη στην κύρια δίκη συμβατική σχέση.
- 43 Όπως προκύπτει από τη νομολογία που υπομνήσθηκε στη σκέψη 33 της παρούσας αποφάσεως, το γεγονός ότι ο ταξιδιωτικός πράκτορας δεν είναι ο κύριος της κατοικίας, αλλά υποκαθίσταται στα δικαιώματα του κυρίου, δεν είναι ικανό, αφ' εαυτού, να μεταβάλει τον ενδεχόμενο χαρακτηρισμό της οικείας συμβάσεως ως μισθώσεως ακινήτου. Αντιθέτως, όπως προκύπτει από τη νομολογία που μνημονεύθηκε στη σκέψη 32 της παρούσας αποφάσεως, αν ο εν λόγω ταξιδιωτικός πράκτορας ενεργεί ως επαγγελματίας του τουριστικού τομέα και προσφέρει, στο πλαίσιο οργανωμένης διαμονής, συμπληρωματικές υπηρεσίες ενόψει των οποίων γίνεται δεκτή η προσφορά, το γεγονός αυτό μπορεί να αποτελεί ένδειξη της σύνθετης φύσης της συμβάσεως αυτής.
- 44 Εν προκειμένω, η διάθεση κατοικίας εντός θερέτρου το οποίο περιλαμβάνει τυποποιημένα καταλύματα που σχηματίζουν ομοιογενές σύνολο, όπως το Waterpark Zwartkruis, και το οποίο εκμεταλλεύεται επαγγελματίας του τουριστικού τομέα, όπως η Roompot Service, καθώς και η προσφορά διαμονής αντί συνολικού τιμήματος που να αντανakλά την ποιότητα και το εύρος του συνόλου των υπηρεσιών που παρέχονται εντός του εν λόγω θερέτρου, συνηγορούν, υπό την επιφύλαξη των εξακριβώσεων στις οποίες θα πρέπει να προβεί το αιτούν δικαστήριο, υπέρ της διαπίστωσης ότι σύμβαση όπως η επίμαχη στην κύρια δίκη δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012.
- 45 Το συμπέρασμα αυτό ανταποκρίνεται στην απαίτηση περί στενής ερμηνείας του κανόνα αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012 και στον σκοπό που επιδιώκει η διάταξη αυτή, ο οποίος συνίσταται, όπως υπομνήσθηκε στη σκέψη 27 της παρούσας αποφάσεως, στο να περιλαμβάνονται στο πεδίο εφαρμογής του μόνον οι συμβατικές σχέσεις μεταξύ εκμισθωτών και μισθωτών οι οποίες περιλαμβάνουν σειρά δικαιωμάτων και υποχρεώσεων διεπόμενων από ειδικές διατάξεις περί της χρήσεως της ακίνητης περιουσίας, κατά κανόνα αναγκαστικού δικαίου, του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου, του οποίου τα δικαστήρια, λόγω της εγγύτητάς τους, είναι τα πλέον κατάλληλα να επιληφθούν των διαφορών σε υποθέσεις μισθώσεων ακινήτων.
- 46 Κατόπιν όλων των ανωτέρω σκέψεων, στο προδικαστικό ερώτημα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012 έχει την έννοια ότι δεν εμπίπτει στην έννοια των «μισθώσεων ακινήτων», κατά τη διάταξη αυτή, σύμβαση η οποία συνάπτεται μεταξύ ιδιώτη και επαγγελματία του τουριστικού τομέα, με την οποία ο επαγγελματίας θέτει στη διάθεση του ιδιώτη εξοχική κατοικία για βραχυχρόνια προσωπική χρήση, ευρισκόμενη σε θέρετρο που εκμεταλλεύεται ο επαγγελματίας, και η οποία περιλαμβάνει, πέραν της παραχώρησης της χρήσης της εν λόγω κατοικίας, δέσμη υπηρεσιών που παρέχονται αντί συνολικού τιμήματος.

### **Επί των δικαστικών εξόδων**

- 47 Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου, σ' αυτό εναπόκειται να αποφανθεί επί των δικαστικών εξόδων. Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν όσοι υπέβαλαν παρατηρήσεις στο Δικαστήριο, πλην των ως άνω διαδίκων, δεν αποδίδονται.

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο (τέταρτο τμήμα) αποφαινεται:

**Το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού (ΕΕ) 1215/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2012, για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις,**

**έχει την έννοια ότι:**

**δεν εμπίπτει στην έννοια των «μισθώσεων ακινήτων», κατά τη διάταξη αυτή, σύμβαση η οποία συνάπτεται μεταξύ ιδιώτη και επαγγελματία του τουριστικού τομέα, με την οποία ο επαγγελματίας θέτει στη διάθεση του ιδιώτη εξοχική κατοικία για βραχυχρόνια προσωπική χρήση, ευρισκόμενη σε θέρετρο που εκμεταλλεύεται ο επαγγελματίας, και η οποία περιλαμβάνει, πέραν της παραχώρησης της χρήσης της εν λόγω κατοικίας, δέσμη υπηρεσιών που παρέχονται αντί συνολικού τιμήματος.**

(υπογραφές)