



# Kohtulahendite kogumik

KOHTUJURISTI ETTEPANEK  
JEAN RICHARD DE LA TOUR  
esitatud 29. juunil 2023<sup>1</sup>

**Kohtuasi C-497/22**

**EM**

*versus*

**Roompot Service BV**

(eelotsusetaotlus, mille on esitanud Landgericht Düsseldorf (Düsseldorfi apellatsioonikohus, Saksamaa))

Eelotsusetaotlus – Õigusalane koostöö tsiviilasjades – Kohtualluvus ning kohtuotsuste täitmine tsiviil- ja kaubandusajades – Määrus (EL) nr 1215/2012 – Erandlik kohtualluvus – Artikli 24 punkti 1 esimene lõik – Vaidlused kinnisasja üürilepingute valdkonnas – Puhkekülas asuva puhkemaja broneerimine – Lühiajaliselt kasutada andmise leping üksikisiku ja seda küla pidava turismiettevõtja vahel – Muud teenused

## I. Sissejuhatus

1. Eelotsusetaotluses palutakse tõlgendada Euroopa Parlamendi ja nõukogu 12. detsembri 2012. aasta määruse (EL) nr 1215/2012 kohtualluvuse ning kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades<sup>2</sup> artikli 24 punkti 1 esimest lõiku.
2. Eelotsusetaotlus on esitatud vaidluse raames, mille pooled on EM, elukoht Saksamaa, ja Roompot Service BV, asukoht Madalmaad, kes peab turismimajutusega puhkeküla viimati nimetatud liikmesriigis, ning mis puudutab summa hüvitamist, mis tasuti küla puhkemajade kasutada andmise eest, ning seda koos intressi ja kuludega.
3. Esitan põhjused, miks ma arvan esimese võimalusena, et vaidlus puudutab segatüüpi lepingut, mis ei kuulu seega määruses nr 1215/2012 kinnisasja üürilepingute puhul ette nähtud erandliku kohtualluvuse alla. Teise võimalusena ja juhuks, kui Euroopa Kohus peaks leidma, et kõnesolev leping kuulub selle määruse artikli 24 punkti 1 esimese lõigu kohaldamisalasse, olen arvamusel, et põhikohtuasjas esitatud nõue on selle lepinguga seotud ja kuulub samuti viidatud sätte kohaldamisalasse.

<sup>1</sup> Algkeel: prantsuse.

<sup>2</sup> ELT 2012, L 351, lk 1.

## II. Õiguslik raamistik

4. Määruse nr 1215/2012 II peatüki 6. jao „Erandlik kohtualluvus“ artikli 24 punktis 1 on ette nähtud:

„Poolte alalisest elukohast olenemata allub asi erandlikult järgmistele liikmesriigi kohtutele:

1) menetluste puhul, mille esemeks on kinnisasjaõigus või kinnisasja üür või rent, selle liikmesriigi kohtutele, kus asjaomane asi asub.

Kui menetluse esemeks on kinnisasja üürimine ajutiseks isiklikuks kasutuseks maksimaalselt kuueks järjestikuseks kuuks, on pädevad siiski ka selle liikmesriigi kohtud, kus on kostja alaline elukoht, tingimusel et üürnik on füüsiline isik ning nii üürileandja kui ka üürniku alaline elukoht on samas liikmesriigis.“

## III. Põhikohtuasi ja eelotsuse küsimus

5. EM, elukoht Saksamaa, broneeris 23. juunil 2020 veebi teel saidil Roompot Service<sup>3</sup>, asukoht Madalmaad, puhkemaja puhkekülas Waterpark Zwartkruis<sup>4</sup>, mis asub Madalmaades Noordburgumis, ajavahemikuks 2020. aasta 31. detsembrist kuni 2021. aasta 4. jaanuarini ning seda üheksaliikmelisele isikute rühmale, kes olid rohkem kui kahest eri leibkonnast.

6. Broneering 1902,80 euro eest, mille EM täielikult ära tasus, sisaldas voodipesu ja lõppkoristust.

7. Waterpark Zwartkruis on veepark puhkemajadega otse järve kaldal, kusjuures igal puhkemajal on eraldi paadisild. Lisatasu eest oli võimalik üürida paate ja kanuusid.

8. Roompot Service teatas EMile e-kirja teel enne tema saabumist ja tema palvel, et hoolimata COVID-19 pandeemiast on Waterpark Zwartkruis broneeritud ajavahemikul avatud, kuid Madalmaade seaduste kohaselt on seal võimalik elada ainult koos oma perekonnaga ja kõige rohkem kahel inimesel mõnest muust leibkonnast. Lisaks tehti talle ettepanek reis hilisemaks ajaks ümber broneerida.

9. EM loobus reisist ega võtnud vastu ka ümberbroneerimise ettepanekut. Roompot Service maksis talle tagasi 300 eurot.

10. EM esitas Amtsgericht Neussile (Neussi esimese astme kohus, Saksamaa) Roompot Service'i vastu hagi, milles palus hüvitada hinna ülejäänud summa, s.o 1602,80 eurot koos intressi ja kuludega. Roompot Service vaidles vastu sellele, et asi allub rahvusvahelise kohtualluvuse alusel Saksa kohtutele. Hagi jäeti 1. oktoobri 2021. aasta otsusega põhjendamata tõttu rahuldamata.

11. EM esitas apellatsioonkaebuse Landgericht Düsseldorfile (Düsseldorfi apellatsioonikohus, Saksamaa), kellel on tekkinud küsimus, kas rahvusvahelise erandliku kohtualluvuse alusel allub põhikohtuasja lahendamine määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimese lõigu järgi Madalmaade kohtutele.

<sup>3</sup> Saksakeelne veebisait [www.roompot.de](http://www.roompot.de).

<sup>4</sup> Edaspidi „Waterpark Zwartkruis“.

12. See kohus märgib, et Euroopa Kohtu kolmest asjakohasest kohtuotsusest, mis käsitlevad puhkemajade üürimist välisriigis ning milles on tõlgendatud konventsiooni kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades<sup>5</sup> artikli 16 punkti 1, mille sisu on jäänud määruses nr 1215/2012 sisuliselt samasuguseks, st 15. jaanuari 1985. aasta kohtuotsusest Rösler<sup>6</sup>, 26. veebruari 1992. aasta kohtuotsusest Hacker<sup>7</sup> ja 27. jaanuari 2000. aasta kohtuotsusest Dansommer<sup>8</sup> ilmneb, et need lepingud alluvad erandliku kohtualluvuse alusel põhimõtteliselt sellele koha kohtutele, kus asub kinnisasi. Ainus erand on Euroopa Kohtu arvates see, kui leping on segatüüpi, sest sisaldab vastutasuna kliendi tasutud koguhinna eest teatavat hulka teenuseid.<sup>9</sup>

13. Eelotsusetaotluse esitanud kohus märgib esiteks, et käsitletaval juhul on lisateenusteks erineva sisustusega puhkemajade pakkumine Roompot Service'i veebisaidil rubriigis „teavitamine ja nõustamine“, valitud puhkemajade broneerimine EMI jaoks, vastuvõtt kohapeal ja võtmete üleandmine, voodipesu kasutusse andmine ja lõppkoristuse tegemine. Nii nagu tema Euroopa Kohtu praktikast aru saab, peab nendel teenustel kogumis olema märkimisväärne tähtsus, et muuta leping segatüüpi lepinguks.

14. Teiseks on Saksamaa õigusteooria ühe osa kohaselt vähemtähtsad kõrvalteenused nagu vara korrashoid ja koristamine, pesu vahetamine või kohapeal hoolitsuse pakkumine väiksema kaaluga, mistõttu ei piisa põhikohtuasjas käsitletavatest lisateenustest, et saaks asuda seisukohale, et tegemist on segatüüpi lepinguga.

15. Eelotsusetaotluse esitanud kohus täpsustab ka, et teistmoodi on neid Euroopa Kohtu otsuseid tõlgendanud Bundesgerichtshof (Saksamaa Liitvabariigi kõrgeim üldkohus)<sup>10</sup>. Lähtudes kohtuotsusest Hacker ja kohtuotsusest Dansommer, leiab nimetatud kohus, et kohtualluvuse kindlaksmääramine määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimese lõigu alusel sõltub ainult sellest, kas kutselisel reisikorraldajal on endal lepingujärgne kohustus kolmanda isiku omandis oleva puhkemaja kasutada andmiseks. Niisuguses olukorras ei saa see säte olla kohaldatav. Seevastu juhul, kui kutseline reisikorraldaja vahendab kõigest omanikuga sõlmitavat üürilepingut, on see säte kohaldatav.

16. Eelotsusetaotluse esitanud kohus kahtleb, kas see tõlgendus on kooskõlas Euroopa Kohtu praktikaga.

17. Neil asjaoludel otsustas Landgericht Düsseldorf (Düsseldorfi apellatsioonikohus) menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmise eelotsuse küsimuse:

„Kas [määruse 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

<sup>5</sup> Brüsselis 27. septembril 1968 allkirjastatud konventsioon (EÜT 1972, L 299, lk 32), mida on muudetud hilisemate konventsioonidega uute liikmesriikide selle konventsiooniga liitumise kohta (EÜT 1998, C 27, lk 1) (edaspidi „Brüsseli konventsioon“).

<sup>6</sup> 241/83, edaspidi „kohtuotsus Rösler“, EU:C:1985:6.

<sup>7</sup> C-280/90, edaspidi „kohtuotsus Hacker“, EU:C:1992:92.

<sup>8</sup> C-8/98, edaspidi „kohtuotsus Dansommer“, EU:C:2000:45.

<sup>9</sup> Vt käesoleva ettepaneku punkt 27.

<sup>10</sup> Minu teada viitab eelotsusetaotluse esitanud kohus 23. oktoobri 2012. aasta kohtuotsusele X ZR 157/11 (punkt 11 jj) ning 28. mai 2013. aasta kohtuotsusele X ZR 88/12 (punkt 8 jj).

andmise, alluvad erandlikku kohtualluvust reguleerivate eeskirjade kohaselt – sõltumata asjaolust, kas puhkemaja on üürileandja või kolmanda isiku omandis – selle liikmesriigi kohtule, kus asub üürilepingu ese?“

18. EM ja Euroopa Komisjon esitasid kirjalikke seisukohti.

#### IV. Õiguslik analüüs

19. Eelotsusetaotluse esitanud kohtul on sisuliselt tekkinud küsimus selle kohta, missuguseid asjakohaseid kriteeriume tuleb arvesse võtta, et kvalifitseerida puhkekülas asuva puhkemaja lühiajalise kasutamise leping kinnisasja üürilepinguks määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimese lõigu tähenduses või segatüüpi lepinguks, mis puudutab teatavat hulka osutatavaid teenuseid.

20. Selle määruse artikli 24 punkti 1 esimene lõik on samaväärne Brüsseli konventsiooni artikli 16 lõikega 1, millest sai lõike 1 punkt a,<sup>11</sup> ja määruse (EÜ) nr 44/2001<sup>12</sup> artikli 22 punkti 1 esimese lõiguga, mistõttu on see, kuidas Euroopa Kohus on tõlgendanud neid viimaseid sätteid, õige ka esimese õigusnormi tõlgendamisel.<sup>13</sup>

21. Tuleb meenutada, et Euroopa Kohtu praktika kohaselt:

- mis puudutab nende sätete eesmärki, siis peamine põhjus, miks asi allub erandlikult selle liikmesriigi kohtutele, kus kinnisasi asub, on see, et asukohajärgsel kohtul on oma läheduse tõttu parimad eeldused teada faktilisi asjaolusid ning kohaldada õigusnorme ja tavasid, mis on üldjuhul kinnisasja asukohariigi normid ja tava,
- õigustab erandlikku kohtualluvust kinnisasja üürilepingute alal omaniku ja üürniku suhte keerukus, mis hõlmab lisaks üürile ka rea õigusi ja kohustusi. Seda suhet reguleerivad üürile antud kinnisasja asukohariigi erinormid, millest mõni on imperatiivne – nagu need, mis määravad kindlaks kinnisasja hooldamise ja kinnisvaramaksu tasumise eest vastutava isiku; need, mis reguleerivad kinnisasja kasutaja kohustusi naabrite ees, ning need, mis reguleerivad või piiravad omaniku õigust pärast üüriperioodi lõppu kinnisasja uuesti vallata.<sup>14</sup>

22. Määruse nr 1215/2012 artikli 25 lõike 4 kohaselt ei saa sellest erandlikust kohtualluvusest kokkuleppega erandit teha.

23. Selle kindlakstegemist, kas puhkemajutuse üürimist käsitlev asi allub liikmesriigi kohtutele, on käsitletud kolmes Euroopa Kohtu otsuses, nimelt kohtuotsuses Rösler, kohtuotsuses Hacker ja kohtuotsuses Dansommer<sup>15</sup>, ning kahes määruse muudatuses.<sup>16</sup> Nende muudatustega on loodud erand määruse artikli 24 punkti 1 esimeses lõigus ette nähtud erandlikust kohtualluvusest, kui

<sup>11</sup> Vt käesoleva ettepaneku punkt 23.

<sup>12</sup> Nõukogu 22. detsembri 2000. aasta määrus kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades (EÜT 2001, L 12, lk 1; ELT eriväljaanne 19/04, lk 42).

<sup>13</sup> Vt eelkõige 20. juuni 2022. aasta kohtuotsus London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association (C-700/20, EU:C:2022:488, punkt 42).

<sup>14</sup> Vt eelkõige kohtuotsus Rösler (punktid 19 ja 20) ning 25. märtsi 2021. aasta kohtuotsus Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, punktid 77 ja 78 ning seal viidatud kohtupraktika).

<sup>15</sup> Eelotsusetaotluse esitanud kohus on neid kohtuotsuseid oma eelotsusetaotluses kokkuvõtlikult kirjeldanud. Vt käesoleva ettepaneku punkt 12.

<sup>16</sup> Vt ka kohtualluvuseeskirjade muudatuse kohta tarbijalepingute alal, mis toimus pärast kohtuotsust Hacker, määruse nr 44/2001 artikli 15 lõike 3 lõpuosa ja määruse nr 1215/2012 artikli 17 lõike 3 lõpuosa.

mõlema vaidlusosalise elu- või asukoht on samas liikmesriigis.<sup>17</sup> Tuleb siiski märkida, et määruse muudatus, millega lisati selle määruse artikli 24 punkti 1 teine lõik, ei reguleeri täiesti eluruumide üürilepinguid, ning seda põhjendusega, milleks on põhimõtteline reegel, mida Euroopa Kohus on otsinud ja mida on meenutatud käesoleva ettepaneku punktis 21.<sup>18</sup>

24. Tegemist on seega regulatsiooniga, mida kohaldatakse juba ligi 20 aastat lühiajaliste turismiga seotud üürilepingute suhtes, ning kuni tänase päevani ei ole liikmesriikide kohtud andnud Euroopa Kohtule teada uutest tõlgendamisraskustest.

25. Sellest Euroopa Kohtu praktikast tuleneb, et määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimese lõigu kohaldamine eeldab, et täidetud on kaks tingimust. Esiteks on tarvis, et vaidlus puudutaks kinnisasja üürilepingut selle sätte tähenduses. Teiseks on juhul, kui see on nii, vaja, et vaidluse esemeks oleksid sellest lepingust tulenevad õigused ja kohustused. Kui esimene tingimus ei ole täidetud, ei ole põhjust analüüsida teist.

### **A. Lepingu kvalifitseerimine**

26. Euroopa Kohtu kahest viimati viidatud kohtuotsusest, st kohtuotsusest Hacker ja kohtuotsusest Dansommer ilmneb, et üürilepinguks kvalifitseerimiseks peavad puuduma lisateenused, mis täiendavad puhkusemajutuse kasutamist puudutavat põhikohustust.<sup>19</sup>

27. Eelotsusetaotluse esitanud kohtu küsimused on tekkinud hinnangust lepingulistele kohustustele põhikohtuasjas võrreldes kohustustega, mis tuvastati kohtuasjas Hacker. Kohtuotsuse Dansommer punktis 31 on neid meenutatud järgmiselt: „Leping, millega oli tegemist [kohtuasjas, milles tehti kohtuotsus Hacker], oli sõlmitud kutselise reisikorraldaja ja tema kliendi vahel kohas, kus oli vastavalt nende asu- ja elukoht, ning ehkki selles oli nähtud ette teenus, mis puudutas puhkusemajutuse kasutamist lühikese aja jooksul, sisaldas see ka muid teenuseid, näiteks teave ja nõuanded, millega reisikorraldaja pakub kliendile puhkuseks laia valikut, majutuse broneerimine kliendi valitud ajavahemikuks, kohtade broneerimine transpordivahendis, vastuvõtt kohapeal ja vajadusel reisitõrkekindlustus (kohtuotsus Hacker [...], punkt 14)“.

28. Nii nagu mina aru saan, ilmneb nendest kahest kohtuotsusest, et otsustamaks, kas asi allub talle, peab kohus hindama asjaomast lepingulist suhet tervikuna ja selle kontekstis, et teha kindlaks, kas selle ainus eesmärk on majutuse kasutamine või kohustus anda see isiku kasutusse

<sup>17</sup> Vt artikli 24 punkt 1, mis käsitleb alla kuue kuu pikkusi üürilepinguid (vt käesoleva ettepaneku punkt 4), mis võimaldab esitada kostja vastu hagi tema alalise elukoha liikmesriigi kohtule. Käsitletaval juhul ei ole see punkt kohaldatav. EMi elukoht ja Roompot Service'i asukoht ei ole samas liikmesriigis. Selle lõigu Brüsseli konventsiooni lisamise ajaloo kohta pärast kohtuotsust Rösler vt Gaudemet-Tallon, H., ja 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<sup>e</sup> éd., Librairie générale de droit et de jurisprudence, collection „Droit des affaires“, Paris, 2018, punktid 112–114, lk 152–154.

<sup>18</sup> Vt tagajärgede kohta kohaldatava õiguse seisukohast juhul, kui pooled on jätnud valiku tegemata, Euroopa Parlamendi ja nõukogu 17. juuni 2008. aasta määruse (EÜ) nr 593/2008 lepinguliste võlasuhete suhtes kohaldatava õiguse kohta („Rooma I“) (ELT 2008, L 177, lk 6) artikli 4 lõike 1 punkt d.

<sup>19</sup> Vt kohtuotsus Dansommer (punktid 30–35). Vt ka 10. veebruari 2022. aasta kohtuotsus ShareWood Switzerland (C-595/20, EU:C:2022:86, punktid 32 ja 33 ning seal viidatud kohtupraktika).

koos puhkusele omaste teenustega.<sup>20</sup> Niisugused teenused nagu koristamine, pesu kasutusse andmine jm, mida üksikisik või kutsealal tegutseja võib pakkuda ükskõik missuguses üüritava varas, ei avalda minu arvates mingit mõju lepingu kvalifitseerimisele, sest need on üüritava varas viibimise suhtes lisateenused.

29. Samamoodi on küsimusega, kas puhkusemajutuse üüris välja omanik otse või tehti seda tema nimel. Minu arvates ei soovinud Euroopa Kohus kohtuotsuses Dansommer muuta kriteeriume, mida tuleb rahvusvahelise kohtualluvuse kindlaksmääramisel arvesse võtta.<sup>21</sup> Piisab lepingulisest kohustusest, mille ese on vara kasutamine.<sup>22</sup> Eeldatakse nimelt, et üürileandjal on see õigus. Puhkusemajutust üüriva üürniku kohustuseks ei pea olema kontrollida, kes on selle omanik, eriti juhul, kui ta otsustab esitada kohtule hagi.

30. Kuna korraldatud reisi raames<sup>23</sup> on sellel, kui puhkajate käsutusse antakse majutus niisugustes konkreetselt puhkuseks rajatud kohtades nagu Waterpark Zwartkruis, mida peab Roompot Service,<sup>24</sup> erijooni, mis õigustavad – kui eelotsusetaotluse esitanud kohus need tuvastab – minu arvates lepingu kvalifitseerimist „segatüüpi lepinguks“.

31. Esiteks tuleb kontrollida, missugustel alustel lepinguline suhe loodi. Käsitletaval juhul ei ole eelotsusetaotluse esitanud kohus maininud ei üürilepingu olemasolu, nagu sõlmitakse kirjalikult majutuse korral individuaalelamus,<sup>25</sup> ega selle sisu, eelkõige mis puudutab kogu hinna tasumise tingimusi. Konkreetsemalt ei ole täpsustatud, kas broneering puudutas ette kindlaks määratud puhkemaja.<sup>26</sup> Tundub, et puhkekülas, mis koosneb standarditud majutusstruktuurist, mis moodustab ühtlase terviku, ja kollektiivhoonetest juhul, kui neid on, siis võetakse möbleeritud puhkemajadest ühe kasutada andmise kohustused – nagu hotellikompleksis – küla pidaja enda vastutusel, kusjuures viimane on tavaliselt suhtluspartner kaebuste puhul.

32. Teiseks tuleb märkida, et seda liiki puhkusemajutuse vorm on välja töötatud, võttes arvesse reisipakkumist tervikuna. Käsitletaval juhul on eelotsusetaotluse esitanud kohus tuvastanud, et üüritud majutus asub veepargis, mis on korraldatud just nii, et pakkuda majutatavatele koha peal vaba aja veetmise teenuseid.<sup>27</sup> Võib seega järeldada, et puhkaja ootab ka teatavat mugavuse ja nõustamise taset ning et niisuguse majutuse broneerimise ajal tehakse sellele reklaami. Sellises

<sup>20</sup> Väljend „kasutusse andmine“ tundub mulle sobivam juhtumil, mil eluaseme broneering tehakse ettevõtja juures, kes on turismiettevõtja. Väljendit „kasutada andmine“ Euroopa Kohtu otsustes, mis käsitlevad lühiajalist üürimist, alates kohtuotsusest Rösler (punkt 25, vt meenutuseks ka selle kohtuotsuse lk 113, kus on märgitud, et seda väljendit on kasutatud Schlosseri aruandes, mis käsitleb 9. oktoobri 1978. aasta konventsiooni Taani Kuningriigi, Iirimaa ning Suurbritannia ja Põhja-Iiri Ühendkuningriigi ühinemise kohta konventsiooniga kohtualluvuse ning kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades ning Euroopa Kohtu protokollile selle tõlgendamise kohta (EÜT 1979, C 59, lk 71, eelkõige lk 120)) peaks kasutama ainult juhtudel, mil omanik või tema volitatud isik kohustub andma lepinguosaliste sõlmitavas lepingus nimetatud kinnisasja lepingupartneri (üürniku) ainukasutusse. Minu arvates võetakse puhkeküla konkreetsel juhtumil seega ainult kohustus anda kasutusse üks puhkemajadest, mis puhkajate käsutusse antakse, pakkuja vastutusel.

<sup>21</sup> Vt selle kohtuotsuse punktid 36 ja 37, kusjuures see viimane punkt käsitleb büroo õigust esitada hagi, mille kohta on eelotsusetaotluse esitanud kohus juba Euroopa Kohtule küsimuse esitanud. Vt ka selle kohtuotsuse kommentaar 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, avril-mai-juin 2000, n° 2, lk 550–554, eelkõige lk 553, vrd kohtujurist Darmoni ettepanekuga kohtuasjas Hacker (C-280/90, ei avaldata, EU:C:1991:466, punkt 43, punkt 1).

<sup>22</sup> Vt selle kohta kohtuotsus Rösler (punkt 25) ja kohtuotsus Dansommer (punktid 31 ja 33).

<sup>23</sup> Vt näiteks kohtuotsus Hacker (punktid 2 ja 3). Vrd kohtuotsusega Dansommer (punktid 7 ja 8), milles on täpsustatud, et reisikorraldajal oli roll, mis piirdus vahendaja rolliga.

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

<sup>25</sup> Vt kõnesoleva üürimise asjaolude kohta käesoleva ettepaneku punktid 5 ja 6, vrd kohtuotsusega Hacker (punkt 3). Juhin tähelepanu, et selle kohtuotsuse punktis 2 on märgitud, et vaidlus puudutab „üürilepinguks“ nimetatud lepingut“.

<sup>26</sup> Vt analoogia alusel 13. oktoobri 2005. aasta kohtuotsus Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, punkt 24).

<sup>27</sup> Vt meenutuseks eelotsusetaotluse faktilised asjaolud, mida on kirjeldatud käesoleva ettepaneku punktides 5 ja 7.

kontekstis on reisikorraldaja staatus puhkekülas minu meelest määrava tähtsusega,<sup>28</sup> samuti see, kui tuvastatakse, et majutuspakumine on olemas kogu aasta vältel ilma ajaliste piiranguteta, sest need kriteeriumid võimaldavad eristada seda hooajalistest üüripakkumistest.

33. Kolmandaks on ka majutusasutuses viibimise koguhind<sup>29</sup> asjaolu, mida tuleb hindamisel arvesse võtta. Mulle tundub, et oleks vaja teada, kas see sisaldab mitme teenuse kulu või niisuguses puhkekülas ette nähtud teenuste pakkumist, võttes arvesse nende kvaliteeti või tähtsust –, mis õigustab seda, et nimetatud hinnal ei ole otsest seost ainult ühe puhkemaja üürimise hinnaga kohalikul eraõiguslikele isikutele kuuluvate puhkemajade üüriturul,<sup>30</sup> vaid see määratakse kindlaks pigem standarditud mugavustaseme põhjal nagu hotellis. Seega ei ole selle kohustuslikku reguleerimist, mis on võrreldav eluruumide üürilepingute võimaliku reguleerimisega.

34. Olen seega arvamusel, et liikmesriigi kohtu ülesanne on kontrollida kõiki lepingulisi tingimusi ja majutusepakumise eripära seoses lühiajalise viibimisega niisuguses puhkekülas nagu käsitletaval juhul Waterpark Zwartkruis. See, kui eelotsusetaotluse esitanud kohus kogub hulga asjaolusid sellise puhkeküla pidaja teenuste kohta, kes on kvalifitseeritud „puhkusemajutuse kutseliseks üürijaks“, võimaldab ületada niisuguse kasuistliku analüüsi piirid nagu analüüs, mis on esitatud hindamiseks Euroopa Kohtule või mille üle arutatakse õigusteoorias.<sup>31</sup> See tagab ka piisava ennustatavuse.

35. Selline lähenemine sobib kokku ka paljudes liikmesriikides välja kujunenud turismimajutuse pakumiste mitmekesisusega.<sup>32</sup> Märgin, et see avaldub selle valdkonna prantsuse keele terminoloogias. Näiteks võib eristada elamu- ja vaba aja veetmise külasid külalistemajadest ja puhkeküladest, olenevalt majutuse või möbleeritud kinnisasja turistidele üürimise liigist, mille hulgas on maja, korter, puhkemaja, liikuv vabaajaelamu, kerge vabaajaelamu, ning vaba aja veetmise teenuste liigist.

36. Lisaks on juurdepääs sellele mitmekesisele pakumisele omandanud nüüd märkimisväärsed proportsioonid, kuna üha enam kasutatakse broneerimist veebisaitidel.<sup>33</sup> Lõpuks tuleb arvesse võtta asjaolu, et alates Euroopa Kohtu otsustest kohtuasjades Rösler, Hacker ja Dansommer on

<sup>28</sup> Vt selle kohta kohtujurist Darmoni ettepanek kohtuasjas Hacker (C-280/90, ei avaldata, EU:C:1991:466, punkt 25).

<sup>29</sup> Vt kohtuotsus Hacker (punkt 15) ja analoogia alusel 13. oktoobri 2005. aasta kohtuotsus Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, punkt 27).

<sup>30</sup> Vt selle kohta kohtujurist Darmoni ettepanek kohtuasjas Hacker (C-280/90, ei avaldata, EU:C:1991:466, punkt 30).

<sup>31</sup> Vt käesoleva ettepaneku punkt 14. Vt ka Gaudemet-Tallon, H., ja Ancel, M.-E., *op. cit.*, punkt 115, lk 155.

<sup>32</sup> Vt turismi olulisuse kohta Euroopa Liidus Euroopa Liidu Kontrollikoja eriaruanne „Soutien de l'UE au secteur du tourisme. Une nouvelle orientation stratégique et une meilleure approche en matière de financement s'imposent“ („EL toetus turismisektorile. Uus strateegiline suund ja parem lähenemine rahastamise alal, mida on tarvis“), 2021, mis on kättesaadav järgmisel veebiaadressil: [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), punktid 1–5.

<sup>33</sup> Vt selle kohta Euroopa Parlamendi ja nõukogu 25. novembri 2015. aasta direktiivi (EL) 2015/2302, mis käsitleb pakettreise ja seotud reisikorraldusteenuseid ning millega muudetakse määrust (EÜ) nr 2006/2004 ja Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2011/83/EL ning tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 90/314/EMÜ (ELT 2015, L 326, lk 1), põhjendus 2.

õigusaktide ja kohtupraktika kontekst liidu õiguses põhjalikult arenenud tarbijakaitse<sup>34</sup> ja eriti puhkuste valdkonnas.<sup>35</sup> Ka riigisisestes õigussüsteemides on vastu võetud spetsiifiliselt majutust käsitlevaid õiguslikke regulatsioone.<sup>36</sup>

37. Nõnda ei tundu puhkekülades asuvate puhkemajade üürimise konkreetsetes raamistikus see, et asi allub erandliku kohtualluvuse alusel nende liikmesriikide kohtutele, kus asub kinnisasi, mis lühiajaliselt kasutada antakse,<sup>37</sup> mulle asjakohane, mis kõneleb selle kasuks, et eelotsusetaotluse esitanud kohtule on vaja vastata kooskõlas põhimõttega, mille kohaselt tuleb määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimest lõiku tõlgendada kitsalt.<sup>38</sup>

38. Teen Euroopa Kohtule ettepaneku otsustada sama moodi nagu kohtuotsuses Hacker, et selle määruse artikli 24 punkti 1 esimese lõigu kohaldamisalasse ei kuulu see, kui turismiettevõtja annab puhkemaja puhkekülas isiklikuks lühiajaliseks kasutamiseks, kusjuures lepinguline suhe tuleb kvalifitseerida „segatüüpi lepinguks“ selle kohtupraktika tähenduses.

39. Kui Euroopa Kohus peaks siiski leidma, et kõnesolev leping puudutab eranditult puhkemaja üürimist nagu kohtuasjas Dansommer, siis tuleb analüüsida EMi nõuet, mille kohta eelotsusetaotluse esitanud kohus peab otsuse tegema.

## **B. Nõude ese**

40. EMi nõude aluseks on asjaolu, et ta broneeris 2020. aasta juunikuus puhkemaja enam kui kahele leibkonnale, kus kokku oli üheksa inimest, kuid Roompot Service lubas teda sinna alates 31. detsembrist 2020 ainult oma pere ja veel kahe inimesega ühest teisest leibkonnast.<sup>39</sup> Eelotsusetaotluses on märgitud, et EM nõuab, et talle hüvitataks „ülejäanud üür“ pärast seda, kui Roompot Service hüvitas ühe osa „üürisummast“.<sup>40</sup>

<sup>34</sup> Vt Euroopa Parlamendi ja nõukogu 25. oktoobri 2011. aasta direktiiv 2011/83/EL tarbija õiguste kohta, millega muudetakse nõukogu direktiivi 93/13/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 1999/44/EÜ ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 85/577/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 97/7/EÜ (ELT 2011, L 304, lk 64). Direktiiv 85/577 käsitles tarbijate kaitset väljaspool äriruume sõlmitud lepingute korral. Direktiiv 97/7 käsitles tarbijate kaitset sidevahendi abil sõlmitud lepingute korral. Rõhutan, et lepingud, mille ese on eluruumide üürimine seal elamiseks, jäävad direktiivi 2011/83 kohaldamisalast välja (vt artikli 3 punkt f). Lühiajalise üürimise puhul ei ole ette nähtud mingit erandit.

<sup>35</sup> Vt direktiiv 2015/2302, mis käsitleb pakettreise ja seotud reiskorraldusteenuseid. Selle direktiivi artikli 3 järgi on reisieenuse osaks majutus, mis ei ole olemuslikult reisijateveo osa ega ole mõeldud elukoha tagamiseks. Lisaks märgin, et üheainsa lepingu sõlmimine puhkusereisiks, mis sisaldab majutust ja paadirenti, võib kuuluda selle direktiivi kohaldamisalasse. Vt ka Euroopa Parlamendi ja nõukogu 14. jaanuari 2009. aasta direktiiv 2008/122/EÜ tarbijate kaitse kohta seoses osaaajalise kasutamise õiguse, pikaajalise puhkuse toote, edasimüügi ja vahetuslepingute teatavate aspektidega (ELT 2009, L 33, lk 10).

<sup>36</sup> Riigisiseste kinnisvaraomandit reguleerivate õigusaktide järgimise kohta vt kohtuotsus Rösler (punkt 22). Vt näiteks Prantsusmaa õiguses Painchaux, M., „Bail d’habitation. – Règles particulières à certains baux. – Locations saisonnières“, *JurisClasseur Civil Code*, LexisNexis, Paris, 29.7.2020, fascicule 690, eelkõige punkt 6; Hispaania õiguses Martínez Nadal, A. L., „Regulación del arrendamiento turístico en el Derecho español“, *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, Aranzadi, Cizur Menor, 2022, lk 57–84, eelkõige lk 61, ning Itaalia õiguses „Le locazioni turistiche nell’ordinamento italiano“, *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, *op. cit.*, lk 113–126, eelkõige lk 114, 122 ja 123.

<sup>37</sup> Vt käesoleva ettepaneku punkt 21.

<sup>38</sup> Vt 25. märtsi 2021. aasta kohtuotsus Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, punkt 76 ja seal viidatud kohtupraktika) selle meenutuseks, et kuna selle määruse artikli 24 punkti 1 sätted on erandlikud, ei tohiks neid tõlgendada laiemalt, kui nõuab nende eesmärk.

<sup>39</sup> Vt käesoleva ettepaneku punktid 5 ja 8. Selles mõttes on vaidluse ese samalaadne vaidluse esemega kohtuasjas, millest tehti kohtuotsus Hacker (vt punkt 4). Hageja oli leidnud, et tema tegelikult puhkuseks tema kasutusse antud puhkemaja pindala oli väiksem pindalast, mis oli näidatud Euro-Relais GmbH prospektis, ning oli nõudnud konkreetset tasutud hinna alandamist.

<sup>40</sup> Vt käesoleva ettepaneku punktid 6, 9 ja 10. Hüvitis vastab 15,77 protsendile broneerimise ajal tasutud summast. Eelotsusetaotluse esitanud kohus ei ole täpsustanud, missugusel alusel seda tehti.



41. Käsitletaval juhul tähistab termin „üür“ ruumides viibimise hinda, mis oli täies ulatuses tasutud. Ei ole täpsustatud, kas see hind katab erikulusid, mis ei ole puhkemaja kasutamisega otseselt seotud, näiteks broneerimiskulud – mida laseb oletada osaline hüvitis, mida EMile maksti.<sup>41</sup>

42. Nõude korral, mille ese on üürihindade kui kinnisasja kasutamise õiguse vastutasu maksmine, on Euroopa Kohus otsustanud, et erandlik kohtualluvus kinnisasjade üürilepingute valdkonnas on kohaldatav, sest vaidluse ese on otseselt seotud üüritava vara kasutamisega.<sup>42</sup>

43. Selle õigusliku regulatsiooni raames väärivad käsitletaval juhul erilist tähelepanu kaks asjaolu. Esiteks näib mulle, et asjaolu, et üüritud vara ei kasutatud, ei muuda EMi nõude kvalifikatsiooni. See asjaolu ei vabasta teda põhimõtteliselt tema kohustustest Roompot Service'i ees. Teiseks tuleks vara üürimise tingimuste muutmist käsitada nii, et Roompot Service ei täitnud oma lepingulisi kohustusi, ehkki seda õigustavad piirangud, mis kehtestati seoses võitlusega COVID-19 pandeemia vastu.<sup>43</sup>

44. Neil asjaoludel olen arvamusel, et vaidluse ese põhikohtuasjas allub erandliku kohtualluvuse alusel selle liikmesriigi kohtutele, kus asub üüritav vara. Teistmoodi saaks olla ainult siis, kui EM oleks nõudnud nõutava summa ulatuses selle kahju hüvitamist, mis on kaudselt seotud üüritava vara kasutamisega.<sup>44</sup>

45. Seega, teise võimalusena, kui Euroopa Kohus peaks otsustama, et EMi ja Roompot Service'i vaheline leping puudutab puhkemaja kasutada andmist, olen arvamusel, et määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimeses lõigus ette nähtud kohtualluvuseeskiri on kohaldatav ka sel põhjusel, et vaidluse esemeks on niisugusest lepingust tulenevad õigused ja kohustused.

## V. Ettepanek

46. Kõikide eelnevate kaalutluste põhjal teen Euroopa Kohtule ettepaneku vastata Landgericht Düsseldorf (Düsseldorfi apellatsioonikohus, Saksamaa) eelotsuse küsimusele järgmiselt:

Euroopa Parlamendi ja nõukogu 12. detsembri 2012. aasta määruse (EL) nr 1215/2012 kohtualluvuse ning kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades artikli 24 punkti 1 esimest lõiku

tuleb tõlgendada nii, et

esimese võimalusena ei kuulu viidatud sätte kohaldamisalasse see, kui turismiettevõtja annab puhkemaja puhkekülas isiklikuks lühiajaliseks kasutamiseks;

<sup>41</sup> Vt käesoleva ettepaneku 40. joonealune märkus.

<sup>42</sup> Vt kohtuotsus Rösler (punkt 29) ja kohtuotsus Dansommer (punkt 25) ning selle kohta 25. märtsi 2021. aasta kohtuotsus Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, punkt 79). Vt tasutud kogusumma hüvitamise nõude kohta, mis rajaneb lepingu tühisuse asjal, kui seos lepingu ja kinnisasja vahel, mida võib kasutada, ei ole piisavalt tihe, et õigustada lepingu kvalifitseerimist üürilepinguks, 13. oktoobri 2005. aasta kohtuotsus Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, punktid 17 ja 26).

<sup>43</sup> Võrdluseks samas kontekstis ja pakettreise käsitleva direktiivi 2015/2302 raames vt 12. jaanuari 2023. aasta kohtuotsus FTI Touristik (pakettreis Kanaari saartele) (C-396/21, EU:C:2023:10, punkt 42) ning tõlgendamistaotlused, mis on hetkel Euroopa Kohtus menetlemisel, kohtuasjas Tuk Travel (C-83/22, kohtujurist Medina ettepanek kohtuasjas Tuk Travel (C-83/22, EU:C:2023:245) loeti ette 23. märtsil 2023) ning liidetud kohtuasjades DocLX Travel Events (C-414/22) ja Kiwi Tours (C-584/22), milles kohtujurist Medina ettepanek ootab avaldamist.

<sup>44</sup> Vt kohtuotsus Rösler (punkt 29). Vrd kohtuotsusega Hacker (punkt 4).

teise võimalusena kuulub selle kohaldamisalasse nõue hüvitada üks osa tasutud hinnast seejärel, kui üks lepinguosalistest muutis puhkemaja üürimise lepingu tingimusi.