



Kohtulahendite kogumik

EUROOPA KOHTU OTSUS (neljas koda)

16. november 2023*

Eelotsusetaotlus – Õigusalane koostöö tsiviilasjades – Määrus (EL) nr 1215/2012 – Erandlik kohtualluvus – Artikli 24 punkti 1 esimene lõik – Kinnisasja üürimisega seotud vaidlus – Puhkekülas asuva bangalo lühiajaliselt kasutada andmise leping, mille on sõlminud eraisik seda puhkeküla pidava turismiettevõtjaga

Kohtuasjas C-497/22,

mille ese on ELTL artikli 267 alusel Landgericht Düsseldorf (Düsseldorfi apellatsioonikohus, Saksamaa) 8. juuli 2022. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 22. juulil 2022, menetluses

EM

versus

Roompot Service BV,

EUROOPA KOHUS (neljas koda),

koosseisus: koja president C. Lycourgos, kohtunikud O. Spineanu-Matei (ettekandja), J.-C. Bonichot, S. Rodin ja L. S. Rossi,

kohtujurist: J. Richard de la Tour,

kohtusekretär: A. Calot Escobar,

arvestades kirjalikku menetlust,

arvestades seisukohti, mille esitasid:

- EM, esindaja: *Rechtsanwalt V. Gensch*,
- Euroopa Komisjon, esindajad: P. Kienapfel ja S. Noë,

olles 29. juuni 2023. aasta kohtuistungil ära kuulanud kohtujuristi ettepaneku,

on teinud järgmise

* Kohtumenetluse keel: saksa.

otsuse

- 1 Eelotsusetaotlus käsitleb Euroopa Parlamendi ja nõukogu 12. detsembri 2012. aasta määruse (EL) nr 1215/2012 kohtualluvuse ning kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades (ELT 2012, L 351, lk 1) artikli 24 punkti 1 esimese lõigu tõlgendamist.
- 2 Taotlus on esitatud EMi, kelle elukoht on Saksamaal, ja Madalmaades asuva turismiettevõtja Roompot Service BV vahelises kohtuvaidluses, mille ese on nimetatud eraisiku poolt selle ettevõtja peetavas puhkekülas asuva bangalo lühiajalise kasutamise eest makstud hinna hüvitamine koos intressi ja kuludega.

Õiguslik raamistik

- 3 Määruse nr 1215/2012 põhjendused 15, 16 ja 34 on sõnastatud järgmiselt:
 - „(15) Kohtualluvuse eeskirjad peaksid olema hästi prognoositavad ning lähtuma põhimõttest, et tavaliselt on kohtualluvus seotud kostja alalise elukohaga. Seepärast peaks alati olema tagatud kohtualluvus kostja elukoha alusel, välja arvatud teatavatel täpselt määratletud juhtudel, kui vaidluse sisu või poolte autonoomia eeldab teistsugust seost. [...]
 - (16) Lisaks kostja alalisele elukohale peaks kohtualluvuse määramisel olema ka muid aluseid, mis toetuksid tihedale seosele kohtu ja menetluse vahel või aitaksid kaasa tõrgeteta õigusemõistmisele. Tihe seos peaks tagama õiguskindluse ja hoidma ära võimaluse, et kostja vastu esitataks hagi liikmesriigi kohtusse, mida ta ei saanud mõistlikult ette näha. [...]
 - [...]
 - (34) Tuleks tagada [Brüsselis 27. septembril 1968 allkirjastatud] konventsiooni [kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades (EÜT 1972, L 299, lk 32)], [nõukogu 22. detsembri 2000. aasta] määruse (EÜ) nr 44/2001 [kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades (EÜT 2001, L 12, lk 1; ELT eriväljaanne 19/04, lk 42)] ja käesoleva määruse vaheline järjepidevus ning selleks tuleks ette näha üleminekusätteid. Järjepidevust on vaja ka Euroopa Liidu Kohtu tõlgendustes 1968. aasta Brüsseli konventsiooni ja seda asendavate määruste kohta.“
- 4 Määruse nr 1215/2012 II peatüki 1. jao „Üldsätted“ artikli 4 lõikes 1 on ette nähtud:

„Käesoleva määruse kohaselt esitataks hagi isikute vastu, kelle alaline elukoht on liikmesriigis, selle liikmesriigi kohtutesse sõltumata nende kodakondsusest.“
 - 5 Määruse II peatüki 6. jaos „Erandlik kohtualluvus“ sisalduvas artiklis 24 on sätestatud:

„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;

[...]“.

Põhikohtuasi ja eelotsuse küsimus

- 6 EM broneeris 23. juunil 2020 Roompot Service'i veebisaidil bangalo Waterpark Zwartkruis veepargis, mis asub Noardburgumis (Madalmaad), ajavahemikuks 31. detsembrist 2020 kuni 4. jaanuarini 2021 üheksaliikmelisele isikute rühmale, kes pärinesid rohkem kui kahest eri leibkonnast.
- 7 Kõnealune broneering sisaldas voodipesu kasutusse andmist ja lõppkoristust kogusummas 1902,80 eurot, mille EM tasus täielikult.
- 8 Veepargi bangalod asuvad otse järve kaldal, kusjuures igal bangalol on eraldi paadisild. Lisatasu eest võib üürida paate ja kanuusi.
- 9 Roompot Service kinnitas EMile meili teel enne tema saabumist ja vastuseks tema küsimusele, et hoolimata COVID-19 pandeemiast on Waterpark Zwartkruis broneeritud ajavahemikul avatud, kuid Madalmaade kehtivate õigusnormide kohaselt on ühes bangalos võimalik viibida ainult koos oma perekonnaga ja kõige rohkem kahe inimesega mõnest muust leibkonnast. Roompot Service tegi EMile ka ettepaneku reis edasi lükata.
- 10 Kuna EM loobus reisist ega muutnud broneeringut, maksis Roompot Service talle tagasi 300 eurot.
- 11 EM esitas Amtsgericht Neussile (Neussi esimese astme kohus, Saksamaa) Roompot Service'i vastu hagi, milles palus kohustada teda hüvitama ülejäänud summa, s.o 1602,80 eurot koos intressi ja kuludega. Roompot Service vaidles vastu sellele, et nimetatud hagi lahendamine allub rahvusvahelise kohtualluvuse alusel Saksa kohtutele.
- 12 Amtsgericht Neuss (Neussi esimese astme kohus) jättis 1. oktoobri 2021. aasta otsusega hagi põhjendamata.
- 13 EM esitas selle kohtuotsuse peale apellatsioonkaebuse Landgericht Düsseldorfile (Düsseldorfi apellatsioonikohus, Saksamaa), kes on eelotsusetaotluse esitanud kohus.
- 14 Eelotsusetaotluse esitanud kohtul on tekkinud küsimus, kas põhikohtuasja lahendamine kuulub määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimese lõigu alusel Madalmaade kohtute erandlikku kohtualluvusse.
- 15 Sellega seoses märgib eelotsusetaotluse esitanud kohus, et tulenevalt Euroopa Kohtu praktikast, mis käsitleb seda, kuidas kohaldada 27. septembril 1968 Brüsselis alla kirjutatud konventsiooni kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusasjades, mida on muudetud hilisemate konventsioonidega uute liikmesriikide ühinemise kohta selle konventsiooniga (edaspidi „Brüsseli konventsioon“), artikli 16 punkti 1 (nüüd artikli 16 punkti 1 alapunkt a), mille sisu on põhiosas üle võetud määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1, st kohtupraktikast, mis

nähtub 15. jaanuari 1985. aasta kohtuotsusest Rösler (241/83, EU:C:1985:6), 26. veebruari 1992. aasta kohtuotsusest Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92) ja 27. jaanuari 2000. aasta kohtuotsusest Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45), kuuluvad välismaal asuvate külaliskorterite üürilepingud põhimõtteliselt asjaomase kinnisasja asukohajärgsete kohtute erandlikku kohtualluvusse. Erand tehakse sellest põhimõttest ainult juhul, kui asjaomase lepingu puhul on tegemist segatüüpi lepinguga, st lepingus on kliendi tasutava koguhinna eest ette nähtud teatava hulga teenuste osutamine.

- 16 Eelotsusetaotluse esitanud kohus täpsustab, et käsitletaval juhul on lisateenusteks erineva sisustusega bangalote pakkumine põhikohtuasja kostja veebisaidil, bangalo broneerimine kliendile, tema vastuvõtt kohapeal ja võtmete üleandmine, voodipesu kasutusse andmine ja lõppkoristuse tegemine. Eelotsusetaotluse esitanud kohus leiab, et käesoleva kohtuotsuse eelmises punktis viidatud Euroopa Kohtu praktika tõlgenduse kohaselt on vajalik, et need teenused kogumis on annavad aluse pidada põhikohtuasjas kõne all olevat lepingut segatüüpi lepinguks selle kohtupraktika tähenduses.
- 17 Saksamaa õigusteooria ühe osa arvamuse järgi vähemtähtsad kõrvalteenused nagu vara korrashoid ja koristamine, voodipesu kasutusse andmine või kliendi vastuvõtt kohapeal „väiksema kaaluga“, mistõttu ei ole kindel, et sellised lisateenused nagu põhikohtuasjas annaksid põhjuse asuda seisukohale, et tegemist on segatüüpi lepinguga viidatud kohtupraktika tähenduses.
- 18 Eelotsusetaotluse esitanud kohus täpsustab ka, et Bundesgerichtshof (Saksamaa Liitvabariigi kõrgeim üldkohus) on viidatud kohtupraktikat teisiti tõlgendanud. Viimati nimetatud kohtu sõnul sõltub lepingu kvalifitseerimine määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimese lõigu järgi sellest, kas kutselisel reisikorraldajal on endal kohustus anda üle kolmanda isiku omandis oleva puhkemaja kasutamise õigus. Niisuguses olukorras ei ole see säte kohaldatav. Seevastu juhul, kui kutseline reisikorraldaja vahendab kõigest ruumi omanikuga sõlmitavat üürilepingut, on see säte kohaldatav.
- 19 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 lõiku tuleb tõlgendada nii, et vaidlused, mis puudutavad füüsilise isiku ja külaliskortereid üürile andva ettevõtja vahelist lepingut, mille ese on üürileandja peetavas puhkekülas asuva bangalo lühiajaliselt kasutada andmine ja mis näeb pelgalt kasutada andmise kõrval lisateenustena ette ka lõppkoristuse ja voodipesu kasutusse andmise, alluvad erandlikku kohtualluvust reguleerivate eeskirjade kohaselt – sõltumata asjaolust, kas bangalo on üürileandja või kolmanda isiku omandis – selle liikmesriigi kohtule, kus asub üürilepingu ese?“

Eelotsuse küsimuse analüüs

- 20 Oma küsimusega soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt teada, kas määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimest lõiku tuleb tõlgendada nii, et mõiste „kinnisasja üür“ alla selle sätte tähenduses kuulub eraõigusliku isiku ja turismiettevõtja sõlmitud leping, millega viimane annab lühiajaliseks isiklikuks kasutamiseks külaliskorteri, mis asub selle ettevõtja peetavas puhkekülas, ja mis sisaldab lisaks ruumi kasutada andmisele koguhinna eest osutatavat teenuste paketti.

- 21 Kõigepealt tuleb meelde tuletada, et kuivõrd määrusega nr 1215/2012 tunnistatakse kehtetuks ja asendatakse määrus nr 44/2001, mis omakorda asendas Brüsseli konventsiooni, kehtib ühe nimetatud õigusinstrumendi sätetele Euroopa Kohtu antud tõlgendus ka teiste suhtes, kui neid sätteid võib pidada samaväärseks (20. juuni 2022. aasta kohtuotsus London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association, C-700/20, EU:C:2022:488, punkt 42 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 22 Nii on see määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimeses lõigu puhul. Nimelt vastab see säte Brüsseli konventsiooni artikli 16 punktile 1, millest sai hiljem selle konventsiooni artikli 16 punkti 1 alapunkt a, ning määruse nr 44/2001 artikli 22 punkti 1 esimesele lõigule. Järelikult kehtib tõlgendus, mille Euroopa Kohus on viimati nimetatud sätetele andnud, ka nimetatud artikli 24 tõlgendamisel.
- 23 Väljakujunenud kohtupraktika kohaselt põhineb määruse nr 1215/2012 II peatükis ette nähtud ühine kohtualluvuse süsteem määruse artikli 4 lõikes 1 toodud üldpõhimõttel, mille kohaselt esitatakse hagi isikute vastu, kelle alaline elukoht on liikmesriigis, selle liikmesriigi kohtutesse sõltumata nende kodakondsusest (25. märtsi 2021. aasta kohtuotsus Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punkt 75 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 24 Üksnes erandina sellest üldreegist näeb määruse nr 1215/2012 II peatüki 6. jagu ette teatava arvu erandliku kohtualluvuse eeskirju, mille hulka kuulub ka selle määruse artikli 24 punkti 1 esimeses lõigus sätestatud eeskiri, mille kohaselt menetluste puhul, mille esemeks on kinnisasja üür, allub asi selle liikmesriigi kohtutele, kus asub asjaomane asi.
- 25 Tuleb aga ka märkida, et nagu on otsustanud Euroopa Kohus, siis kuivõrd tegemist on erandiga, ei tohi selle määruse artikli 24 punkti 1 sätteid tõlgendada laiemalt, kui nende eesmärk nõuab (25. märtsi 2021. aasta kohtuotsus Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punkt 76 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 26 Mis puutub selle sätte eesmärki, siis ilmneb Euroopa Kohtu praktikast, et peamine põhjus, miks asi allub erandlikult selle liikmesriigi kohtutele, kus asjaomane kinnisasi asub, on see, et asukohajärgsel kohtul on oma läheduse tõttu parimad eeldused teada faktilisi asjaolusid ning kohaldada õigusnorme ja tavaid, mis on üldjuhul kinnisasja asukohariigi normid ja tavad (25. märtsi 2021. aasta kohtuotsus Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punkt 77 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 27 Mis puudutab täpsemalt kinnisvara üürimist, siis tuleneb nimetatud kohtupraktikast, et seda erandlikku kohtualluvust õigustab omaniku ja üürniku suhte keerukus, mis hõlmab lisaks üüri maksmisele ka rea õigusi ja kohustusi. Seda suhet reguleerivad üürile antud kinnisasja asukohariigi erinormid, millest osa on imperatiivsed – 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 (25. märtsi 2021. aasta kohtuotsus Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punkt 78 ja seal viidatud kohtupraktika).
- 28 Määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimese lõigu tähenduses „kinnisasja üüri“ erandlik kohtualluvus hõlmab seega vaidlusi, mis puudutavad kinnisasja kasutamise tingimusi (vt selle kohta 25. märtsi 2021. aasta kohtuotsus Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punkt 79), st

eelkõige üürileandjate ja üürnike vaidlusi üürilepingu olemasolu ja tõlgendamise üle, üürniku tekitatud kahju hüvitamise üle või üüritud kinnisasja vabastamise üle (vt selle kohta 14. detsembri 1977. aasta kohtuotsus Sanders, 73/77, EU:C:1977:208, punkt 15).

- 29 Selleks et teha kindlaks, kas asjas tuleb kohaldada sellist erandlikku kohtualluvust, tuleb esiteks analüüsida, kas vaidlus puudutab kinnisasja üürilepingut, ja kas teiseks on vaidluse ese otseselt seotud sellest üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustustega, kuna – nagu nähtub kohtupraktikast – ei piisa sellest, kui vaidlusel on seos kinnisasja üürilepinguga, et kuuluda selle liikmesriigi kohtu alluvusse, kus kinnisasi asub (vt analoogia alusel 16. novembri 2016. aasta kohtuotsus Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, punkt 34, ja 10. veebruari 2022. aasta kohtuotsus ShareWood Switzerland, C-595/20, EU:C:2022:86, punkt 31).
- 30 15. jaanuari 1985. aasta kohtuotsuses Rösler (241/83, EU:C:1985:6), 26. veebruari 1992. aasta kohtuotsuses Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92) ja 27. jaanuari 2000. aasta kohtuotsuses Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45) oli Euroopa Kohtul võimalus teha otsus selle analüüsi esimese osa kohta ja ta määras seal kindlaks kriteeriumid, mis võimaldavad eristada nimetatud erandlikku kohtualluvusse kuuluvat „üürilepingut“ segatüüpi lepingust, mis puudutab teenuste paketti ja mis sellesse kohtualluvusse ei kuulu.
- 31 Külaliskorteri lühiajalise kasutamise lepingu kvalifitseerimise kohta otsustas Euroopa Kohus, et mõiste „üürileping“ alla kuulub leping, millega puhkemaja omanik andis lühiajaliselt üürile selles majas asuva korteri ja mille kohaselt ei ole lubatud majutada külalisi, ning elektri, vee ja gaasi eest tuleb tasuda vastavalt tarbimisele, samuti tuleb külastuse lõpus lisaks maksta koristamise eest (vt selle kohta 15. jaanuari 1985. aasta kohtuotsus Rösler, 241/83, EU:C:1985:6, punktid 2, 24 ja 25).
- 32 Seevastu külaliskorteri kasutamise lepingut, mis nägi ette asjaomasesse sihtkohta merereisi broneerimise, mida teeb lisatasu eest kliendi eest kutseline reisikorraldaja, kes ei olnud selle eluruumi omanik, ei kvalifitseeritud mitte „üürilepinguks“, vaid segatüüpi lepinguks, mis sisaldab koguhinna eest osutatavat teenuste paketti, sest nimest hoolimata sisaldas see leping lisaks eluruumi kasutada andmisele muid teenuseid, näiteks teave ja nõuanded, millega reisikorraldaja pakub kliendile eri puhkusevariante, majutuse broneerimine kliendi valitud ajavahemikuks, kohtade broneerimine transpordivahendis, vastuvõtt kohapeal ja vajaduse korral reisitõrkekindlustus (vt selle kohta 26. veebruari 1992. aasta kohtuotsus Hacker, C-280/90, EU:C:1992:92, punktid 3, 14 ja 15).
- 33 Siiski kvalifitseeriti „üürilepinguks“ külaliskorteri kasutamiseks sõlmitud leping, mille pooled olid kutseline reisikorraldaja, kes tegutses üksnes vahendajana asjaomase kliendi ja selle korteri omaniku vahel, ning mille hind sisaldas reisitõrkekindlustuse kindlustusmakset, kusjuures see reisikorraldaja tagas ka hinna hüvitamise maksejõuetuse korral, ilma et ta oleks kohustatud osutama muid teenuseid. Euroopa Kohus tõdes, et see leping puudutas üksnes kinnisasja üürileandmist, ning kindlustust ja hinna hüvitamise tagamist puudutavad tingimused on üksnes kõrvaltingimused, mis ei saa muuta kõnealuse lepingu kvalifitseerimist. Asjaolu, et nimetatud juhul ei vaielnud omavahel otseselt nimetatud korteri omanik ja üürnik, ei viinud teistsugusele järeldusele, kuna omanik oli loovutanud oma õigused reisikorraldajale, kes ei tegutsenud seega kutselise reisikorraldajana, vaid nii, nagu ta oleks asjaomase kinnisasja omanik (vt selle kohta 27. jaanuari 2000. aasta kohtuotsus Dansommer, C-8/98, EU:C:2000:45, punktid 7–11 ja 33–37).

- 34 Käesoleva kohtuotsuse punktides 31–33 viidatud kohtupraktikast tuleneb, et – nagu seda märkis kohtujurist oma ettepaneku punktis 28 – sellise lepingu kvalifitseerimiseks, mis sisaldab lisaks külaliskorteri lühiajaliseks kasutamiseks andmisele ka teenuste paketti, on vaja hinnata asjaomast lepingulist suhet tervikuna ja selle konteksti.
- 35 Käesoleval juhul on eelotsusetaotluse esitanud kohtul küsimus, kuidas kvalifitseerida eraisiku ja turismiettevõtja sõlmitud lepingut, millega viimane annab õiguse kasutada selle ettevõtja hallatavas veepargis asuvat bangalot, ja mis näeb lisaks selle asja kasutada andmisele ette ka muude teenuste osutamise, näiteks pakutakse põhikohtuasja kostja veebisaidil eri liiki ja erineva sisustusega bangaloid, klientide valitud puhkemaja broneerimine, kliendi vastuvõtt kohapeal koos talle võtmete üleandmisega, voodipesu kasutada andmine ja koristamine külastuse lõpus.
- 36 Eelkõige soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus teada, kas need lisateenused on piisavad, et kvalifitseerida põhikohtuasjas kõne all olev leping segatüüpi lepinguks, mis sisaldab teenuste paketti, ja kas asjaolu, kas asjaomane bangalo kuulub turismiettevõtjale või kolmandale isikule, omab selle kvalifitseerimise seisukohast mingit tähtsust.
- 37 Sellega seoses tuleb kõigepealt täpsustada, et põhikohtuasjas kõne all oleva lepingu kvalifitseerimine on eelotsusetaotluse esitanud kohtu ülesanne, võttes arvesse kogu tema käsutuses olevat teavet.
- 38 Selleks peab eelotsusetaotluse esitanud kohus esiteks analüüsima, kas asjaomased lisateenused, mida osutatakse lisaks lepingu esemeks oleva külaliskorteri kasutusele andmisele, muudavad lepingu segatüüpi lepinguks.
- 39 Nii on see eelkõige juhul, kui neid teenuseid pakutakse koguhinna eest samadel tingimustel kui hotellikompleksi klientidele, mille puhul ei kohaldata määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimest lõiku (vt analoogia alusel 13. oktoobri 2005. aasta kohtuotsus Klein, C-73/04, EU:C:2005:607, punkt 27). Seevastu ei muuda mis tahes lisateenus, mis on kasutusõiguse andmise suhtes kõrvalteenus, tingimata asjaomase lepingu kvalifikatsiooni üürilepinguna, vaid seda tuleb analüüsida asjaomase lepingu kontekstis.
- 40 Mis puudutab eelotsusetaotluse esitanud kohtu mainitud lisateenuseid, siis ei ole külastuse lõpus koristamine ega voodipesu kasutada andmine iseenesest piisavalt selgelt iseloomustatud, et ainult nende põhjal saaks eristada üürilepingut kogu majutuse korraldamise segatüüpi lepingust. Kuigi on tõsi, et tavaliselt peab pärast üürilepingu lõppemist koristama üürnik, ei saa välistada, et külaliskorteri hooajalise üürileandmise eripära tõttu võib üürileandja selle kohustuse endale võtta, ilma et see muudaks selle lepingu olemust kinnisasja üürilepinguna. Sama kehtib voodipesu kasutamiseks andmise ja võtmete üleandmise kohta.
- 41 Seevastu teave ja nõuanded, broneerimine ja külaliste vastuvõtt, mis moodustavad koos ruumi kasutusse andmisega osa turismiettevõtja poolt koguhinna eest tehtavast pakkumusest, kujutavad endast teenuseid, mida tavaliselt osutatakse majutuse korraldamise segatüüpi lepingu raames.
- 42 Teiseks peab eelotsusetaotluse esitanud kohus tema käsutuses oleva teabe igakülgsel hindamisel samuti analüüsima, millises rollis on asjaomane reisikorraldaja põhikohtuasjas käsitletavas lepingulises suhtes.

- 43 Nagu nähtub käesoleva kohtuotsuse punktis 33 meenutatud kohtupraktikast, ei saa asjaolu, et reisikorraldaja ei ole külaliskorteri omanik, vaid viimane on talle oma õigused üle andnud, iseenesest muuta asjaomase lepingu võimalikku kvalifitseerimist kinnisasja üürilepinguks. Seevastu, nagu nähtub käesoleva kohtuotsuse punktis 32 viidatud kohtupraktikast, kui reisikorraldaja tegutseb turismiettevõtjana ja pakub korraldatud majutuse raames lisateenuseid, mille mõjul tema pakkumusega nõustutakse, võib see asjaolu olla märk segatüüpi lepingust.
- 44 Käesoleval juhul näib majutuse pakkumine puhkekülas, kus asuvad standardsed majutusvõimalused, mis moodustavad ühtse terviku nagu Waterpark Zwartkruis, mida käitab kutseline turismiettevõtja Roompot Service, ning majutuspakkumus koguhinna eest, mis kajastab kõigi puhkekülas pakutavate teenuste kvaliteeti ja ulatust, rääkivat selle kasuks – mida peab aga kontrollima eelotsusetaotluse esitanud kohus –, et selline leping nagu põhikohtuasjas ei kuulu määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimese lõigu kohaldamisalasse.
- 45 See järeldus vastab määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimeses lõigus ette nähtud erandliku kohtualluvuse normi kitsa tõlgendamise nõudele ja selle sättega taotletavale eesmärgile, milleks on – nagu on meenutatud käesoleva kohtuotsuse punktis 27 – hõlmata selle kohaldamisalaga üksnes sellised üürileandja ja üürniku vahelised lepingulised suhted, mis hõlmavad õigusi ja kohustusi, mida reguleerivad kinnisasja kasutamist puudutavad üldiselt kohustuslikud erinormid, mis kehtivad kinnisasja asukoha liikmesriigis, mille kohtutel on nende läheduse tõttu kõige paremad võimalused kinnisasja üüriga seotud vaidluste lahendamiseks.
- 46 Eeltoodud põhjendusi arvestades tuleb esitatud küsimusele vastata, et määruse nr 1215/2012 artikli 24 punkti 1 esimest lõiku tuleb tõlgendada nii, et mõiste „kinnisasja üür“ alla selle sätte tähenduses ei kuulu eraõigusliku isiku ja turismiettevõtja vahel sõlmitud leping, millega viimane annab lühiajaliseks isiklikuks kasutamiseks külaliskorteri, mis asub selle ettevõtja peetavas puhkekülas, ja mis sisaldab lisaks ruumi kasutada andmisele koguhinna eest osutatavat teenuste paketti.

Kohtukulud

- 47 Kuna põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus pooleli oleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse riigisisene kohus. Euroopa Kohtule seisukohtade esitamise seotud kulud, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (neljas koda) otsustab:

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

tuleb tõlgendada nii, et

mõiste „kinnisasja üür“ alla selle sätte tähenduses ei kuulu eraõigusliku isiku ja turismiettevõtja vahel sõlmitud leping, millega viimane annab lühiajaliseks isiklikuks kasutamiseks külaliskorteri, mis asub selle ettevõtja peetavas puhkekülas, ja mis sisaldab lisaks ruumi kasutada andmisele koguhinna eest osutatavat teenuste paketti.

Allkirjad