



Oikeustapauskokoelma

UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (neljäs jaosto)

16 päivänä marraskuuta 2023*

Ennakkoratkaisupyyntö – Oikeudellinen yhteistyö yksityisoikeudellisissa asioissa – Asetus (EU) N:o 1215/2012 – Yksinomainen toimivalta – 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäinen alakohta – Asiat, jotka koskevat kiinteän omaisuuden vuokrasopimusta – Yksityishenkilön ja matkailualan ammattilaisen välinen sopimus, joka koskee kyseisen ammattilaisen ylläpitämässä lomakylässä sijaitsevan huvilan lyhytaikaista käyttöoikeuden luovuttamista

Asiassa C-497/22,

jossa on kyse SEUT 267 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyyntöstä, jonka Landgericht Düsseldorf (Düsseldorfin alueellinen alioikeus, Saksa) on esittänyt 8.7.2022 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut unionin tuomioistuimeen 22.7.2022, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

EM

vastaa

Roompot Service BV,

UNIONIN TUOMIOISTUIN (neljäs jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja C. Lycourgos sekä tuomarit O. Spineanu-Matei (esittelevä tuomari), J.-C. Bonichot, S. Rodin ja L. S. Rossi,

julkisasiamies: J. Richard de la Tour,

kirjaaja: A. Calot Escobar,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

- EM, edustajanaan V. Gensch, Rechtsanwalt,
- Euroopan komissio, asiamiehinään P. Kienapfel ja S. Noë,

kuultuaan julkisasiamiehen 29.6.2023 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,

* Oikeudenkäyntikieli: saksa.

on antanut seuraavan

tuomion

- 1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla 12.12.2012 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1215/2012 (EUVL 2012, L 351, s. 1) 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen alakohdan tulkintaa.
- 2 Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa asianosaisina ovat Saksassa asuva EM ja matkailualan ammattilainen Roompot Service BV, jonka kotipaikka on Alankomaissa, ja joka koskee kyseisen yksityishenkilön kyseisen ammattilaisen ylläpitämässä lomakylässä sijaitsevan huvilan käyttöoikeuden lyhytaikaisesta luovuttamisesta maksaman hinnan takaisinmaksua korkoineen ja kuluineen.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

- 3 Asetuksen N:o 1215/2012 johdanto-osan 15, 16 ja 34 perustelukappaleen sanamuoto on seuraava:

”(15) Tuomioistuimen toimivaltaa koskevien sääntöjen ennustettavuuden olisi oltava hyvä, ja niiden olisi perustuttava periaatteeseen, jonka mukaan toimivaltainen tuomioistuin määräytyy pääsääntöisesti vastaajan kotipaikan perusteella. Vastaajan kotipaikan tuomioistuimen olisi aina oltava toimivaltainen, lukuun ottamatta joitakin tarkoin rajattuja tapauksia, joissa riita-asian kohteen tai osapuolten sopimusvapauden vuoksi jokin muu liittymäperuste on oikeutettu. – –

(16) Moitteettoman lainkäytön helpottamiseksi tai tuomioistuimen ja riita-asian läheisen liittymän vuoksi olisi oltava vaihtoehtoisia toimivaltaperusteita vastaajan kotipaikan mukaan määräytyvän toimivaltaperusteen lisäksi. Läheisellä liittymällä olisi taattava oikeusvarmuus ja vältettävä mahdollisuus siitä, että vastaaja haastetaan sellaisen jäsenvaltion tuomioistuimeen, johon hän ei kohtuudella ole voinut odottaa joutuvansa. – –

– –

(34) Olisi varmistettava jatkuvuus [tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden täytäntöönpanosta yksityisoikeuden alalla Brysselissä 27.9.1968 allekirjoitetun] yleissopimuksen [(EYVL 1972, L 299, s. 32)], [tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla 22.12.2000 annetun neuvoston] asetuksen (EY) N:o 44/2001 [(EYVL 2001, L 12, s. 1)] ja tämän asetuksen välillä, minkä vuoksi olisi säädettävä siirtymäsäännöksistä. Saman jatkuvuuden olisi koskettava myös Euroopan unionin tuomioistuimen tulkintaa vuoden 1968 Brysselin yleissopimuksesta ja sen korvaavista asetuksista.”

- 4 Asetuksen N:o 1215/2012 II luvun 1 jaksossa, jonka otsikko on ”Yleiset säännökset”, olevan 4 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

”Kanne sellaista henkilöä vastaan, jolla on kotipaikka jäsenvaltiossa, nostetaan hänen kansalaisuudestaan riippumatta tuon jäsenvaltion tuomioistuimessa, jollei tämän asetuksen säännöksistä muuta johdu.”

- 5 Mainitun asetuksen II luvun 6 jaksossa, jonka otsikko on ”Yksinomainen toimivalta”, olevassa 24 artiklassa säädetään seuraavaa:

”Seuraavilla jäsenvaltion tuomioistuimilla on asianosaisten kotipaikasta riippumatta yksinomainen toimivalta:

- 1) asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen tai kiinteään omaisuuden vuokrasopimusta, sen jäsenvaltion tuomioistuimilla, jossa kiinteistö sijaitsee.

Kuitenkin asiassa, joka koskee kiinteään omaisuuden vuokraamista tilapäiseen yksityiskäyttöön enintään kuudeksi peräkkäiseksi kuukaudeksi, toimivalta on myös sen jäsenvaltion tuomioistuimilla, jossa vastaajalla on kotipaikka, edellyttäen, että vuokralainen on luonnollinen henkilö ja että vuokranantajalla ja vuokralaisella on kotipaikka samassa jäsenvaltiossa;

– –”

Pääasia ja ennakkoratkaisukysymys

- 6 EM varasi 23.6.2020 Roompot Servicen verkkosivustolta huvilan Noardburgumissa (Alankomaat) sijaitsevasta Waterpark Zwartkruis -lomakylästä ajanjaksolle 31.12.2020–4.1.2021 yhdeksän hengen ryhmälle, johon kuuluu henkilöitä useammasta kuin kahdesta kotitaloudesta.
- 7 Kyseiseen varaukseen, jonka kokonaishinta oli 1 902,80 euroa, jonka EM maksoi täysimääräisesti, sisältyi liinavaatteiden toimittaminen ja loppusiivous.
- 8 Mainittu lomakylä koostuu aivan järven rannalla sijaitsevista huviloista, joista kullakin on oma venelaiturinsa. Veneitä ja kanootteja voi vuokrata lisämaksusta.
- 9 Roompot Service vahvisti EM:lle sähköpostitse ennen hänen saapumistaan ja hänen pyynnöstään, että kyseinen lomakylä oli varattuna ajanjaksona avoinna covid-19-pandemiasta huolimatta mutta että voimassa olevien Alankomaiden säännösten mukaan huvilaan oli mahdollista majoittua vain hänen perheensä ja enintään kahden toiseen kotitalouteen kuuluvan henkilön kanssa. Roompot Service tarjosi EM:lle myös mahdollisuutta siirtää majoitusvaraus myöhempään ajankohtaan.
- 10 Koska EM ei saapunut majapaikkaan eikä muuttanut varaustaan, Roompot Service palautti hänelle 300 euroa.
- 11 EM nosti Amtsgericht Neussissa (Neussin alioikeus, Saksa) kanteen, jossa hän vaati Roompot Serviceltä 1 602,80 euron suuruisen hinnan loppuosan takaisinmaksua korkoineen ja kuluineen. Roompot Service kiisti Saksan tuomioistuinten kansainvälisen toimivallan käsitellä tällainen kanne.
- 12 Amtsgericht Neuss hylkäsi tämän kanteen 1.10.2021 tekemällään ratkaisulla perusteettomana.
- 13 EM teki valituksen Landgericht Düsseldorfin (Düsseldorfin alueellinen alioikeus, Saksa), joka on ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin.

- 14 Landgericht Düsseldorf pohtii, onko Alankomaiden tuomioistuimilla asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen alakohdan mukaisesti yksinomainen kansainvälinen toimivalta käsitellä pääasia.
- 15 Landgericht Düsseldorf toteaa tältä osin, että tuomioistuinten toimivallasta sekä tuomioiden täytäntöönpanosta yksityisoikeuden alalla Brysselissä 27.9.1968 allekirjoitetun yleissopimuksen, sellaisena kuin se on muutettuna peräkkäisillä sopimuksilla uusien jäsenvaltioiden liittymisestä tähän yleissopimukseen (jäljempänä Brysselin yleissopimus), 16 artiklan 1 kohdan, josta on tullut kyseisen yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohta, jonka sisältö on pääosin toistettu asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdassa, soveltamista koskevasta yhteisöjen tuomioistuimen oikeuskäytännöstä eli 15.1.1985 annettuun tuomioon Rösler (241/83, EU:C:1985:6), 26.2.1992 annettuun tuomioon Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92) ja 27.1.2000 annettuun tuomioon Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45) perustuvasta oikeuskäytännöstä ilmenee, että ulkomailla sijaitsevan loma-asunnon vuokraamista koskevat sopimukset kuuluvat lähtökohtaisesti sen jäsenvaltion tuomioistuinten yksinomaiseen toimivaltaan, jossa kyseessä oleva kiinteistö sijaitsee. Tästä periaatteesta voidaan poiketa vain, kun kyseinen sopimus on luonteeltaan sekamuotoinen eli sopimus, jossa määrätään useiden palveluiden tarjoamisesta asiakkaan maksamaa kokonaishintaa vastaan.
- 16 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin täsmentää, että nyt käsiteltävässä asiassa muina palveluina kyseeseen tulevat monenlaisten, varustelultaan vaihtelevien huviloiden tarjoaminen pääasian vastapuolen verkkosivustolla, huvilan varaaminen asiakkaalle, vastaanotto huvilalla ja avainten luovuttaminen, liinavaatteiden toimittaminen ja loppusiivouksen tekeminen. Landgericht Düsseldorf katsoo, että sen tämän tuomion edellisessä kohdassa mainitun unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä tekemän tulkinnan mukaan on siis tarpeen, että nämä palvelut kokonaisuutena antavat pääasiassa kyseessä olevalle sopimukselle kyseisessä oikeuskäytännössä tarkoitetun sekamuotoisen luonteen.
- 17 Osassa saksalaista oikeuskirjallisuutta esitetyn näkemyksen mukaan alisteisilla liitännäisillä suorituksilla, kuten kohteen kunnossapidolla ja puhdistamisella, liinavaatteiden toimittamisella tai asiakkaan vastaanottamisella paikan päällä, ei ole riittävästi painoarvoa, joten on epävarmaa, riittävätkö pääasiassa kyseessä olevien palvelujen kaltaiset palvelut osoittamaan, että kyseessä on mainitussa oikeuskäytännössä tarkoitettu sekamuotoinen sopimus.
- 18 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin täsmentää myös, että Bundesgerichtshof (liittovaltion ylin tuomioistuin, Saksa) on tulkinnut mainittua oikeuskäytäntöä toisin. Bundesgerichtshofin mukaan sopimuksen luokittelu asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen alakohdan mukaisesti riippuu siitä, sitoutuuko ammattimainen matkanjärjestäjä itse antamaan käyttöoikeuden asuntoon, jota se ei omista. Tällaisessa tilanteessa kyseistä säännöstä ei voida soveltaa. Toisaalta, jos kyseessä oleva ammattimainen matkanjärjestäjä toimii ainoastaan välittäjänä asunnon omistajan kanssa tehtävässä vuokrasopimuksessa, kyseistä säännöstä voidaan soveltaa.
- 19 Näin ollen Landgericht Düsseldorf päätti lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavan ennakkoratkaisukysymyksen:

”Onko [asetuksen N:o 1215/2012] 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäistä alakohtaa tulkittava siten, että yksinomainen toimivalta on sen paikkakunnan tuomioistuimilla, jolla vuokrakiinteistö sijaitsee, kun kyseessä on yksityishenkilön ja loma-asuntojen ammattimaisen vuokranantajan välinen sopimus, joka koskee huvilan lyhytaikaista käyttöoikeuden luovuttamista vuokranantajan

ylläpitämässä lomakylässä ja jossa pelkän käyttöoikeuden luovuttamisen lisäksi sovitaan muista palveluista kuten loppusiivouksesta ja liinavaatteiden toimittamisesta, riippumatta siitä, omistaako lomahuvilan vuokranantaja vai kolmas henkilö?”

Ennakkoratkaisukysymyksen tarkastelu

- 20 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee kysymyksellään pääasiallisesti, onko asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäistä alakohtaa tulkittava siten, että yksityishenkilön ja matkailualan ammattilaisen välinen sopimus, jolla luovutetaan kyseisen ammattilaisen ylläpitämässä lomakylässä sijaitseva loma-asunto lyhytaikaiseen yksityiskäyttöön ja johon sisältyy asunnon käyttöoikeuden luovuttamisen ohella muita palveluita, joita tarjotaan kokonaishintaa vastaan, kuuluu mainitussa säännöksessä tarkoitettun kiinteän omaisuuden vuokrasopimuksen käsitteen alaan.
- 21 Aluksi on muistutettava, että koska asetuksella N:o 1215/2012 kumottiin ja korvattiin asetus N:o 44/2001, jolla puolestaan korvattiin Brysselin yleissopimus, unionin tuomioistuimen tulkinta jonkin näiden oikeudellisten välineiden säännöksistä ja määräyksistä koskee myös niistä muiden säännöksiä ja määräyksiä, mikäli näiden säännösten ja määräysten voidaan katsoa vastaavan toisiaan (tuomio 20.6.2022, London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association, C-700/20, EU:C:2022:488, 42 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 22 Näin on asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen alakohdan osalta. Tämä säännös vastaa nimittäin Brysselin yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohtaa, josta on myöhemmin tullut kyseisen yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohta, ja asetuksen N:o 44/2001 22 artiklan 1 kohdan ensimmäistä alakohtaa. Näin ollen unionin tuomioistuimen viimeksi mainittujen määräysten ja säännösten osalta esittämä tulkinta koskee myös 24 artiklan tulkintaa.
- 23 Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan asetuksen N:o 1215/2012 II luvussa säädetty yleistä toimivaltaa koskeva järjestelmä perustuu sen 4 artiklan 1 kohdassa ilmaistuun yleissääntöön, jonka mukaan kanne henkilöä vastaan, jonka kotipaikka on jäsenvaltiossa, nostetaan osapuolten kansalaisuudesta riippumatta tuon valtion tuomioistuimissa (tuomio 25.3.2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, 75 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 24 Asetuksen N:o 1215/2012 II luvun 6 jaksossa säädetään vain tästä yleissäännöstä tehtävänä poikkeuksena joistakin yksinomaista toimivaltaa koskevista säännöistä, joihin kuuluu tämän asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen alakohdan toimivaltasääntö, jossa annetaan sen jäsenvaltion, jossa asianomainen kiinteistö sijaitsee, tuomioistuimille toimivalta ratkaista asia, joka koskee kiinteän omaisuuden vuokrasopimusta.
- 25 On myös muistutettava – kuten unionin tuomioistuin on todennut –, että koska kyseisen asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan säännökset ovat poikkeussäännöksiä, niitä ei pidä tulkita laajemmin kuin niiden tavoitteen takia on välttämätöntä (tuomio 25.3.2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, 76 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 26 Tämän säännöksen tavoitteen osalta unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä ilmenee, että pääasiallinen syy sille, että sen jäsenvaltion tuomioistuimilla, jossa kyseessä oleva kiinteä omaisuus sijaitsee, on yksinomainen toimivalta, on se, että kiinteän omaisuuden sijaintipaikan

tuomioistuimella on läheisen sijainnin vuoksi parhaat edellytykset saada tietoonsa tosiseikat ja soveltaa yleensä sijaintipaikkavaltion perusteella määräytyviä oikeussääntöjä ja käytäntöjä (tuomio 25.3.2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, 77 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

- 27 Mainitusta oikeuskäytännöstä ilmenee erityisesti kiinteän omaisuuden vuokrasopimusten osalta, että tätä yksinomaista toimivaltaa voidaan perustella omistajan ja vuokralaisen välisen suhteen monitahoisuudella, sillä siihen sisältyy monia muitakin kuin vuokranmaksuun liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia. Tätä suhdetta säännellään valtion, jossa vuokrasopimuksen kohde sijaitsee, osittain pakottavalla erityislainsäädännöllä, kuten lainsäädännöllä, jossa määritetään kyseisen kiinteistön ylläpidosta ja kiinteistöverojen maksamisesta vastuussa oleva henkilö, jolla säännellään kiinteistön asukkaan velvollisuuksia naapureihin nähden ja jolla omistajan oikeutta ottaa kiinteistö hallintaansa vuokrasopimuksen päättyessä valvotaan tai rajoitetaan (tuomio 25.3.2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, 78 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 28 Yksinomainen toimivalta asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisessä alakohdassa tarkoitetun kiinteän omaisuuden vuokrasopimuksen osalta koskee siten kiinteistön nautinnan edellytyksiä koskevia riitoja (ks. vastaavasti tuomio 25.3.2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, 79 kohta) eli muun muassa vuokranantajan ja vuokralaisen välisiä riitoja vuokrasopimusten olemassaolosta tai tulkinnasta, vuokralaisen aiheuttamien vahinkojen korvaamisesta tai vuokratusta kiinteistöstä häätämisestä (ks. vastaavasti tuomio 14.12.1977, Sanders, 73/77, EU:C:1977:208, 15 kohta).
- 29 Jotta voidaan osoittaa, että riita-asia kuuluu tähän yksinomaiseen toimivaltaan, on tutkittava yhtäältä, koskeeko kyseinen riita-asia kiinteän omaisuuden vuokrasopimusta, ja toisaalta, liittyykö riita-asian kohde suoraan kyseisestä vuokrasopimuksesta johtuviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin, sillä kuten oikeuskäytännöstä ilmenee, sen jäsenvaltion, jossa kyseinen kiinteistö sijaitsee, tuomioistuimen toimivaltaisuuteen ei riitä se, että riita-asia liittyy kiinteistön vuokrasopimukseen (ks. analogisesti tuomio 16.11.2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, 34 kohta ja tuomio 10.2.2022, ShareWood Switzerland, C-595/20, EU:C:2022:86, 31 kohta).
- 30 Yhteisöjen tuomioistuimella oli 15.1.1985 annetussa tuomiossa Rösler (241/83, EU:C:1985:6), 26.2.1992 annetussa tuomiossa Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92) ja 27.1.2000 annetussa tuomiossa Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45) tilaisuus ottaa kantaa kyseisen tutkinnan ensimmäiseen vaiheeseen, ja se määrittä tältä osin kriteerit, joilla voidaan erottaa yksinomaiseen toimivaltaan kuuluva vuokrasopimus palvelukokonaisuutta koskevasta sekamuotoisesta sopimuksesta, joka ei kuulu yksinomaiseen toimivaltaan.
- 31 Unionin tuomioistuin on todennut loma-asunnon lyhytaikaista käyttöoikeuden luovuttamista koskevan sopimuksen luokittelusta, että sopimus, jolla lomanviettoon tarkoitettujen rakennuksen omistaja vuokraa kyseisessä rakennuksessa sijaitsevan huoneiston lyhytaikaisesti ja jonka mukaan vieraiden majoittaminen ei ole sallittua, sähkön, veden ja kaasun kulutuksesta aiheutuneet vuokraukseen liittyvät kulut on laskettava kulutuksen mukaan ja loppusiivouksesta on suoritettava lisämaksu, kuuluu vuokrasopimuksen käsitteen alaan (ks. vastaavasti tuomio 15.1.1985, Rösler, 241/83, EU:C:1985:6, 2, 24 ja 25 kohta).
- 32 Sitä vastoin loma-asunnon käyttöoikeuden luovuttamista koskevaa sopimusta, jossa sovitaan ammattimaisen matkanjärjestäjän, joka ei ole kyseessä olevan asunnon omistaja, suorittaman merimatkan varauksesta asiakkaan puolesta kyseessä olevaan määränpähän lisämaksusta, ei luokiteltu vuokrasopimukseksi vaan sekamuotoiseksi sopimukseksi, joka koskee kaikkia

palveluita, jotka tarjotaan kokonaishintaa vastaan, sillä sopimuksen nimestä riippumatta siinä sovittiin kyseessä olevan asunnon käyttöoikeuden luovuttamisen lisäksi myös muista suorituksista, joita olivat matkanjärjestäjän antamat tiedot ja neuvot, jotka koskivat asiakkaalle tarjottuja lomavaihtoehtoja, asunnon varaaminen asiakkaan valitsemaksi ajankohdaksi, paikkojen varaaminen matkaa varten, vastaanotto paikan päällä ja mahdollinen vakuutus matkan peruuttamisen varalta (ks. vastaavasti tuomio 26.2.1992, Hacker, C-280/90, EU:C:1992:92, 3, 14 ja 15 kohta).

- 33 Vuokrasopimukseksi on kuitenkin luokiteltu sellainen ammattimaisen matkanjärjestäjän, joka toimi ainoastaan välittäjänä kyseessä olevan asiakkaan ja asunnon omistajan välillä, kanssa tehty loma-asunnon käyttöoikeuden lyhytaikaista luovuttamista koskeva sopimus, jonka hintaan sisältyi vakuutusmaksu sopimuksen mahdollisesta peruuttamisesta aiheutuvien kulujen kattamiseksi ja jossa mainittu matkanjärjestäjä antoi vakuuden maksukyvyttömyyden varalta hinnan palauttamisen turvaamiseksi ilman, että kyseisellä matkanjärjestäjällä olisi ollut velvollisuutta muihin suorituksiin. Unionin tuomioistuimien totesi näin, että mainittu sopimus koski yksinomaan kiinteistön vuokraamista, koska vakuutusta ja hinnan palauttamista koskevaa vakuutta koskevat lausekkeet olivat ainoastaan liitännäisiä määräyksiä, jotka eivät voineet muuttaa kyseisen sopimuksen luokittelua. Se seikka, että kyseessä olevassa riita-asiassa vastakkain eivät olleet suoraan kiinteistön omistaja ja vuokralainen, ei johtanut toisenlaiseen päätelmään, koska kiinteistön omistajan oikeudet olivat siirtyneet mainitulle ammattimaiselle matkanjärjestäjälle, joka ei esiintynyt ammattimaisena matkanjärjestäjänä vaan ikään kuin hän olisi kyseessä olevan kiinteistön omistaja (ks. vastaavasti tuomio 27.1.2000, Dansommer, C-8/98, EU:C:2000:45, 7–11 ja 33–37 kohta).
- 34 Tämän tuomion 31–33 kohdassa mainitusta oikeuskäytännöstä ilmenee, että sellaisen sopimuksen, jossa sovitaan loma-asunnon lyhytaikaisen käyttöoikeuden luovuttamisen lisäksi myös muiden palveluiden tarjoamisesta, luokittelu edellyttää – kuten julkisasiamies on ratkaisuehdotuksensa 28 kohdassa todennut –, että kyseistä sopimussuhdetta arvioidaan kokonaisuudessaan ja asiayhteydessään.
- 35 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pohtii nyt käsiteltävässä asiassa, miten luokitellaan sellainen sopimus, joka on tehty yksityishenkilön ja matkailualan ammattilaisen välillä ja jonka mukaan viimeksi mainittu luovuttaa käyttöoikeuden ylläpitämässään lomakylässä sijaitsevaan huvilaan ja jossa määrätään kyseisen asunnon käyttöoikeuden luovuttamisen lisäksi myös muista palveluista, kuten monenlaisten, varustelultaan vaihtelevien huviloiden tarjoamisesta pääasian vastapuolen verkkosivustolla, varatun huvilan varaamisesta asiakkaan käyttöön ja asiakkaan vastaanottamisesta paikan päällä ja avainten luovuttamisesta asiakkaalle, liinavaatteiden toimittamisesta ja loppusiivouksen tekemisestä.
- 36 Kyseinen tuomioistuin pohtii erityisesti, ovatko tällaiset muut palvelut riittäviä, jotta pääasiassa kyseessä oleva sopimus voidaan luokitella palvelukokonaisuutta koskevaksi sekamuotoiseksi sopimukseksi, ja onko sillä seikalla, omistaako kyseessä olevan huvilan ammattimainen matkanjärjestäjä vai kolmas henkilö, mitään merkitystä tämän luokittelun osalta.
- 37 Tältä osin on aluksi todettava, että mainitun tuomioistuimen asiana on luokitella pääasiassa kyseessä oleva sopimus kaikki käytettävissään olevat tiedot huomioon ottaen.

- 38 Tätä varten ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen on ensinnäkin tutkittava, tekevätkö kyseessä olevat muut palvelut, joita tarjotaan sopimuksen kohteena olevan loma-asunnon lyhytaikaisen käyttöoikeuden luovuttamisen ohella, kyseisestä sopimuksesta sekamuotoisen sopimuksen.
- 39 Näin on muun muassa silloin, kun kyseisiä palveluita tarjotaan kokonaishintaa vastaan samoin edellytyksin kuin palveluita, joita tarjotaan hotellikompleksin asiakkaille, jolloin kyseiset palvelut jäävät asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen alakohdan soveltamisalan ulkopuolelle (ks. analogisesti tuomio 13.10.2005, Klein, C-73/04, EU:C:2005:607, 27 kohta). Mikä tahansa muu palvelu, joka on käyttöoikeuden luovuttamiseen nähden liitännäinen palvelu, ei kuitenkaan välttämättä muuta kyseessä olevan sopimuksen luokittelua vuokrasopimuksena, vaan palveluita on tarkasteltava kyseisen sopimuksen asiayhteydessä.
- 40 Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen mainitsemista muista palveluista loppusiivous tai liinavaatteiden toimittaminen eivät sellaisinaan ole riittävän tyyppillisiä, jotta yksin niiden perusteella voitaisiin erottaa vuokrasopimus sekamuotoisesta, oleskelun järjestämistä koskevasta sopimuksesta. Vaikka on totta, että siivous kuuluu yleensä vuokralaiselle vuokrauksen päättyessä, ei voida sulkea pois sitä, että vuokranantaja voi ottaa siivouksen vastuulleen loma-asuntojen kausiluonteisen vuokrauksen erityispiirteiden tähden ilman, että tämä muuttaa kiinteän omaisuuden vuokrasopimuksen luonnetta. Näin on myös liinavaatteiden toimittamisen ja avainten luovuttamisen kohdalla.
- 41 Tietojen ja neuvojen antaminen sekä varauksen tekeminen ja vastaanotto, jotka yhdessä käyttöoikeuden luovuttamisen kanssa muodostavat osan ammattimaisen matkanjärjestäjän esittämästä tarjouksesta kokonaishintaa vastaan, ovat sitä vastoin palveluita, joita yleisesti tarjotaan sekamuotoisella, oleskelun järjestämistä koskevalla sopimuksella.
- 42 Toiseksi ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen asiana on myös osana käytettävissään olevien tietojen kokonaisarviointia tutkia, missä ominaisuudessa kyseessä oleva matkanjärjestäjä toimii pääasian sopimussuhteessa.
- 43 Kuten tämän tuomion 33 kohdassa mainitusta oikeuskäytännöstä ilmenee, se seikka, että matkanjärjestäjä ei ole asunnon omistaja vaan että kiinteistön omistajan oikeudet ovat siirtyneet kyseiselle matkanjärjestäjälle, ei sellaisenaan ole omiaan muuttamaan kyseisen sopimuksen mahdollista luokittelua kiinteän omaisuuden vuokrasopimuksena. Sitä vastoin, kuten tämän tuomion 32 kohdassa mainitusta oikeuskäytännöstä ilmenee, jos kyseinen matkanjärjestäjä toimii ammattimaisena matkanjärjestäjänä ja tarjoaa järjestetyn oleskelun yhteydessä muita palveluita, joiden johdosta tarjous hyväksytään, tällaista seikkaa voidaan pitää indisiona siitä, että sopimus on luonteeltaan sekamuotoinen.
- 44 Nyt käsiteltävässä asiassa Roompot Servicen kaltaisen ammattimaisen matkanjärjestäjän ylläpitämän Waterpark Zwartkruisin kaltaisessa lomakylässä, johon kuuluu yhtenäisen kokonaisuuden muodostavia vakiomuotoisia majoitusrakenteita, sijaitsevan asunnon antaminen käyttöön ja oleskelua koskevan tarjouksen esittäminen sellaista kokonaishintaa vastaan, joka heijastaa kyseisessä lomakylässä tarjotun palvelukokonaisuuden laatua ja merkitystä, vaikuttavat puoltavan sitä – jollei ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen tehtäväksi kuuluvista tarkistuksista muuta johdu –, että pääasiassa kyseessä olevan kaltainen sopimus ei kuulu asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen alakohdan soveltamisalaan.

- 45 Tämä päätelmä vastaa asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisessä alakohdassa säädetyn yksinomaista toimivaltaa koskevan säännöksen suppean tulkinnan vaatimusta ja kyseisen säännöksen tavoitetta, joka on, kuten tämän tuomion 27 kohdassa todetaan, sen soveltamisalan rajoittaminen niihin vuokranantajien ja vuokralaisten välisiin sopimussuhteisiin, joihin sisältyy oikeuksia ja velvollisuuksia, joihin sovelletaan sen jäsenvaltion, jossa kiinteistö sijaitsee, kiinteän omaisuuden käyttöä koskevaa kiinteistölainsäädäntöä, joka on yleensä pakottavaa, ja kyseisen jäsenvaltion tuomioistuimet voivat niiden läheisyyden vuoksi parhaiten ratkaista kiinteän omaisuuden vuokrasopimuksia koskevat riidat.
- 46 Kaiken edellä esitetyn perusteella esitettyyn kysymykseen on vastattava, että asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäistä alakohtaa on tulkittava siten, että yksityishenkilön ja matkailualan ammattilaisen välinen sopimus, jolla luovutetaan kyseisen ammattilaisen ylläpitämässä lomakylässä sijaitseva loma-asunto lyhytaikaiseen yksityiskäyttöön ja johon sisältyy asunnon käyttöoikeuden luovuttamisen ohella muita palveluita, joita tarjotaan kokonaishintaa vastaan, ei kuulu mainitussa säännöksessä tarkoitettun kiinteän omaisuuden vuokrasopimuksen käsitteen alaan.

Oikeudenkäyntikulut

- 47 Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely unionin tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Oikeudenkäyntikuluja, jotka ovat aiheutuneet muille kuin näille asianosaisille huomautusten esittämisestä unionin tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

Näillä perusteilla unionin tuomioistuin (neljäs jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

Tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla 12.12.2012 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäistä alakohtaa

on tulkittava siten, että

yksityishenkilön ja matkailualan ammattilaisen välinen sopimus, jolla luovutetaan kyseisen ammattilaisen ylläpitämässä lomakylässä sijaitseva loma-asunto lyhytaikaiseen yksityiskäyttöön ja johon sisältyy asunnon käyttöoikeuden luovuttamisen ohella muita palveluita, joita tarjotaan kokonaishintaa vastaan, ei kuulu mainitussa säännöksessä tarkoitettun kiinteän omaisuuden vuokrasopimuksen käsitteen alaan.

Allekirjoitukset