



Zbornik sudske prakse

PRESUDA SUDA (četvrto vijeće)

16. studenoga 2023.*

„Zahtjev za prethodnu odluku – Pravosudna suradnja u građanskim stvarima – Uredba (EU) br. 1215/2012 – Isključive nadležnosti – Članak 24. točka 1. prva podtočka – Sporovi o najmu nekretnina – Ugovor o kratkotrajnom ustupanju uporabe bungalova koji se nalazi u odmarališnom naselju sklopljen između pojedinca i turističkog poduzetnika koji upravlja tim naseljem”

U predmetu C-497/22,

povodom zahtjeva za prethodnu odluku na temelju članka 267. UFEU-a, koji je uputio Landgericht Düsseldorf (Zemaljski sud u Düsseldorfu, Njemačka), odlukom od 8. srpnja 2022., koju je Sud zaprimio 22. srpnja 2022., u postupku

EM

protiv

Roompot Service BV,

SUD (četvrto vijeće),

u sastavu: C. Lycourgos, predsjednik vijeća, O. Spineanu-Matei (izvjestiteljica), J. C.-Bonichot, S. Rodin i L. S. Rossi, suci,

nezavisni odvjetnik: J. Richard de la Tour,

tajnik: A. Calot Escobar,

uzimajući u obzir pisani postupak,

uzimajući u obzir očitovanja koja su podnijeli:

- za EM, V. Gensch, *Rechtsanwalt*,
- za Europsku komisiju, P. Kienapfel i S. Noë, u svojstvu agenata,

saslušavši mišljenje nezavisnog odvjetnika na raspravi održanoj 29. lipnja 2023.,

donosi sljedeću

* Jezik postupka: njemački

Presudu

- 1 Zahtjev za prethodnu odluku odnosi se na tumačenje članka 24. točke 1. prve podtočke Uredbe (EZ) br. 1215/2012 Europskog parlamenta i vijeća od 12. prosinca 2012. o [sudskoj] nadležnosti, priznavanju i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima (SL 2012., L 351, str. 1.) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 19., svezak 11., str. 281. te ispravci SL 2014., L 160, str. 40. i SL 2016., L 202, str. 57.).
- 2 Zahtjev je upućen u okviru spora između osobe EM, s prebivalištem u Njemačkoj, i društva Roompot Service BV, turističkog poduzetnika sa sjedištem u Nizozemskoj, u vezi s povratom iznosa cijene koju je taj pojedinac platio, zajedno s kamatama i troškovima, za kratkotrajno ustupanje uporabe bungalova u odmorišnom naselju kojim upravlja taj poduzetnik.

Pravni okvir

- 3 Uvodne izjave 15., 16. i 34. Uredbe br. 1215/2012 glase:
 - „15. Pravila o nadležnosti trebala bi biti što je moguće više predvidiva i zasnovana na načelu da se nadležnost općenito temelji na domicilu tuženika. Nadležnost bi uvijek trebala postojati na temelju toga, osim u nekim točno određenim slučajevima u kojima glavni predmet spora ili autonomija stranaka jamče drukčije povezane čimbenike. [...]
 16. Pored domicila tuženika, trebale bi postojati alternativne osnove nadležnosti temeljene na uskoj povezanosti između suda i tužbe ili zbog olakšavanja pravilnog sudovanja. Postojanje uske povezanosti trebalo bi osigurati pravnu sigurnost i spriječiti mogućnost da tuženik bude tužen pred sudom države članice u vezi kojeg mu nije bilo moguće razumno predvidjeti. [...]
 - [...]
 34. Treba se osigurati kontinuitet između Konvencije [o [sudskoj] nadležnosti, priznavanju i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima (SL 1972., L 299, str. 32.)], potpisane u Bruxellesu 27. rujna 1968., Uredbe (EZ) br. 44/2001 [Vijeća od 22. prosinca 2001. o [sudskoj] nadležnosti, priznavanju i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima (SL 2001., L 12, str. 1.) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 19., svezak 3., str. 30.)] i ove uredbe, a u tom cilju potrebno je donijeti i prijelazne odredbe. Isti se zahtjev za kontinuitetom primjenjuje u pogledu tumačenja Suda Europske unije o Konvenciji iz Bruxellesa iz 1968. i uredbama koje je zamjenjuju.”
- 4 U odjeljku 1. poglavlja II. Uredbe br. 1215/2012, naslovljenom „Opće odredbe”, članak 4. stavak 1. te uredbe određuje:

„Podložno ovoj Uredbi, osobe s domicilom u državi članici, bez obzira na njihovo državljanstvo, tuže se pred sudovima te države članice.”

- 5 U odjeljku 6. tog poglavlja II., naslovljenom „Isključiva nadležnost”, članak 24. navedene uredbe propisuje:

„Sljedeći sudovi države članice imaju isključivu nadležnost, neovisno o domicilu stranaka:

1. u postupcima čiji su predmet stvarna prava na nekretninama ili najam/zakup nekretnina, sudovi države članice u kojoj se nekretnina nalazi.

Međutim, u postupcima čiji je predmet najam/zakup nekretnine zaključen radi privremene privatne uporabe na najduže šest uzastopnih mjeseci, sudovi države članice u kojoj tuženik ima domicil također imaju nadležnost, ako je najmoprimac/zakupnik fizička osoba, te da najmodavac/zakupodavac i najmoprimac/zakupnik imaju domicil u istoj državi članici.

[...]”

Glavni postupak i prethodno pitanje

- 6 Osoba EM rezervirala je 23. lipnja 2020. na internetskoj stranici društva Roompot Service bungalov u vodenom parku Waterpark Zwartkruis u Noardburgumu (Nizozemska) za razdoblje od 31. prosinca 2020. do 4. siječnja 2021. za grupu od devet osoba koje dolaze iz više od dvaju različitih kućanstava.
- 7 Predmetna rezervacija uključivala je stavljanje na raspolaganje posteljine i završno čišćenje, u ukupnom iznosu od 1902,80 eura, koji je osoba EM u cijelosti platila.
- 8 Taj vodeni park je naselje s bungalovima na samom jezeru i zasebnim pristaništima kod smještajnih objekata. Uz doplatu su se mogli unajmiti čamci i kanui.
- 9 Roompot Service potvrdio je osobi EM na njezin upit prije dolaska elektroničkom poštom da je navedeni vodeni park otvoren tijekom razdoblja za koje je izvršena rezervacija unatoč pandemiji bolesti COVID-19, ali da se, u skladu s primjenjivim nizozemskim propisom, ondje u jednom bungalovu moglo boraviti samo sa svojom obitelji i najviše dvjema osobama iz drugog kućanstva. Roompot Service također je predložio osobi EM da odgodi svoj boravak na kasniji datum.
- 10 Budući da se osoba EM nije pojavila u smještaju niti je izmijenila rezervaciju, Roompot Service joj je vratio dio cijene u iznosu od 300 eura.
- 11 Osoba EM je protiv Roompot Servicea podnijela zahtjev Amtsgerichtu Neuss (Općinski sud u Neussu, Njemačka) za povrat preostalog dijela cijene u iznosu od 1602,80 eura, uvećanom za kamate i troškove. To je društvo osporavalo međunarodnu nadležnost njemačkih sudova za odlučivanje o takvom zahtjevu.
- 12 Odlukom od 1. listopada 2021. Amtsgericht Neuss (Općinski sud u Neussu) odbio je taj zahtjev kao neosnovan.
- 13 Osoba EM podnijela je žalbu protiv te odluke Landgerichtu Düsseldorf (Zemaljski sud u Düsseldorfu, Njemačka), sudu koji je uputio zahtjev.
- 14 Taj se sud pita postoji li isključiva međunarodna nadležnost nizozemskih sudova za odlučivanje u glavnom postupku na temelju članka 24. točke 1. prve podtočke Uredbe br. 1215/2012.

- 15 U tom pogledu navedeni sud primjećuje da iz sudske prakse Suda koja se odnosi na primjenu članka 16. točke 1. Konvencije o sudskoj nadležnosti i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima, potpisane u Bruxellesu 27. rujna 1968., kako je izmijenjena kasnijim konvencijama o pristupanju novih država članica toj konvenciji (u daljnjem tekstu: Briselska konvencija), koji je postao njezin članak 16. točka 1. podtočka (a), čiji je sadržaj u biti preuzet u članku 24. točki 1. Uredbe br. 1215/2012, odnosno sudske prakse koja proizlazi iz presuda od 15. siječnja 1985., Rösler (241/83, EU:C:1985:6), od 26. veljače 1992., Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92) i od 27. siječnja 2000., Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45), proizlazi da su ugovori o najmu smještaja za odmor u inozemstvu načelno u isključivoj nadležnosti sudova mjesta u kojem se predmetna nekretnina nalazi. Iznimka od tog načela postojala bi samo ako je predmetni ugovor složene naravi, odnosno ako se radi o ugovoru kojim se propisuje pružanje paketa usluga u zamjenu za ukupnu cijenu koju plaća klijent.
- 16 Sud koji je uputio zahtjev ističe da bi u ovom slučaju dodatne usluge mogle biti ponuda niza različitih i različito opremljenih bungalova na internetskoj stranici tuženika iz glavnog postupka, rezervacija bungalova za klijenta, doček klijenta na licu mjesta i predaja ključeva, stavljanje na raspolaganje posteljine i završno čišćenje. Taj sud smatra da je, u skladu s njegovim tumačenjem sudske prakse Suda navedene u prethodnoj točki ove presude, stoga potrebno da te usluge, uzete u cjelini, ugovoru o kojem je riječ u glavnom postupku dodjeljuju složeni karakter, u smislu te sudske prakse.
- 17 Prema tezi koju zastupa dio njemačke pravne teorije, sporednije dodatne usluge kao što su održavanje dotične nekretnine ili njezino čišćenje, stavljanje na raspolaganje posteljine ili doček klijenta na licu mjesta imaju „manju važnost”, tako da nije sigurno jesu li usluge poput dodatnih usluga o kojima je riječ u glavnom postupku dovoljne da bi se utvrdilo postojanje složenog ugovora u smislu navedene sudske prakse.
- 18 Sud koji je uputio zahtjev pojašnjava i da je Bundesgerichtshof (Savezni vrhovni sud, Njemačka) drukčije tumačio istu sudsku praksu. Prema mišljenju potonjeg suda, kvalifikacija ugovora s obzirom na članak 24. točku 1. prvu podtočku Uredbe br. 1215/2012 ovisi o tome stavlja li sâm organizator putovanja na raspolaganje uporabu smještaja čiji nije vlasnik. U takvoj se situaciji ta odredba ne primjenjuje. Suprotno tomu, ako taj organizator putovanja samo posreduje u sklapanju ugovora o najmu s vlasnikom tog smještaja, navedena se odredba primjenjuje.
- 19 U tim je okolnostima Landgericht Düsseldorf (Zemaljski sud u Düsseldorfu) odlučio prekinuti postupak i uputiti Sudu sljedeće prethodno pitanje:

„Trebaju li članak 24. točku 1. prvu [podtočku] Uredbe [br. 1215/2012] tumačiti na način da je za ugovor sklopljen između pojedinca i najmodavca koji daje u najam smještajne objekte za odmor na komercijalnoj osnovi, što je ugovor koji se odnosi na kratkotrajno ustupanje uporabe bungalova u odmorišnom naselju kojim upravlja najmodavac i u kojem su, osim samog ustupanja uporabe, kao dodatne usluge predviđeni završno čišćenje i stavljanje na raspolaganje posteljine, neovisno o tome je li bungalov u vlasništvu najmodavca ili treće osobe, isključivo nadležan sud države u kojoj se nalazi predmet najma?”

O prethodnom pitanju

- 20 Svojim pitanjem sud koji je uputio zahtjev u biti pita treba li članak 24. točku 1. prvu podtočku Uredbe br. 1215/2012 tumačiti na način da je pojmom „najam nekretnina” u smislu te odredbe obuhvaćen ugovor sklopljen između pojedinca i turističkog poduzetnika kojim potonji stavlja na raspolaganje smještaj za odmor za kratkotrajnu osobnu uporabu koji se nalazi u odmorišnom naselju kojim upravlja taj poduzetnik i koji, osim ustupanja uporabe tog smještaja, uključuje i paket usluga pruženih po ukupnoj cijeni.
- 21 Uvodno valja podsjetiti na to da s obzirom na to da se Uredbom br. 1215/2012 stavila izvan snage i zamijenila Uredba br. 44/2001, koja je sama zamijenila Briselsku konvenciju, tumačenje Suda u vezi s odredbama jednog od tih pravnih instrumenata vrijedi i za odredbe drugih kada se te odredbe mogu smatrati istovjetnima (presuda od 20. lipnja 2022., London Steam-Ship Owners’ Mutual Insurance Association, C-700/20, EU:C:2022:488, t. 42. i navedena sudska praksa).
- 22 To je slučaj s člankom 24. točkom 1. prvom podtočkom Uredbe br. 1215/2012. Naime, ta odredba odgovara članku 16. točki 1. Briselske konvencije, koji je kasnije postao članak 16. točka 1. podtočka (a) te konvencije, kao i članku 22. točki 1. prvoj podtočki Uredbe br. 44/2001. Stoga tumačenje koje je Sud dao u pogledu potonjih odredbi vrijedi i za tumačenje tog članka 24.
- 23 U skladu s ustaljenom sudsom praksom, sustav određivanja opće nadležnosti, predviđen poglavljem II. Uredbe br. 1215/2012, temelji se na općem pravilu predviđenom njezinim člankom 4. stavkom 1., prema kojem se osobe s domicilom u državi članici tuže pred sudovima te države neovisno o svojem državljanstvu (presuda od 25. ožujka 2021., Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, t. 75. i navedena sudska praksa).
- 24 U poglavlju II. odjeljku 6. Uredbe br. 1215/2012 samo je odstupanjem od tog općeg pravila predviđen određen broj pravila o isključivoj nadležnosti, među kojima je i ono predviđeno u članku 24. točki 1. prvoj podtočki te uredbe, kojim se u postupcima čiji su predmet najam/zakup nekretnina nadležnost dodjeljuje sudovima države članice u kojoj se nekretnina nalazi.
- 25 Valja također podsjetiti na to, kao što je Sud presudio, s obzirom na to da odredbe članka 24. točke 1. navedene uredbe predstavljaju odstupanje, ne treba ih tumačiti šire nego što se to zahtijeva njihovim ciljem (presuda od 25. ožujka 2021., Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, t. 76. kao i navedena sudska praksa).
- 26 Kad je riječ o zadanom cilju tih odredaba, iz ustaljene sudske prakse Suda proizlazi da bitan razlog isključive nadležnosti sudova države članice na čijem se državnom području nekretnina nalazi predstavlja okolnost da sud *rei sitae*, uzimajući u obzir malu udaljenost, može najbolje poznavati činjeničnu situaciju te primijeniti pravila i običaje koji su u načelu oni države u kojoj se nekretnina nalazi (presuda od 25. ožujka 2021., Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, t. 77. i navedena sudska praksa).
- 27 Što se konkretno tiče najma nekretnina, iz te sudske prakse proizlazi da je ta isključiva nadležnost opravdana složenošću odnosa između vlasnika i najmoprirnca, koji uz najamninu sadržava niz prava i obveza. Taj odnos uređen je posebnim zakonima, od kojih su neki kogentni, države u kojoj se nalazi nekretnina koja je predmet najma, kao što su to zakoni kojima se određuje osoba odgovorna za održavanje nekretnine i plaćanje poreza na nekretnine, oni kojima se uređuju

susjedske obveze osobe koja boravi u nekretnini kao i oni kojima se uređuje ili ograničuje pravo vlasnika da uđe u posjed nekretnine istekom najma (presuda od 25. ožujka 2021., *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, t. 78. kao i navedena sudska praksa).

- 28 Isključiva nadležnost u vezi s „najmom/zakupom nekretnina”, u smislu članka 24. točke 1. prve podtočke Uredbe br. 1215/2012, odnosi se tako na osporavanja u pogledu uvjeta iskorištavanja nekretnine (vidjeti u tom smislu presudu od 25. ožujka 2021., *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, t. 79.), odnosno, osporavanja između najmodavaca i najmoprimaca koja se odnose na postojanje ili tumačenje najma, popravak štete koju je uzrokovao najmoprimac ili izlazak iz iznajmljene nekretnine (vidjeti u tom smislu presudu od 14. prosinca 1977., *Sanders*, 73/77, EU:C:1977:208, t. 15.).
- 29 Kako bi se utvrdilo je li spor obuhvaćen tom isključivom nadležnošću, valja ispitati, s jedne strane, odnosi li se taj spor na ugovor o najmu nekretnine i, s druge strane, je li predmet navedenog spora izravno povezan s pravima i obvezama koje proizlaze iz tog ugovora o najmu jer, kao što to proizlazi iz sudske prakse, nije dovoljno da taj spor ima vezu s ugovorom o najmu nekretnine da bi bio obuhvaćen nadležnošću suda države članice u kojoj se ta nekretnina nalazi (vidjeti analogijom presude od 16. studenoga 2016., *Schmidt*, C-417/15, EU:C:2016:881, t. 34. i od 10. veljače 2022., *ShareWood Switzerland*, C-595/20, EU:C:2022:86, t. 31.).
- 30 U presudama od 15. siječnja 1985., *Rösler* (241/83, EU:C:1985:6), od 26. veljače 1992., *Hacker* (C-280/90, EU:C:1992:92) i od 27. siječnja 2000., *Dansommer* (C-8/98, EU:C:2000:45), Sud je imao priliku odlučiti o prvom aspektu tog ispitivanja te je u tom okviru odredio kriterije koji omogućuju razlikovanje „ugovora o najmu” koji ulazi u navedenu isključivu nadležnost od složenog ugovora koji se odnosi na paket usluga koji njime nije obuhvaćen.
- 31 Što se tiče kvalifikacije ugovora o kratkotrajnom ustupanju uporabe smještaja za odmor, Sud je presudio da je pojmom „ugovor o najmu” obuhvaćen ugovor kojim je vlasnik kuće za odmor kratkotrajno iznajmio smještaj koji se nalazi u toj kući i u skladu s kojim nije bilo dopušteno ugostiti posjetitelje, troškovi najma za električnu energiju, vodu i plin morali su se obračunati prema potrošnji, a završno čišćenje trebalo je dodatno platiti (vidjeti u tom smislu presudu od 15. siječnja 1985., *Rösler*, 241/83, EU:C:1985:6, t. 2., 24. i 25.).
- 32 Nasuprot tomu, ugovor o ustupanju uporabe smještaja za odmor kojim se predviđa rezervacijaorskog prijevoza do dotičnog odredišta, a koju za račun svojeg klijenta izvršava organizator putovanja koji nije vlasnik tog smještaja, uz dodatnu naknadu, nije kvalificiran kao „ugovor o najmu”, nego kao složeni ugovor koji se odnosi na paket usluga pruženih po ukupnoj cijeni, s obzirom na to da je, neovisno o njegovu naslovu, taj ugovor, osim ustupanja uporabe navedenog smještaja, sadržavao i druge usluge, kao što su pružanje informacija i savjeta kojima je taj organizator putovanja dotičnom klijentu ponudio niz opcija vezanih uz njegov odmor, rezervaciju smještaja za razdoblje koje je taj klijent odabrao, rezervaciju putovanja, doček na licu mjesta i eventualno osiguranje za otkazivanje tog putovanja (vidjeti u tom smislu presudu od 26. veljače 1992., *Hacker*, C-280/90, EU:C:1992:92, t. 3., 14. i 15.).
- 33 Međutim, ugovor o ustupanju uporabe smještaja za odmor sklopljen s profesionalnim organizatorom putovanja koji je imao ulogu samo posrednika između dotičnog klijenta i vlasnika tog smještaja i čija je cijena uključivala premiju osiguranja namijenjenu pokrivanju troškova u slučaju raskida ugovora, pri čemu je taj organizator putovanja također jamčio povrat te cijene u slučaju insolventnosti a da nije bio dužan pružiti druge usluge, kvalificiran je kao „ugovor o najmu”. Sud je tako utvrdio da se taj ugovor odnosi isključivo na najam nekretnine, s obzirom na

to da su odredbe o osiguranju i jamstvu povrata cijene bile samo dodatne odredbe koje nisu mogle izmijeniti kvalifikaciju navedenog ugovora. Okolnost da se predmetni spor nije izravno vodio između vlasnika navedenog smještaja i njegova najmoprimca nije dovela do drukčijeg zaključka, s obzirom na to da su na navedenog organizatora putovanja prešla prava tog vlasnika i da nije djelovao u svojstvu organizatora putovanja, nego kao da je vlasnik dotične nekretnine (vidjeti u tom smislu presudu od 27. siječnja 2000., Dansommer, C-8/98, EU:C:2000:45, t. 7. do 11. i 33. do 37.).

- 34 Iz sudske prakse navedene u točkama 31. do 33. ove presude proizlazi da kvalifikacija ugovora o paketu usluga, osim kratkotrajnog ustupanja uporabe smještaja za odmor, zahtijeva, kao što je to nezavisni odvjetnik istaknuo u točki 28. svojeg mišljenja, ocjenu predmetnog ugovornog odnosa u cijelosti i u njegovu kontekstu.
- 35 U ovom slučaju sud koji je uputio zahtjev pita se o kvalifikaciji ugovora sklopljenog između pojedinca i turističkog poduzetnika kojim potonji stavlja na raspolaganje bungalov smješten u vodenom parku kojim upravlja taj poduzetnik, koji osim ustupanja uporabe tog objekta određuje i isporuku drugih usluga poput ponude na internetskoj stranici tuženika iz glavnog postupka niza različitih različito opremljenih bungalova, rezervaciju odabranog bungalova za klijente, doček klijenta na licu mjesta uz predaju ključeva tom klijentu, stavljanje na raspolaganje posteljine i izvršavanje završnog čišćenja.
- 36 Konkretno, taj se sud pita jesu li te dodatne usluge dovoljne kako bi se ugovor o kojem je riječ u glavnom postupku kvalificirao kao složeni ugovor koji se odnosi na paket usluga i je li za tu kvalifikaciju od ikakve važnosti okolnost da je bungalov o kojem je riječ vlasništvo turističkog poduzetnika ili treće osobe.
- 37 U tom pogledu najprije valja pojasniti da je na navedenom sudu da, uzimajući u obzir sve informacije kojima raspolaže, kvalificira ugovor o kojem je riječ u glavnom postupku.
- 38 U tu svrhu sud koji je uputio zahtjev trebat će, kao prvo, ispitati dodjeljuju li dodatne usluge o kojima je riječ, koje se pružaju povrh ustupanja uporabe smještaja za odmor koji je predmet tog ugovora, navedenom ugovoru složeni karakter.
- 39 To je tako kad se te usluge nude za ukupnu cijenu pod istim uvjetima kao što su one ponuđene klijentima hotelskog kompleksa, ne podliježući stoga primjeni članka 24. točki 1. prvoj podtočki Uredbe br. 1215/2012 (vidjeti analogijom presudu od 13. listopada 2005., Klein, C-73/04, EU:C:2005:607, t. 27.). Nasuprot tomu, svaka dodatna usluga koja je akcesorna takvom ustupanju uporabe ne može nužno izmijeniti kvalifikaciju dotičnog ugovora kao ugovora o najmu, nego je treba ispitati u kontekstu tog ugovora.
- 40 Što se tiče dodatnih usluga koje navodi sud koji je uputio zahtjev, ni završno čišćenje ni stavljanje na raspolaganje posteljine nisu dovoljno važne usluge koje same po sebi omogućuju razlikovanje ugovora o najmu od složenog ugovora o organizaciji boravka. Iako je točno da je za čišćenje uobičajeno zadužen najmoprimac po završetku najma, ne može se isključiti da, zbog posebne prirode sezonskog najma kuća za odmor, najmodavac može preuzeti tu zadaću a da to ne izmijeni narav tog ugovora kao ugovora o najmu nekretnine. Isto vrijedi i za stavljanje na raspolaganje posteljine i predaju ključeva.

- 41 Nasuprot tomu, usluge pružanja informacija i savjetovanja, rezervacije i dočeka koje su, uz ustupanje uporabe, dio ponude koju nudi turistički poduzetnik za ukupan iznos cijene, usluge su koje se općenito pružaju u okviru složenog ugovora o organizaciji boravka.
- 42 Kao drugo, u okviru sveobuhvatne ocjene podataka kojima raspolaže, sud koji je uputio zahtjev također će morati ispitati u kojem svojstvu predmetni organizator putovanja sudjeluje u ugovornom odnosu o kojem je riječ u glavnom postupku.
- 43 Kao što to proizlazi iz sudske prakse navedene u točki 33. ove presude, okolnost da organizator putovanja nije vlasnik smještajnog objekta, nego su na njega prešla prava vlasnika, ne može sama po sebi izmijeniti eventualnu kvalifikaciju predmetnog ugovora kao najma nekretnine. S druge strane, kao što to proizlazi iz sudske prakse navedene u točki 32. ove presude, ako taj organizator putovanja djeluje kao turistički poduzetnik i u okviru organiziranog boravka nudi stavljanje na raspolaganje dodatnih usluga čijim uzimanjem u obzir je ponuda prihvaćena, takva okolnost može upućivati na složenu narav tog ugovora.
- 44 U ovom slučaju, čini se da stavljanje na raspolaganje smještaja u odmorišnom naselju koje obuhvaća standardizirane smještajne objekte koji čine homogenu cjelinu, kao što je Waterpark Zwartkruis, kojim upravlja turistički poduzetnik, poput društva Roompot Service, kao i prijedlog ponude boravka za ukupnu cijenu koja odražava kvalitetu i važnost paketa usluga ponuđenih u tom naselju, podložno provjerama koje treba izvršiti sud koji je uputio zahtjev, govore u prilog isključenju ugovora poput onog o kojem je riječ u glavnom postupku iz područja primjene članka 24. točke 1. prve podtočke Uredbe br. 1215/2012.
- 45 Taj zaključak odgovara zahtjevu uskog tumačenja pravila o isključivoj nadležnosti iz članka 24. točke 1. prve podtočke Uredbe br. 1215/2012 i cilju te odredbe, koji se sastoji, kao što je to navedeno u točki 27. ove presude, u tome da se u njezino područje primjene uključe samo ugovorni odnosi između najmodavaca i najmoprimaca koji sadržavaju niz prava i obveza koji su uređeni općenito obvezujućim i posebnim propisima o uporabi nepokretne imovine u državi članici u kojoj se nekretnina nalazi, čiji su sudovi zbog svoje blizine u najboljem položaju za odlučivanje u sporovima u području najma nekretnina.
- 46 S obzirom na sva prethodna razmatranja, na postavljeno pitanje valja odgovoriti tako da članak 24. točku 1. prvu podtočku Uredbe br. 1215/2012 treba tumačiti na način da pojmom „najam/zakup nekretnina” u smislu te odredbe nije obuhvaćen ugovor sklopljen između pojedinca i turističkog poduzetnika kojim potonji stavlja na raspolaganje smještaj za odmor za kratkotrajnu osobnu uporabu koji se nalazi u odmorišnom naselju kojim upravlja taj poduzetnik i koji, osim ustupanja uporabe tog smještaja, uključuje i paket usluga pruženih po ukupnoj cijeni.

Troškovi

- 47 Budući da ovaj postupak ima značaj prethodnog pitanja za stranke glavnog postupka pred sudom koji je uputio zahtjev, na tom je sudu da odluči o troškovima postupka. Troškovi podnošenja očitovanja Sudu, koji nisu troškovi spomenutih stranaka, ne nadoknađuju se.

Slijedom navedenog, Sud (četvrto vijeće) odlučuje:

Članak 24. točku 1. prvu podtočku Uredbe (EU) br. 1215/2012 Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2012. o [sudskoj] nadležnosti, priznavanju i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima

treba tumačiti na način da:

pojmom „najam/zakup nekretnina” u smislu te odredbe nije obuhvaćen ugovor sklopljen između pojedinca i turističkog poduzetnika kojim potonji stavlja na raspolaganje smještaj za odmor za kratkotrajnu osobnu uporabu koji se nalazi u odmorišnom naselju kojim upravlja taj poduzetnik i koji, osim ustupanja uporabe tog smještaja, uključuje i paket usluga pruženih po ukupnoj cijeni.

Potpisi