



Határozatok Tára

JEAN RICHARD DE LA TOUR
FŐTANÁCSNOK INDÍTVÁNYA
Az ismertetés napja: 2023. június 29.¹

C-497/22. sz. ügy

EM

kontra

Roompot Service BV

(a Landgericht Düsseldorf [düsseldorfi regionális bíróság, Németország] által benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem)

„Előzetes döntéshozatal – Polgári ügyekben folytatott igazságügyi együttműködés – Joghatóság és határozatok végrehajtása polgári és kereskedelmi ügyekben – 1215/2012/EU rendelet – Kizárólagos joghatóság – A 24. cikk 1. pontjának első bekezdése – Ingatlanok bérlete, illetve hasznóbérlete tárgyában folytatott jogviták – Üdülőkertben található bungalow lefoglalása – Egy magánszemély és a parkot üzemeltető hivatásos turisztikai vállalkozó között létrejött, rövid távú használatba adásra vagy rendelkezésre bocsátásra irányuló megállapodás – Egyéb szolgáltatások”

I. Bevezetés

1. Az előzetes döntéshozatal iránti kérelem a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2012. december 12-i 1215/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet² 24. cikke 1. pontjának első bekezdésének értelmezésére vonatkozik.

2. Ez a kérelem a Németországban lakóhellyel rendelkező EM és a hollandiai székhelyű, e tagállamban található, turistaszállásokat magában foglaló üdülőkertet üzemeltető Roompot Service BV között a park egyik bungalowjának rövid távú használatáért fizetett díj kamatokkal és költségekkel növelt összegének visszatérítése tárgyában folyamatban lévő jogvita keretében került előterjesztésre.

3. Ismertetem azokat az okokat, amelyek miatt elsődlegesen úgy vélem, hogy a jogvita egy összetett szerződéssel kapcsolatos, amely ennél fogva nem tartozik az 1215/2012 rendelet által az ingatlanok bérletére, illetve hasznóbérletére vonatkozóan előírt kizárólagos joghatóság alá. Másodlagosan, ha a Bíróság úgy találná, hogy a szóban forgó szerződés az említett rendelet 24. cikke 1. pontjának első bekezdése hatálya alá tartozik, akkor úgy vélem, hogy az alapügyben szereplő kérelem e szerződésre vonatkozik, és szintén e rendelkezés hatálya alá tartozik.

¹ Eredeti nyelv: francia.

² HL 2012. L 351., 1. o.

II. Jogi háttér

4. Az 1215/2012 rendelet II. fejezetének a „Kizárólagos joghatóság” című 6. szakasza, az ebben található 24. cikk 1. pontjában az alábbiak szerint rendelkezik:

„A felek lakóhelyére való tekintet nélkül valamely tagállam következő bírósági kizárólagos joghatósággal rendelkezik:

1. az olyan eljárásokra, amelyeknek tárgya ingatlanon fennálló dologi jog vagy ingatlan bérlete, illetve haszonbérlete, annak a tagállamnak a bíróságai, ahol az ingatlan található.

Azonban az olyan eljárásokra, amelyeknek tárgya ingatlanok legfeljebb hat egymást követő hónapra ideiglenes magánhasználatra kötött bérlete vagy haszonbérlete, annak a tagállamnak a bíróságai is rendelkeznek joghatósággal, ahol az alperes lakóhelye található, feltéve, hogy a bérlő vagy haszonbérlő természetes személy, valamint a bérbeadó és a bérlő vagy haszonbérlő lakóhelye vagy székhelye azonos tagállamban található.”

III. Az alapeljárás tényállása és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdés

5. A Németországban lakóhellyel rendelkező EM 2020. június 23-án az interneten keresztül a hollandiai székhelyű Roompot Service honlapján³ egy bungalót foglalt le a hollandiai Noardburgumban található „Waterpark Zwartkruis” üdülőkörnyékben,⁴ a 2020. december 31. és 2021. január 4. közötti időszakra, egy kilenc főből álló, több mint két különböző háztartásból származó csoport számára.

6. Az EM által teljes egészében kifizetett 1902,80 euróért történt foglalás magában foglalta az ágyneműt és a végtakarítást is.

7. A Waterpark Zwartkruis egy vízi park, közvetlenül a tó partján elhelyezkedő bungalókkal és külön stéggel a szálláshelyeken. Felár ellenében csónakok és kenuk is bérelhetők.

8. EM-et érkezése előtt, kérdésére a Roompot Service e-mailben arról tájékoztatta, hogy a Waterpark Zwartkruis a Covid19-világjárvány ellenére nyitva tart a foglalási időszakban, de a holland jogszabályok miatt csak családjával és legfeljebb két, egy másik háztartásból származó személlyel együtt tartózkodhat egy bungalóban. Ezen túlmenően felajánlották neki, hogy tartózkodását foglalja át egy későbbi időpontra.

9. EM nem kezdte meg a tartózkodást, és az átfoglalásra vonatkozó ajánlatot sem fogadta el. A Roompot Service 300 eurót fizetett vissza EM-nek.

10. EM a Roompot Service ellen az Amtsgericht Neuss (neussi helyi bíróság, Németország) előtt az ár 1602,80 euró összegű fennmaradó részének kamatokkal és költségekkel együtt történő visszafizetése iránt indított keresetet. A Roompot Service vitatta a német bíróságok joghatóságát. A 2021. október 1-jei határozattal e kérelmet mint megalapozatlant elutasították.

³ Német nyelvű honlap: www.roompot.de.

⁴ A továbbiakban: Waterpark Zwartkruis.

11. EM fellebbezést nyújtott be a Landgericht Düsseldorfhoz (düsseldorfi regionális bíróság, Németország), amely arra keres választ, hogy az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának első bekezdése értelmében a holland bíróságok kizárólagos joghatósággal rendelkeznek-e az alapügy elbírálására.

12. E bíróság megállapítja, hogy a Bíróságnak a külföldi nyaralók bérbeadására vonatkozó, a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok végrehajtásáról szóló egyezmény⁵ 16. cikkének 1. pontját értelmező – amely pont tartalma az 1215/2012 rendeletben lényegében azonos maradt – három vonatkozó határozatából, nevezetesen az 1985. január 15-i Rösler ítéletből,⁶ az 1992. február 26-i Hacker ítéletből,⁷ és a 2000. január 27-i Dansommer ítéletből⁸ az következik, hogy az ilyen szerződések főszabály szerint az ingatlan fekvése szerinti bíróságok kizárólagos joghatósága alá tartoznak. A Bíróság szerint ez alól egy kivétel létezik, ha a szerződés oly módon összetett jellegű, hogy abban több szolgáltatás összessége áll szemben az ügyfél által fizetett teljes árral.⁹

13. Az említett bíróság először is megállapítja, hogy a jelen ügyben a további szolgáltatások közé tartozik a Roompot Service internetes oldalán az „információ és tanácsadás” címszó alatt különféle, különböző felszereltségű bungalók felkínálása, az EM számára történő foglalás intézése, a helyszínen való fogadás és a kulcsok átadása, az ágynemű rendelkezésre bocsátása és a végtakarítás elvégzése. A Bíróság ítélkezési gyakorlatának értelmezése szerint e szolgáltatásoknak összességükben meghatározó jelentőséggel kell bírniuk ahhoz, hogy a szerződésnek összetett jelleget kölcsönözzenek.

14. Másrészt a német jogi szakirodalom egy része szerint az olyan csekélyebb, járulékos szolgáltatások, mint az ingatlan karbantartása, illetve takarítása, az ágyneműcsere vagy a helyszínen való fogadás, nem rendelkeznek kellő súllyal, így az alapügyben szóban forgó további szolgáltatások nem elegendők az összetett szerződés fennállásának megállapításához.

15. A kérdést előterjesztő bíróság azt is előadja, hogy a Bundesgerichtshof (szövetségi legfelsőbb bíróság, Németország) a Bíróság ítéleteit másként értelmezte.¹⁰ A Hacker ítélet és a Dansommer ítélet alapján ez a bíróság úgy véli, hogy a joghatóságnak az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának első bekezdése alapján történő meghatározása kizárólag attól függ, hogy köteles-e a hivatásos utazásszervező a harmadik személy tulajdonában lévő nyaraló használatát rendelkezésre bocsátani. Ilyen esetben ugyanis e rendelkezés nem alkalmazható. Azonban ha a hivatásos utazásszervező csupán közvetítőként jár el a bérleti szerződésnek a tulajdonossal történő megkötése során, akkor ez a rendelkezés alkalmazandó.

16. A kérdést előterjesztő bíróság kétségbe vonja, hogy ez az értelmezés összeegyeztethető a Bíróság ítélkezési gyakorlatával.

⁵ Az 1968. szeptember 27-én Brüsszelben aláírt egyezmény (HL 1972. L 299., 32. o.), amelyet az új tagállamoknak az egyezményhez való csatlakozásáról szóló későbbi egyezményekkel (HL 1998. C 27., 1. o.) módosítottak (a továbbiakban: Brüsszeli Egyezmény).

⁶ 241/83, a továbbiakban: Rösler ítélet, EU:C:1985:6.

⁷ C-280/90, a továbbiakban: Hacker ítélet, EU:C:1992:92.

⁸ C-8/98, a továbbiakban: Dansommer ítélet, EU:C:2000:45.

⁹ Lásd a jelen indítvány 27. pontját.

¹⁰ Tudomásom szerint a kérdést előterjesztő bíróság az X ZR 157/11. sz. ügyben 2012. október 23-án hozott ítéletre (11. és azt követő pontok) és az X ZR 88/12. sz. ügyben 2013. május 28-án hozott ítéletre (8. és azt követő pontok) hivatkozik.

17. E körülmények között a Landgericht Düsseldorf (düsseldorfi regionális bíróság, Németország) úgy határozott, hogy az eljárást felfüggeszti, és előzetes döntéshozatal céljából a következő kérdést terjeszti a Bíróság elé:

„Úgy kell-e értelmezni az [1215/2012] rendelet 24. cikke 1. pontjának [első bekezdését], hogy egy magánszemély és egy hivatásos nyaraló-bérbeadó között a bérbeadó által üzemeltetett üdülőkörnyékben található bungaló rövid távú használatba adására vonatkozóan létrejött olyan szerződés esetében, amely a használatba adáson túlmenően további szolgáltatásként végtakarítást és ágynemű rendelkezésre bocsátását is előírja, attól a körülménytől függetlenül, hogy a nyaralóbungaló a bérbeadó vagy valamely harmadik fél tulajdonában van-e, a bérelt dolog fekvésének helyén alapuló kizárólagos joghatósági okot kell alkalmazni?”

18. EM és az Európai Bizottság írásbeli észrevételeket nyújtott be.

IV. Elemzés

19. A kérdést előterjesztő bíróság lényegében azt kérdezi, hogy milyen releváns kritériumokat kell figyelembe venni ahhoz, hogy egy üdülőkörnyékben lévő bungaló rövid távú használatára vonatkozó szerződést az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának első bekezdése értelmében vett ingatlanbérleti szerződésnek vagy pedig szolgáltatások összességére vonatkozó összetett szerződésnek lehessen minősíteni.

20. Az említett rendelet 24. cikke 1. pontjának első bekezdése rendelkezései egyenértékűek a Brüsszeli Egyezmény 16. cikke (1) bekezdésének, jelenleg 16. cikke (1) bekezdése a) pontjának,¹¹ valamint a 44/2001/EK rendelet 22. cikke 1. pontjának első bekezdésének¹² rendelkezéseivel, így a Bíróság által az utóbbi rendelkezések tekintetében adott értelmezés az előbbieket értelmezésére is vonatkozik.¹³

21. Emlékeztetni kell arra, hogy a Bíróság állandó ítélkezési gyakorlata szerint:

- e rendelkezések célját illetően azon szerződő állam bíróságainak kizárólagos joghatóságát, amelynek területén az ingatlan található, alapvetően az a körülmény indokolja, hogy közelsége folytán az ingatlan fekvése szerinti bíróság a legalkalmasabb arra, hogy megfelelő ismeretekkel rendelkezzen a ténybeli helyzetekről, és alkalmazza az ingatlan fekvése szerinti állam általában érvényes szabályait és szokásait, és
- az ingatlanok bérletére vonatkozó kizárólagos joghatóságot a tulajdonos és a bérlő közötti jogviszony összetettsége igazolja, amely számos jogot és kötelezettséget magában foglal a bérleti díjhoz kapcsolódó kötelezettségen túlmenően. E jogviszonyt a bérlet tárgyát képező ingatlan elhelyezkedése szerinti állam különös, számos esetben kötelezően alkalmazandó, jogszabályai szabályozzák, ilyen például az ingatlan karbantartásáért vagy az ingatlanadó megfizetésért felelős személy meghatározásáról vagy az ingatlan lakója szomszédok felé fennálló kötelezettségeinek meghatározásáról szóló, illetve a tulajdonosnak az ingatlanbérlet

¹¹ Lásd a jelen indítvány 23. pontját.

¹² A polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2000. december 22-i tanácsi rendelet (HL 2001. L 12., 1. o.; magyar nyelvű különkiadás 19. fejezet, 4. kötet, 42. o.; helyesbítések: HL 2006. L 242., 6. o., HL 2011. L 124., 47. o.).

¹³ Lásd többek között: 2022. június 20-i London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association ítélet (C-700/20, EU:C:2017:488, 42. pont).

lejártát megelőzően történő újbóli birtokba lépését ellenőrző vagy korlátozó jogszabályok.¹⁴

22. Az 1215/2012 rendelet 25. cikkének (4) bekezdése értelmében e kizárólagos joghatóságtól megállapodással nem lehet eltérni.

23. A nemzeti bíróságok joghatóságának meghatározása az üdülőingatlanok bérbeadásával kapcsolatban három ítéletnek, nevezetesen a Rösler ítéletnek, a Hacker ítéletnek és a Dansommer ítéletnek,¹⁵ valamint két jogszabály-módosításnak képezte tárgyát.¹⁶ Ezek az ítéletek a rendelet 24. cikke 1. pontjának első bekezdésében előírt kizárólagos joghatóságtól való eltérést eredményeztek azokban az esetekben, amikor a jogvitában érintett mindkét fél lakóhelye azonos tagállamban volt található.¹⁷ Meg kell azonban jegyezni, hogy a rendelet 24. cikke 1. pontjának második bekezdését bevezető jogszabály-módosítás a lakóingatlanok bérletére vonatkozóan nem áll teljes mértékben összhangban a Bíróság által felállítani kívánt és a jelen indítvány 21. pontjában említett elvi szabály indokolásával.¹⁸

24. Ez tehát az a rendszer, amelyet már közel húsz éve alkalmaznak a rövid távú, turisztikai piacon történő bérbeadásra, anélkül, hogy a nemzeti bíróságok eddig új értelmezési nehézségekről tájékoztatták volna a Bíróságot.

25. A Bíróság említett ítélkezési gyakorlatából következik, hogy az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontja első bekezdésének alkalmazása két feltétel teljesülését feltételezi. Először is, a jogvitának az említett rendelkezés értelmében vett ingatlanbérleti szerződésre kell vonatkoznia. Másodszor, ha ez a helyzet, akkor a jogvita tárgyának az e szerződésből eredő jogoknak és kötelezettségeknek kell lennie. Ha az első feltétel nem teljesül, a másodikat nem szükséges vizsgálni.

A. A szerződés minősítéséről

26. A Bíróság két legutóbbi ítéletéből, a Hacker ítéletből és a Dansommer ítéletből világosan kitűnik, hogy a bérleti szerződésnek való minősítéshez az szükséges, hogy az üdülőingatlan használatára vonatkozó fő kötelezettséghez kapcsolódó járulékos szolgáltatások ne álljanak fenn.¹⁹

27. A kérdést előterjesztő bíróság kérdései az alapeljárásban szereplő szerződéses kötelezettségeknek a Hacker ítéletben foglaltakhoz képest történő értékeléséből erednek. Ezeket a Dansommer ítélet 31. pontja a következőképpen idézi fel: „A [Hacker ítélet alapjául szolgáló ügyben] szereplő szerződést egy hivatásos utazásszervező és az ügyfele között kötötték a

¹⁴ Lásd többek között: Rösler ítélet (19. és 20. pont); 2021. március 25-i Obala i lučice ítélet (C-307/19, EU:C:2021:236, 77. és 78. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

¹⁵ Ezeket az ítéleteket a kérdést előterjesztő bíróság az előzetes döntéshozatal iránti kérelmében foglalja össze. Lásd a jelen indítvány 12. pontját.

¹⁶ Lásd még a fogyasztói szerződésekre vonatkozó joghatósági szabályoknak a Hacker ítéletet követő módosítását illetően a 44/2001 rendelet 15. cikke (3) bekezdésének a végét és az 1215/2012 rendelet 17. cikke (3) bekezdésének a végét.

¹⁷ Lásd e 24. cikk 1. pontjának második bekezdését a hat hónapnál rövidebb ideig tartó bérleti jogviszonyokra vonatkozóan (lásd a jelen indítvány 4. pontját), amely lehetővé teszi, hogy az alperes a lakóhelye szerinti tagállam bíróságán perelhető legyen. Jelen esetben ez nem alkalmazható. EM lakóhelye és a Roompot Service székhelye nem ugyanabban a tagállamban található. A Brüsszeli Egyezménynek a Rösler ítéletet követően e bekezdéssel való kiegészítésének történetéről lásd: Gaudemet-Tallon, H., és Ancel, 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. kiadás, Librairie générale de droit et de jurisprudence, collection „Droit des affaires”, Párizs, 2018, 112–114. pont, 152–154. oldal.

¹⁸ A felek által az alkalmazandó jog megválasztásának elmulasztásából eredő következményekkel kapcsolatban lásd a szerződéses kötelezettségekre alkalmazandó jogról (Róma I.) szóló, 2008. június 17-i 593/2008/EK európai parlamenti és tanácsi rendelet (HL 2008. L 177., 6. o.; helyesbítés HL 2009. L 309., 87. o.) 4. cikke (1) bekezdésének d) pontját.

¹⁹ Lásd: Dansommer ítélet (30–35. pont). Lásd még: 2022. február 10-i ShareWood Switzerland ítélet (C-595/20, EU:C:2022:86, 32. és 33. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

székhelyüknek, illetve lakóhelyüknek megfelelő helyen, és bár a szerződés egy üdülőingatlan rövid időre szóló használatáról szólt, más szolgáltatásokat is tartalmazott, mint például tájékoztatást és tanácsadást, amelynek révén az utazásszervező választási lehetőségeket kínált az ügyfélnek az üdüléssel kapcsolatban, a szállásnak az ügyfél által választott időszakra történő lefoglalását, a közlekedési eszközökön való helyfoglalást, a helyszíni fogadást és esetleg az üdülés lemondása esetére biztosítást (Hacker ítélet [...], 14. pont).”

28. Véleményem szerint e két ítéletből az következik, hogy a bíróságnak a joghatóságának eldöntéséhez a szóban forgó szerződéses jogviszonyt egészében és összefüggéseiben kell értékelnie annak megállapítása érdekében, hogy a jogviszony kizárólagos tárgya a szálláshely használata vagy pedig a szálláshelynek az üdülési célú tartózkodásnak megfelelő szolgáltatásokkal történő rendelkezésre bocsátására vonatkozó kötelezettségvállalás.²⁰ Véleményem szerint az olyan szolgáltatások, mint a takarítás, az ágyneműk biztosítása stb., amelyek bármely magánszemély vagy hivatásos vállalkozó által bérbe adott ingatlanban nyújthatók, nem befolyásolják a szerződés minőségét, mivel azok a szálláshely használatához járulékosan kapcsolódnak.

29. Ugyanez vonatkozik arra a kérdésre is, hogy az üdülőingatlan a tulajdonos közvetlenül vagy az ő nevében adták-e bérbe. Véleményem szerint a Dansommer ítéletben a Bíróságnak nem állt szándékában megváltoztatni a joghatóság megállapításához alkalmazandó kritériumokat.²¹ Az ingatlan használatára vonatkozó szerződéses kötelezettségvállalás elegendő.²² A bérbeadó jogosultságát ugyanis vélelmezni kell. Nem feladata az üdülőingatlan bérlőjének, hogy ellenőrizze, ki a tulajdonos, akkor sem, ha úgy dönt, hogy jogi lépéseket tesz.

30. Másrészt, a szervezett üdüléshez hasonlóan,²³ a kifejezetten üdülés céljából kialakított helyeken – mint amilyen a Roompot Service által üzemeltetett Waterpark Zwartkruis²⁴ – történő szállásnyújtás is olyan sajátos jellemzőkkel rendelkezik, amelyek – amennyiben a kérdést előterjesztő bíróság ezeket figyelembe veszi – véleményem szerint indokolják a szóban forgó szerződés „összetett szerződésnek” való minősítését.

31. Először is ellenőrizni kell, hogy milyen alapon jött létre a szerződéses jogviszony. A jelen ügyben a kérdést előterjesztő bíróság nem hivatkozott olyan bérleti szerződésre, amelyet egy különálló házban való elhelyezés esetén írásban kötnek,²⁵ sem annak tartalmára, különösen nem a

²⁰ A „rendelkezésre bocsátás” kifejezés számomra megfelelőbbnek tűnik arra az esetre, amikor a szállást egy olyan üzemeltetőnél foglalják le, aki hivatásos turisztikai vállalkozó. A „használatba adás” kifejezést, amely a Bíróság rövid távú bérbeadással kapcsolatos ítéleteiben a Rösler ítélet óta szerepel (25. pont; lásd még az ítélet 113. oldalán szereplő utalást, amely szerint ez a kifejezés szerepel a Dán Királyságnak, Írországnak, valamint Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királyságának a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok végrehajtásáról szóló egyezményhez való csatlakozásáról szóló, 1978. október 9-i egyezményre vonatkozó Schlosser-jelentésben, valamint az annak a Bíróság általi értelmezéséről szóló jegyzőkönyvben [HL 1979. C 59., 71. o., különösen a 120. o.]), azokra az esetekre kell fenntartani, amikor a tulajdonos vagy megbízottja vállalja, hogy a felek által kötött szerződésben megjelölt épület kizárólagos használatát biztosítja a szerződő fél (a bérlő) számára. Következésképpen álláspontom szerint az üdülőkörpark sajátos esetében is csak az üdülővendégek rendelkezésére bocsátott szálláshelyek valamelyikének használatára vonatkozó kötelezettségvállalásra kerül sor, az azt felajánló személy felelőssége mellett.

²¹ Lásd az említett ítélet 36. és 37. pontját, ez utóbbi az ügynökség fellépéshez való jogosultságára vonatkozik, amellyel kapcsolatban a Bíróságot a kérdést előterjesztő bíróság különösen sokat kérdezte. Az ítélet magyarázatára lásd még 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, Párizs, 2000. április-május-június, 2. szám, 550–554. o., különösen az 553. o., amelyet Darmon főtanácsnok Hacker ügyre vonatkozó indítványával együtt kell olvasni (C-280/90, nem tették közzé, EU:C:1991:466, 43. pont, 1. alpont).

²² Lásd ebben az értelemben: Rösler ítélet (25. pont), valamint Dansommer ítélet (31. és 33. pont).

²³ Példának lásd: Hacker ítélet (2. és 3. pont). Vesd össze a Dansommer ítélettel (7. és 8. pont), amely megállapítja, hogy az utazásszervező szerepe a közvetítői szerepre korlátozódott.

²⁴ Lásd a következő honlapot: <https://www.roompot.fr/destinations/pays-bas/la-frise/waterpark-zwartkruis..>

²⁵ A szóban forgó bérbeadás körülményeit illetően lásd a jelen indítvány 5. és 6. pontját, amely a Hacker ítélettel (3. pont) együtt olvasandó. Megjegyzem, hogy az ítélet 2. pontja szerint a jogvita egy „bérleti szerződés» című szerződésre” vonatkozott.

teljes ár megfizetésének feltételeivel kapcsolatban. Nevezetesen nem részletezte, hogy a foglalás egy előre meghatározott bungalóra vonatkozott-e.²⁶ Márpedig egy ingatlanparkon belül, amely homogén egységet alkotó, szabványosított szálláshelyeket és adott esetben közös használatra szolgáló épületeket foglal magában, úgy tűnik, hogy a berendezett szálláshelyek valamelyikének használatára vonatkozó kötelezettségvállalások – egy szállodakomplexumhoz hasonlóan – a park üzemeltetőjének kizárólagos felelőssége mellett születnek, aki a panaszok esetén általában kapcsolattartó személyként jár el.

32. Másodszor, meg kell jegyezni, hogy az ilyen típusú üdülési szálláshelyeket a csomagajánlat egészének figyelembevételével alakítják ki. A jelen ügyben a kérdést előterjesztő bíróság megállapította, hogy a bérelt szálláshely egy víziparkban található, amelynek kialakítása kifejezetten arra irányul, hogy az ott elhelyezett személyek számára szabadidős szolgáltatásokat nyújtson.²⁷ Ebből tehát az következik, hogy a nyaralni vágyók bizonyos szintű kényelmet és tanácsadást is elvárnak, és ezt az ilyen szálláshelyek foglalása közben a szolgáltatók reklámozzák is. Ebben az összefüggésben az üdülőkörnyezetben való tartózkodás szervezőjének szakmai státusza véleményem szerint döntő jelentőségű,²⁸ illetve esetleg az a körülmény, hogy a szálláshely egész évben, időkorlátozás nélkül rendelkezésre áll-e, ami megkülönbözteti azt a szezonális bérbeadástól.

33. Harmadszor, az üdülés teljes ára²⁹ szintén releváns tényező. Valójában úgy gondolom, hogy tudni kellene, hogy ez az ár több szolgáltatás költségét vagy az ilyen jellegű üdülőkörnyezetben nyújtott szolgáltatások teljes körét magában foglalja-e, figyelembe véve ezen szolgáltatások színvonalát vagy súlyát, ami indokolná, hogy az ár ne kapcsolódjon közvetlenül a magánszemélyek tulajdonában lévő, egyedülálló üdülőházak helyi bérleti piacon fennálló bérleti díjához,³⁰ hanem inkább a szállodai szálláshelyekhez hasonlóan, szabványosított komfortfokozat szerint legyen megállapítva. Így nem vonatkozna rá a lakásbérletekre esetlegesen irányadó szabályozáshoz hasonló kötelező szabályozás.

34. Következésképpen úgy vélem, hogy a nemzeti bíróság feladata, hogy egy olyan üdülőkörnyezetben – mint amilyen a jelen esetben a Waterpark Zwartkruis – történő rövid távú tartózkodásra vonatkozó szállásajánlat valamennyi szerződési feltételét és sajátosságát megállapítsa. Az üdülőkörnyezetnek – a kérdést előterjesztő bíróság által „hivatásos nyaraló-bérbeadónak” minősített – üzemeltetője által nyújtott szolgáltatásokra vonatkozó bizonyítékok összegyűjtése lehetővé teszi, hogy túllépjünk az olyan eseti elemzés által szabott korlátokon, mint amilyeneket a Bírósághoz értékelésre benyújtott vagy tudományos körökben megvitatott elemzések jelentenek.³¹ Ezen túlmenően megfelelő kiszámíthatóságát is biztosít.

35. Ez a megközelítés a turistaszállások számos tagállamban kialakult sokféleségének is megfelel.³² E tekintetben megjegyzem, hogy a sokféleség jól tükröződik a francia nyelvben e téren elterjedt kifejezésekben. Így a szálláshely vagy a berendezett turistaszállás – mint például ház, apartman,

²⁶ Lásd analógia útján: 2005. október 13-i Klein ítélet (C-73/04, EU:C:2005:607, 24. pont).

²⁷ Lásd a jelen indítvány 5. és 7. pontjában áttekintett, az előzetes döntéshozatalra utaló határozatban olvasható tényállást.

²⁸ Lásd e tekintetben: Darmon főtanácsnok Hacker ügyre vonatkozó indítványa (C-280/90, nem tették közzé, EU:C:1991:466, 25. pont).

²⁹ Lásd: Hacker ítélet (15. pont), illetve, analógia útján, 2005. október 13-i Klein ítélet (C-73/04, EU:C:2005:607, 27. pont).

³⁰ Lásd e tekintetben: Darmon főtanácsnok Hacker ügyre vonatkozó indítványa (C-280/90, nem tették közzé, EU:C:1991:466, 30. pont).

³¹ Lásd a jelen indítvány 14. pontját. Lásd még a Gaudemet-Tallon, H. és Ancel, M.-E., i. m., 115. pont, 155. oldal.

³² Az idegenforgalom jelentőségéről az Európai Unióban lásd az Európai Unió Számvevőszékének „A turizmusnak nyújtott uniós támogatás: új stratégiai orientációra és jobb finanszírozási koncepcióra van szükség”, 2021, amely az alábbi honlapcímen érhető el: https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR21_27/SR_EU-invest-tourism_HU.pdf, 1–5. pont

bungaló, mobil üdülőház vagy könnyűszerkezetes üdülőház – típusa, valamint a szabadidő eltöltésével kapcsolatos szolgáltatások jellege szerint megkülönböztethetjük a szabadidő- és üdülőparkokat a zárt üdülőhelyektől és a zárt üdülőfalvaktól.

36. Ráadásul e sokféle ajánlathoz való hozzáférési lehetőség mára jelentős mértékben megnőtt az internetes oldalakon történő foglalások növekvő használatának köszönhetően.³³ Végezetül nem szabad megfeledkezni arról, hogy a Bíróságnak a Rösler ítélete, Hacker ítélete és Dansommer ítélete óta az uniós jog jogalkotási és ítélkezési gyakorlat a fogyasztóvédelem tekintetében mélyreható változásokon ment keresztül,³⁴ különösen az üdülés területén.³⁵ A nemzeti jogban szintén külön jogi szabályozást alakítottak ki a turistaszállásokra vonatkozóan.³⁶

37. Így az üdülőparkokban lévő szálláshelyek bérbeadásának sajátos összefüggésében nem tűnik számomra relevánsnak a rövid időre használatba adott épület fekvése szerinti tagállami bíróságok kizárólagos joghatóságának indokoltsága,³⁷ ami amellet szól, hogy a kérdést előterjesztő bíróságnak az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontja első bekezdése szigorú értelmezésének elve alapján kell válaszolni.³⁸

38. Ezért azt javaslom, hogy a Bíróság a Hacker ítélethez hasonlóan döntsön úgy, hogy az említett rendelet 24. cikke 1. pontjának első bekezdése nem alkalmazható az üdülőparkban lévő szálláshelynek hivatásos turisztikai vállalkozó általi, rövid távú, személyes használatra történő rendelkezésre bocsátására, mivel a szerződéses jogviszonyt az említett ítélkezési gyakorlat értelmében vett „összetett szerződésnek” kell minősíteni.

39. Ha azonban a Bíróság úgy ítélné meg, hogy a szóban forgó szerződés kizárólag üdülőingatlanok bérbeadására vonatkozik, mint a Dansommer ítéletben, akkor EM-nek a kérdést előterjesztő bírósághoz benyújtott kérelmét kellene megvizsgálni.

³³ Lásd e tekintetben az utazási csomagokról és az utazási szolgáltatásegyüttesekről, valamint a 2006/2004/EK rendelet és a 2011/83/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv módosításáról, továbbá a 90/314/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2015. november 25-i (EU) 2015/2302 európai parlamenti és tanácsi irányelv (HL 2015. L 326., 1. o.) (2) preambulumbekkezdését.

³⁴ Lásd a fogyasztók jogairól, a 93/13/EGK tanácsi irányelv és az 1999/44/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv módosításáról, valamint a 85/577/EGK tanácsi irányelv és a 97/7/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2011. október 25-i 2011/83/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvet (HL 2011. L 304., 64. o.). A 85/577 irányelv az üzlethelyiségen kívül kötött szerződések esetén a fogyasztók védelmére vonatkozott. A 97/7 irányelv a távollevők között kötött szerződések esetén a fogyasztók védelmére vonatkozott. Rámutatnék, hogy a lakóépületek lakáscélú bérbeadására irányuló szerződések nem tartoznak a 2011/83 irányelv hatálya alá (lásd a 3. cikk f) pontját). A rövid távú bérbeadás esetében nem tettek kivételt.

³⁵ Lásd a 2015/2302/EK irányelvet, amely az utazási csomagokra és az utazási szolgáltatásegyüttesekre vonatkozik. Az irányelv 3. cikke szerint az utazási szolgáltatás elemének minősül az olyan szállásnyújtás, amely nem képezi szerves részét valamely személyszállítási szolgáltatásnak és nem lakáscélú. Megállapítom továbbá, hogy az említett irányelv hatálya alá tartozhat a szálláshelyet és a hajók bérlését is magában foglaló egységes üdülési célú szerződés megkötése. Lásd továbbá a szálláshelyek időben megosztott használati jogára, a hosszú távra szóló üdülési termékekre, ezek viszontértékesítésére és cseréjére vonatkozó szerződések egyes szempontjai tekintetében a fogyasztók védelméről szóló, 2009. január 14-i 2008/122/EK európai parlamenti és a tanácsi irányelvet (HL 2009. L 33., 10. o.).

³⁶ Az ingatlanok tulajdonjogára vonatkozó nemzeti jogszabályok betartásáról lásd: Rösler ítélet (22. pont) Példaként lásd a francia jogban: Painchaux, M., „Bail d’habitation. – Règles particulières à certains baux. – Locations saisonnières”, *JurisClasseur Civil Code*, LexisNexis, Párizs, 2020. július 29., 690. rész, különösen 6. pont; a spanyol jogban, 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, 57–84. o., különösen 61. o., és az olasz jogban, „Le locazioni turistiche nell’ordinamento italiano”, *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, i. m., 113–126. o., különösen 114., 122. és 123. o.

³⁷ Lásd a jelen indítvány 21. pontját.

³⁸ Lásd a 2021. március 25-i Obala i lučice ítéletet (C-307/19, EU:C:2021:236, 76. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat), amely arra hívja fel a figyelmet, hogy az említett rendelet 24. cikke 1. pontjának rendelkezései, tekintettel azok eltérést engedő jellegére, nem értelmezhetők a céljukhoz képest kiterjesztő módon.

B. A kérelem tárgyáról

40. EM követelése abból fakad, hogy 2020 júniusában több mint két, összesen kilenc személyből álló háztartás számára foglalt szállást, de a Roompot Service 2020. december 31-től kezdődően csak a családjával és egy másik háztartás két tagjával együtt engedélyezte neki, hogy a szálláshelyen tartózkodjon.³⁹ Az előzetes döntéshozatalra utaló határozat szerint EM „a bérleti díj maradék részének” visszafizetését kéri, miután a Roompot Service a „bérleti díj” egy részét már visszafizette.⁴⁰

41. Jelen esetben a „bérleti díj” kifejezés a szállás teljes egészében kifizetett árára vonatkozik. Nincs meghatározva, hogy ez az ár fedezte-e a szálláshely használatához közvetlenül nem kapcsolódó konkrét költségeket, például a foglalási díjat, amelyekre az EM-nek nyújtott részleges visszafizetés utalhat.⁴¹

42. Amennyiben a kereset tárgya az ingatlanhasználati jog ellenértékeként értelmezett bérleti díj megfizetése, a Bíróság megállapította, hogy az ingatlanok bérletével kapcsolatos ügyekben kizárólagos joghatóságot kell alkalmazni, feltéve, hogy a jogvita tárgya közvetlenül kapcsolódik a bérelt ingatlan használatához.⁴²

43. E jogi szabályozás keretében a jelen esetben két körülmény érdemel külön figyelmet. Először is, az a tény, hogy a bérelt ingatlant nem használták, nem tűnik számomra olyannak, amely megváltoztatná EM kérelmének minősítését. Ez a körülmény elvileg nem mentesíti őt a Roompot Service felé fennálló kötelezettségei alól. Másodszor, az ingatlan bérleti feltételeinek megváltoztatását úgy kell értelmezni, mint a Roompot Service szerződéses kötelezettségeinek elmulasztását, még akkor is, ha azt a Covid19-világjárvány elleni küzdelem keretében elrendelt korlátozások indokolják.⁴³

44. Ilyen körülmények között úgy vélem, hogy az alapügy tárgya a bérelt ingatlan fekvése szerinti tagállam bíróságainak kizárólagos joghatósága alá tartozik. Ez csak akkor lehetne másként, ha EM a követelt összegben a bérelt ingatlan használatához közvetve kapcsolódó kár megtérítését kérte volna.⁴⁴

³⁹ Lásd a jelen indítvány 5. és 8. pontját. Ebben az értelemben a jogvita tárgya hasonló annak az ügynek a tárgyához, amely a Hacker ítéletnek (lásd a 4. pontot) szolgált alapjául. A felperes úgy vélte, hogy a tényleges tartózkodása idején rendelkezésére bocsátott nyaraló alapterülete kisebb volt, mint az Euro-Relais GmbH prospektusában feltüntetett nyaralóé, és többek között a kifizetett ár csökkentését követelte.

⁴⁰ Lásd a jelen indítvány 6., 9. és 10. pontját. A visszatérítés a foglaláskor kifizetett összeg 15,77%-ának felel meg. A kérdést előterjesztő bíróság nem jelölte meg, hogy milyen alapon történt a visszatérítés.

⁴¹ Lásd a jelen indítvány 40. lábjegyzetét.

⁴² Lásd: Rösler ítélet (29. pont) és Dansommer ítélet (25. pont), valamint ebben az értelemben 2021. március 25-i Obala i lučice ítélet (C-307/19, EU:C:2021:236, 79. pont). A szerződés érvénytelenségére hivatkozva a kifizetett összegek teljes összegének visszatérítése iránti kérelem tekintetében, amennyiben a szerződés és a használható ingatlan közötti kapcsolat nem elég szoros ahhoz, hogy a szerződést bérleti szerződésnek lehessen minősíteni, lásd: 2005. október 13-i Klein ítélet (C-73/04, EU:C:2005:607, 17. és 26. pont).

⁴³ Összehasonlításképpen, ugyanebben az összefüggésben és az utazási csomagokról szóló 2015/2302 irányelvvel kapcsolatban lásd: 2023. január 12-i FTI Touristik (Voyage à forfait aux îles Canaries) ítélet (C-396/21, EU:C:2023:10, 42. pont), valamint a jelenleg a Bíróság előtt folyamatban lévő értelmezési kérelmeket a Tuk Tuk Travel ügyben (C-83/22, Medina főtanácsnok Tuk Tuk Travel ügyre vonatkozó indítványát [C-83/22, EU:C:2023:245] 2023. március 23-án ismertették) és a DocLX Travel Events (C-414/22) és Kiwi Tours (C-584/22) egyesített ügyekben, amelyekben Medina főtanácsnok indítványa ismertetésre vár.

⁴⁴ Lásd: Rösler ítélet (29. pont). A Hacker ítélettel együtt olvasandó (4. pont).

45. Következésképpen, másodlagosan, amennyiben a Bíróság úgy ítélné meg, hogy az EM és a Roompot Service közötti szerződés az üdülőingatlan használatba adására vonatkozik, úgy vélem, hogy az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának első bekezdésében foglalt kizárólagos joghatósági szabály is alkalmazható, azon az alapon, hogy a jogvita tárgyát az ilyen szerződésből eredő jogok és kötelezettségek képezik.

V. Végkövetkeztetés

46. A fentiekre tekintettel azt javaslom, hogy a Bíróság a Landgericht Düsseldorf (düsseldorfi regionális bíróság, Németország) előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésére a következőképpen válaszoljon:

A polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2012. december 12-i 1215/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 24. cikke 1. pontjának első bekezdését

a következőképpen kell értelmezni:

elsődlegesen nem terjed ki e rendelkezés hatálya az olyan szerződésre, amely alapján egy hivatásos turisztikai vállalkozó egy üdülőkörnyékben lévő üdülőingatlant rövid távú személyes használatba ad;

másodlagosan pedig úgy, hogy az üdülőingatlan bérbeadására vonatkozó szerződés feltételeinek a felek egyike által történő módosítását követően a kifizetett ár egy részének visszafizetésére irányuló kérelem e rendelkezés hatálya alá tartozik.