



Határozatok Tára

A BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (negyedik tanács)

2023. november 16.*

„Előzetes döntéshozatal – Polgári ügyekben folytatott igazságügyi együttműködés – 1215/2012/EU rendelet – Kizárólagos joghatóság – A 24. cikk 1. pontjának első bekezdése – Ingatlanok bérlete, illetve haszonbérlete tárgyában folytatott jogviták – Egy magánszemély és az üdülőkertet üzemeltető turisztikai vállalkozás között létrejött, egy üdülőkertben lévő bungaló rövid távú használatára vonatkozó szerződés”

A C-497/22. sz. ügyben,

az EUMSZ 267. cikk alapján benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgyában, amelyet a Landgericht Düsseldorf (düsseldorfi regionális bíróság, Németország) a Bírósághoz 2022. július 22-én érkezett, 2022. július 8-i határozatával terjesztett elő az

EM

és

a **Roompot Service BV**

között folyamatban lévő eljárásban,

A BÍRÓSÁG (negyedik tanács),

tagjai: C. Lycourgos tanácselnök, O. Spineanu-Matei (előadó), J. C.-Bonichot, S. Rodin és L. S. Rossi bírák,

főtanácsnok: J. Richard de la Tour,

hivatalvezető: A. Calot Escobar,

tekintettel az írásbeli szakaszra,

figyelembe véve a következők által előterjesztett észrevételeket:

- EM képviseletében V. Gensch Rechtsanwalt,
 - az Európai Bizottság képviseletében P. Kienapfel és S. Noë, meghatalmazotti minőségben,
- a főtanácsnok indítványának a 2023. június 29-i tárgyaláson történt meghallgatását követően,

* Az eljárás nyelve: német.

meghozta a következő

Ítéletet

- 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 rendelet (HL 2012. L 351., 1. o.) 24. cikke 1. pontja első bekezdésének az értelmezésére vonatkozik.
- 2 E kérelmet a Németországban lakóhellyel rendelkező EM és a hollandiai székhelyű turisztikai vállalkozás, a Roompot Service BV között folyamatban lévő jogvita keretében terjesztették elő, amely szerint e magánszemély a vállalkozás általa üzemeltetett üdülőkertben található bungaló rövid távú használatba adásáért fizetett díj kamatokkal és költségekkel együtt történő visszatérítését kéri.

Jogi háttér

- 3 Az 1215/2012 rendelet (15), (16) és (34) preambulumbekzdése a következőképpen fogalmaz:
 - (15) A joghatósági szabályoknak nagymértékben kiszámíthatóknak kell lenniük, és azt az elvet kell követniük, hogy a joghatóságot általában az alperes lakóhelye alapozza meg. A joghatóságnak ezen az alapon mindenkor megállapíthatónak kell lennie, kivéve egyes pontosan meghatározott eseteket, amelyekben a jogvita tárgya vagy a felek szerződéses szabadsága eltérő kapcsoló tényezőt kíván meg. [...]
 - (16) Az alperes lakóhelyén vagy székhelyén kívül a bíróság és a per közötti szoros kapcsolaton alapuló vagylagos joghatósági okokat is meg kell állapítani az igazságszolgáltatás megbízható működésének előmozdítása érdekében. A szoros kapcsolat megléte jogbiztonságot nyújt és elkerüli azt, hogy az alperes ellen egy olyan tagállam bíróságán indíthassanak eljárást, amelyre ésszerűen nem számíthatott. [...]
- [...]
- (34) Biztosítani kell [a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a bírósági határozatok végrehajtásáról szóló, 1968. szeptember 27-i] egyezmény [HL 1972. L 299., 32. o.], [a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2000. december 22-i] 44/2001/EK [tanácsi] rendelet [HL 2001. L 12., 1. o.; magyar nyelvű különkiadás 19. fejezet, 4. kötet, 42. o., helyesbítések: HL 2006. L 242., 6. o., és HL 2011. L 124., 47. o.] és e rendelet közötti folytonosságot, ennek érdekében átmeneti rendelkezéseket kell megállapítani. Ugyanez a folytonossági követelmény vonatkozik az 1968. évi Brüsszeli Egyezménynek és a helyébe lépő rendeleteknek az Európai Unió Bírósága általi értelmezésére is.”
- 4 Az 1215/2012 rendelet II. fejezetének „Általános rendelkezések” című 1. szakaszában e rendelet 4. cikkének (1) bekezdése a következőket írja elő:

„E rendelet rendelkezéseire is figyelemmel valamely tagállamban lakóhellyel rendelkező személy, állampolgárságára való tekintet nélkül, az adott tagállam bíróságai előtt perelhető.”

- 5 E II. fejezet „Kizárólagos joghatóság” című 6. szakaszában az említett rendelet 24. cikke a következőképpen szól:

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

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

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

[...]

Az alapeljárás és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdés

- 6 2020. június 23-án EM a Roompot Service honlapján a Noardburgumban (Hollandia) található *Waterpark Zwartkruis* vízi parkban egy bungalót foglalt a 2020. december 31. és 2021. január 4. közötti időszakra, egy kilenc főből álló, több mint két különböző háztartásból származó csoport számára.
- 7 Az érintett foglalás magában foglalta az ágyneműt és a végtakarítást, összesen 1902,80 euró összegben, amelyet EM teljes egészében kifizetett.
- 8 Ez a vízi park olyan bungalókat foglal magában, amelyek közvetlenül a tó partján helyezkednek el, minden bungaló saját stéggel rendelkezik. Felár fizetése ellenében csónakok és kenuk bérelhetők.
- 9 A Roompot Service e-mailben megerősítette EM-nek az érkezése előtt és a kérdését követően, hogy az említett vízi park a Covid19-járvány ellenére nyitva tart a foglalási időszakban, de a hatályos holland szabályozásnak megfelelően csak családjával és bungalónként legfeljebb két, egy másik háztartásból származó személlyel lehetett ott tartózkodni. A Roompot Service azt is javasolta EM-nek, hogy tartózkodását halassza későbbi időpontra.
- 10 Mivel EM nem kezdte meg az érintett tartózkodást, és azt nem foglalta át, a Roompot Service visszafizetett neki 300 euró összeget.
- 11 EM az Amtsgericht Neuss (neussi helyi bíróság, Németország) előtt keresetet indított, hogy a Roompot Service fizesse vissza a fennmaradó 1602,80 euró összeget, kamatokkal és költségekkel együtt. Ez utóbbi vitatta a német bíróságoknak az ilyen kérelem elbírálására vonatkozó joghatóságát.
- 12 2021. október 1-jei határozatával az Amtsgericht Neuss (neussi helyi bíróság) e kérelmet mint megalapozatlant elutasította.
- 13 EM e határozattal szemben fellebbezést nyújtott be a Landgericht Düsseldorfhoz (düsseldorfi regionális bíróság, Németország), amely a kérdést előterjesztő bíróság.

- 14 E bíróság arra keresi a választ, hogy az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának első bekezdése alapján fennáll-e a holland bíróságoknak az alapügy elbírálására vonatkozó kizárólagos joghatósága.
- 15 E tekintetben az említett bíróság megjegyzi, hogy a Bíróságnak a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a bírósági határozatok végrehajtásáról szóló, 1968. szeptember 27-én Brüsszelben aláírt, és alkalmazásának a Közösséghez csatlakozó új államokra való kiterjesztése érdekében többször módosított Brüsszeli Egyezmény (a továbbiakban: Brüsszeli Egyezmény) 16. cikke (1) bekezdésének, jelenleg 16. cikke (1) bekezdésének a) pontja, amelynek tartalmát az 1215/2012 rendelet 24. cikkének 1. pontja vette át, alkalmazására vonatkozó ítélkezési gyakorlatából, nevezetesen az 1985. január 15-i Rösler ítéletből (241/83, EU:C:1985:6), az 1992. február 26-i Hacker ítéletből (C-280/90, EU:C:1992:92) és a 2000. január 27-i Dansommer ítéletből (C-8/98, EU:C:2000:45) eredő ítélkezési gyakorlatból kitűnik, hogy a külföldi üdülőingatlan bérbeadására vonatkozó szerződések főszabály szerint az érintett ingatlan fekvése szerinti bíróságok kizárólagos joghatósága alá tartoznak. Ezen elv alól csak akkor áll fenn kivétel, ha az érintett szerződés összetett jellegű szerződés, azaz olyan szerződés, ahol több szolgáltatás összessége áll szemben az ügyfél által fizetett teljes árral.
- 16 A kérdést előterjesztő bíróság pontosítja, hogy a jelen ügyben szóba jöhető kiegészítő szolgáltatások a következők: az alapügy alperesének internetes oldalán különböző felszereltségű bungalók felkínálása, a bungaló lefoglalása az ügyfél számára, a helyszínen való fogadás és a kulcsok átadása, az ágynemű rendelkezésre bocsátása és a végtakarítás elvégzése. E bíróság úgy véli, hogy a Bíróságnak a jelen ítélet előző pontjában hivatkozott ítélkezési gyakorlata alapján ezeknek a szolgáltatásoknak az egészét tekintve az alapügyben szóban forgó szerződésnek az említett ítélkezési gyakorlat értelmében vett összetett jelleget kellene kölcsönözniük.
- 17 A német jogi szakirodalom egy része szerint az olyan csekélyebb, járulékos szolgáltatások, mint az érintett ingatlan karbantartása, illetve takarítása, az ágynemű rendelkezésre bocsátása vagy az ügyfél helyszínen való fogadása, „kisebb jelentőségűek”, így nem biztos, az alapügyben szóban forgó kiegészítő szolgáltatásokhoz hasonló szolgáltatások elegendőek az említett ítélkezési gyakorlat értelmében vett összetett szerződés fennállásának megállapításához.
- 18 A kérdést előterjesztő bíróság azt is előadja, hogy a Bundesgerichtshof (szövetségi legfelsőbb bíróság, Németország) a Bíróság ítéleteit másként értelmezte. Ez utóbbi bíróság szerint valamely szerződésnek az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának első bekezdése szerinti minősítése attól a kérdéstől függ, hogy a hivatásos utazásszervező maga vállalja-e olyan szálláshely használatának rendelkezésre bocsátását, amelynek nem ő a tulajdonosa. Ilyen esetben ugyanis e rendelkezés nem alkalmazható. Ezzel szemben, ha ez a hivatásos utazásszervező csak közvetítőként jár el a bérleti szerződésnek e szálláshely tulajdonosával történő megkötése során, az említett rendelkezés alkalmazandó.
- 19 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?”

Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésről

- 20 Kérdésével a kérdést előterjesztő bíróság lényegében arra vár választ, hogy az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának első bekezdését úgy kell-e értelmezni, hogy az e rendelkezés értelmében vett „ingatlan bérlete” fogalma alá tartozik a magánszemély és a turisztikai vállalkozás között létrejött olyan szerződés, amellyel e vállalkozás az általa üzemeltetett üdülőkörnyékben található, rövid távú, személyes használatra szolgáló nyaralót bocsát rendelkezésre, és amely az említett szálláshely használatának átadásán túlmenően a teljes ár ellenében nyújtott szolgáltatás összességét is tartalmazza.
- 21 Előjáróban emlékeztetni kell arra, hogy mivel az 1215/2012 rendelet hatályon kívül helyezte és felváltotta a 44/2001 rendeletet, amely maga is a Brüsszeli Egyezmény helyébe lépett, a Bíróság által az egyik jogi eszköz rendelkezéseire vonatkozóan adott értelmezés a másik jogi eszköz rendelkezéseire is érvényes, ha ezek a rendelkezések egyenértékűnek tekinthetők (2022. június 20-i London Steam-Ship Owners Mutual Insurance Association ítélet, C-700/20, EU:C:2022:488, 42. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).
- 22 Ez a helyzet az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának első bekezdésével. E rendelkezés ugyanis megfelel a Brüsszeli Egyezmény 16. cikke 1. pontjának, amely később ezen egyezmény 16. cikke 1. pontjának a) pontjává vált, valamint a 44/2001 rendelet 22. cikke 1. pontja első bekezdésének. Következésképpen a Bíróság által az utóbbi rendelkezésekre vonatkozóan adott értelmezés e 24. cikk értelmezéseként is érvényes.
- 23 A Bíróság állandó ítélkezési gyakorlatának megfelelően az 1215/2012 rendelet II. fejezetében előírt közös joghatóságok biztosításának rendje a rendelet 4. cikke (1) bekezdésében megfogalmazott azon általános szabályon alapul, amelynek értelmében a valamely tagállam területén lakóhellyel rendelkező személyek – az állampolgárságukra való tekintet nélkül – ezen állam bíróságai előtt perelhetnek (2021. március 25-i Obala i lučice ítélet, C-307/19, EU:C:2021:236, 75. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).
- 24 Az 1215/2012 rendelet II. fejezetének 6. szakasza csak ezen általános szabálytól eltérve rendelkezik néhány különös joghatósági szabályról, amelyek között szerepel az e rendelet 24. cikke 1. pontjának a) alpontjában előírt szabály, amely azon tagállam bíróságainak joghatóságát mondja ki az ingatlan bérletével kapcsolatos ügyekben való határozathozatalra, amelynek területén az érintett ingatlan található.
- 25 Emlékeztetni kell arra is, hogy – amint azt a Bíróság kimondta – az említett rendelet 24. cikke 1. pontjának rendelkezései, tekintettel azok eltérést engedő jellegére, nem értelmezhetők a céljuk által megkövetelnél kiterjesztőbb módon (2021. március 25-i Obala i lučice ítélet, C-307/19, EU:C:2021:236, 76. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).
- 26 E rendelkezések célját illetően emlékeztetni kell arra, hogy – amint az a Bíróság ítélkezési gyakorlatából következik – azon tagállam 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 általában véve az ingatlan fekvése szerinti állam szabályait és szokásait (2021. március 25-i Obala i lučice ítélet, C-307/19, EU:C:2021:236, 77. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).
- 27 Ami közelebbről az ingatlanbérletet illeti, a Bíróság ítélkezési gyakorlatából az következik, hogy e 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 megfizetéséért felelős személy meghatározásáról vagy az ingatlan lakója szomszédok felé fennálló kötelezettségeinek meghatározásáról szóló, illetve a tulajdonosnak az ingatlanbérlet lejártakor történő újbóli birtokba lépését ellenőrző vagy korlátozó jogszabályok (2021. március 25-i Obala i lučice ítélet, C-307/19, EU:C:2021:236, 78. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).
- 28 Az 1215/2012 rendelet 24. cikke (1) bekezdésének első albekezdése értelmében vett, „ingatlan bérletére” vonatkozó kizárólagos joghatóság tehát valamely ingatlan használatának feltételeivel kapcsolatos jogvitákra terjed ki (lásd ebben az értelemben: 2021. március 25-i Obala i lučice ítélet, C-307/19, EU:C:2021:236, 79. pont), azaz különösen a bérbeadók és bérlők közötti, a bérleti szerződés fennállásával vagy értelmezésével, a bérlő által okozott károk helyreállításával vagy a bérelt ingatlan kiürítésével kapcsolatban felmerülő jogviták (lásd ebben az értelemben az 1977. december 14-i Sanders ítélet, 73/77, EU:C:1977:208, 15. pont).
- 29 Annak megállapítása érdekében, hogy valamely jogvita e kizárólagos joghatóság alá tartozik-e, meg kell vizsgálni egyrészt azt, hogy e jogvita ingatlanbérleti szerződésre vonatkozik-e, másrészt pedig azt, hogy az említett jogvita tárgya közvetlenül kapcsolódik-e az e bérleti szerződésből eredő jogokhoz és kötelezettségekhez, mivel – amint az az ítélkezési gyakorlatból kitűnik – ahhoz, hogy egy jogvita az ingatlan fekvése szerinti tagállam bíróságának joghatósága alá tartozzon, nem elegendő, hogy e jogvita az ingatlanra vonatkozó bérleti szerződéshez kapcsolódjon (lásd analógia útján 2016. november 16-i Schmidt ítélet, C-417/15, EU:C:2016:881, 34. pont és 2022. február 10-i ShareWood Switzerland ítélet, C-595/20, EU:C:2022:86, 31. pont).
- 30 Az 1985. január 15-i Rösler ítéletben (241/83, EU:C:1985:6), az 1992. február 26-i Hacker ítéletben (C-280/90, EU:C:1992:92) és a 2000. január 27-i Dansommer ítéletben (C-8/98, EU:C:2000:45) a Bíróságnak alkalma nyílt arra, hogy állást foglaljon e vizsgálat első részéről, és ennek keretében meghatározta azokat a kritériumokat, amelyek alapján az e kizárólagos joghatóság alá tartozó „bérleti szerződés” megkülönböztethető a szolgáltatások összességére vonatkozó olyan összetett szerződéstől, amely nem tartozik e kizárólagos joghatóság alá.
- 31 Egy nyaraló rövid időszakra történő használatba adására vonatkozó szerződés minősítésével kapcsolatban a Bíróság megállapította, hogy a „bérleti szerződés” fogalma alá tartozik az olyan szerződés, amellyel az üdülő tulajdonosa rövid időre bérebe adott egy, az üdülőben található szállást, amelynek feltételei szerint látogatók nem tartózkodhattak ott, az áram-, víz- és gázfogyasztás költségeit a fogyasztás alapján kell elszámolni, és a tartózkodás végén esedékes takarítást külön meg kell fizetni (lásd ebben az értelemben 1985. január 15-i Rösler ítélet, 241/83, EU:C:1985:6, 2., 24. és 25. pont).
- 32 Ezzel szemben üdülőhely használatának átruházására vonatkozó olyan szerződés, amely az érintett célállomásra történő tengeri út lefoglalását tartalmazza, amelyet egy hivatásos utazásszervező, aki nem volt a szállás tulajdonosa, az ügyfele javára, kiegészítő díjazás ellenében

kötött, nem „bérleti szerződésnek”, hanem teljes ár ellenében szolgáltatásnyújtásra irányuló összetett szerződésnek minősül, mivel ez a szerződés a megnevezésétől függetlenül tartalmazott az említett szálláshely használatának átengedésén kívül egyéb szolgáltatásokat is, mint például tájékoztatást és tanácsadást, amellyel az utazásszervező üdülési ajánlatokat kínált az ügyfélnek, az ügyfél által választott időtartamra történő szállásfoglalást, az utazás lefoglalását, a helyszínen való fogadást és esetleg az utazás lemondására vonatkozó biztosítást (lásd ebben az értelemben 1992. február 26-i Hacker ítélet, C-280/90, EU:C:1992:92, 3., 14. és 15. pont)

- 33 Mindazonáltal „bérleti szerződésnek” minősítették az üdülő használatának átengedésére vonatkozó, olyan hivatásos utazásszervezővel kötött szerződést, aki csak közvetítői szerepet játszott az érintett ügyfél és a szállás tulajdonosa között, és amely szerződés ára biztosítási díjat tartalmazott, amely a szerződés felmondása esetén felmerülő költségek fedezésére szolgált, és a hivatásos utazásszervező fizetéképtelenség esetén is garantálta az ár visszatérítését, anélkül hogy bármilyen más szolgáltatást kellett volna nyújtania. A Bíróság így megállapította, hogy e szerződés kizárólag az ingatlan bérbeadására vonatkozik, mivel a biztosításra és az ár visszafizetésének biztosítására vonatkozó kikötések csak járulékos rendelkezések, amelyek nem módosíthatják az említett szerződés minősítését. Az a körülmény, hogy a szóban forgó jogvita nem közvetlenül az említett szállás tulajdonosa és bérlő között állt fenn, nem vezetett ettől eltérő következtetésre, mivel az említett hivatásos utazásszervező a tulajdonos helyébe lépett, és nem hivatásos utazásszervezőként járt el (lásd ebben az értelemben 2000. január 27-i Dansommer ítélet, C-8/98, EU:C:2000:45, 7–11. és 33–37. pont).
- 34 A jelen ítélet 31–33. pontjában hivatkozott ítélkezési gyakorlatból következik, hogy az olyan szerződés minősítéséhez, amely az üdülő rövid távú használatának átengedésén túl további szolgáltatások összességére is vonatkozik – amint arra a főtanácsnok indítványának 28. pontjában rámutatott – az érintett szerződéses jogviszony egészének és összefüggéseinek értékelését kell elvégezni.
- 35 A jelen ügyben a kérdést előterjesztő bíróság arra keresi a választ, hogyan kell minősíteni egy magánszemély és egy turisztikai vállalkozás között létrejött olyan szerződést, amellyel e vállalkozás az általa üzemeltetett vízi parkban található bungalót bocsát rendelkezésre, és amely ezen ingatlan használatának átadásán kívül más olyan szolgáltatások nyújtását is előírja, mint például az alapügyben szereplő alperes internetes oldalán különféle, különböző módon felszerelt bungalók felkínálása, az ügyfelek számára kiválasztott bungaló lefoglalása, az ügyfél helyszínen való fogadása és a kulcsok átadása az ügyfélnek, ágynemű rendelkezésre bocsátása és a végtakarítás elvégzése.
- 36 E bíróság különösen arra keresi a választ, hogy e kiegészítő szolgáltatások elegendőek-e ahhoz, hogy az alapügyben szóban forgó szerződést szolgáltatások összességére vonatkozó összetett szerződésnek lehessen minősíteni, és hogy e minősítés szempontjából van-e jelentősége annak a körülménynek, hogy az érintett bungaló turisztikai vállalkozás vagy harmadik személy tulajdonában áll.
- 37 E tekintetben először is pontosítani kell, hogy az említett bíróság feladata, hogy a rendelkezésére álló valamennyi információ figyelembevételével minősítse az alapügyben szóban forgó szerződést.
- 38 E célból a kérdést előterjesztő bíróságnak először is meg kell vizsgálnia, hogy e szerződés tárgyát képező nyaraló használatának átadása mellett nyújtott kiegészítő szolgáltatások összetett jelleget kölcsönöznek-e a szerződésnek.

- 39 Ez különösen akkor fordulhat elő, ha az ilyen szolgáltatásokat ugyanolyan feltételekkel kínálják a teljes ár részeként, mint egy szállodakomplexum vendégeinek, és így nem kell alkalmazni az 1215/2012/EU rendelet 24. cikke 1. pontja első bekezdését (lásd analógia útján a 2005. október 13-i Klein ítélet, C-73/04, EU:C:2005:607, 27. pont). Ezzel szemben bármely olyan további kiegészítő szolgáltatás, amely az ilyen használati jog átadásához képest járulékos jellegű, nem feltétlenül változtatja meg a szóban forgó szerződés bérleti szerződésnek való minősítését, hanem azt az adott szerződés összefüggésében kell vizsgálni.
- 40 Ami a kérdést előterjesztő bíróság által említett kiegészítő szolgáltatásokat illeti, sem a végtakarítás, sem az ágynemű rendelkezésre bocsátása nem minősül elegendő súlyú szolgáltatásnak ahhoz, hogy lehetővé tegye a bérleti szerződés megkülönböztetését az összetett szerződéstől. Bár igaz, hogy a takarítás a bérlet megszűnésekor rendszerint a bérlőt terheli, nem zárható ki, hogy a nyaralók szezonális bérbeadásának sajátos jellege miatt a bérbeadó vállalhasson ilyen terhet anélkül, hogy ez megváltoztatná e szerződés mint ingatlanbérleti szerződés jellegét. Ugyanez vonatkozik az ágynemű rendelkezésre bocsátására és a kulcsok átadására is.
- 41 Ezzel szemben a tájékoztatásra és tanácsadásra, a foglalásra és fogadásra irányuló szolgáltatások, amelyek a használat átengedésével együtt a turisztikai vállalkozás által a teljes ár ellenében kínált ajánlat részeként képezik, olyan szolgáltatásoknak minősülnek, amelyeket általában összetett szerződés részeként egy csomagajánlat keretében nyújtanak.
- 42 Másodszor, a kérdést előterjesztő bíróságnak a rendelkezésére álló információk átfogó értékelése keretében azt is meg kell vizsgálnia, hogy az érintett utazásszervező milyen minőségben jár el az alapügyben szóban forgó szerződéses jogviszonyban.
- 43 Amint az a jelen ítélet 33. pontjában hivatkozott ítélkezési gyakorlatból kitűnik, az a körülmény, hogy az utazásszervező nem a szállás tulajdonosa, hanem annak helyébe lépett, önmagában nem módosíthatja az érintett szerződés ingatlanbérletnek való esetleges minősítését. Ezzel szemben, amint az a jelen ítélet 32. pontjában hivatkozott ítélkezési gyakorlatból következik, ha ez az utazásszervező turisztikai vállalkozásként jár el, és szervezett üdülés keretében olyan további kiegészítő szolgáltatások nyújtását ajánlja fel, amelyekre tekintettel az ajánlatot elfogadják, az ilyen körülmény utalhat e szerződés összetett jellegére.
- 44 A jelen esetben szállás rendelkezésre bocsátása egy olyan üdülőkörnyezetben, amely egységes egészet alkotó, szabványosított szálláshelyekből áll, mint például a *Waterpark Zwartkruis*, amelyet egy olyan turisztikai vállalkozás üzemeltet, mint a Roompot Service, és az üdülés felajánlása egy olyan teljes ár ellenében történik, amely tükrözi az üdülőkörnyezetben nyújtott összes szolgáltatás minőségét és jelentőségét, a kérdést előterjesztő bíróság által elvégzendő vizsgálatok lehetőségét is fenntartva úgy tűnik, hogy az olyan szerződésnek, mint az alapügyben szereplő, az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontja első bekezdésének hatálya alól való kizárása mellett szól.
- 45 E következtetés megfelel az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontja első bekezdésében szereplő kizárólagos joghatósági szabály szigorú értelmezésére vonatkozó követelménynek, valamint az e rendelkezés által követett célnak, amely – amint arra a jelen ítélet 27. pontja emlékeztet – csak a tulajdonos és a bérlő közötti olyan szerződéses jogviszonyokra terjed ki, amelyek az ingatlanok használatára vonatkozó, általában kötelező jellegű, az ingatlan fekvése szerinti tagállam sajátos jogszabályai által szabályozott jogok és kötelezettségek sorát foglalják magukban, amelyek bíróságai – közelségük miatt – a legalkalmasabbak az ingatlanok bérletével kapcsolatos jogviták elbírálására.

- 46 A fenti megfontolások összességére tekintettel az előterjesztett kérdésre azt a választ kell adni, hogy az 1215/2012 rendelet 24. cikke 1. pontjának első bekezdését úgy kell értelmezni, hogy nem tartozik az e rendelkezés értelmében vett „ingatlan bérlete” fogalma alá a magánszemély és a turisztikai vállalkozás között létrejött olyan szerződés, amellyel e vállalkozás az általa üzemeltetett üdülőkörnyékben található, rövid távú, személyes használatra szolgáló nyaralót bocsát rendelkezésre, és amely az említett szálláshely használatának átadásán túlmenően a teljes ár ellenében nyújtott szolgáltatás összességét is tartalmazza.

A költségekről

- 47 Mivel ez az eljárás az alapeljárásban részt vevő felek számára a kérdést előterjesztő bíróság előtt folyamatban lévő eljárás egy szakaszát képezi, ez a bíróság dönt a költségekről. Az észrevételeknek a Bíróság elé terjesztésével kapcsolatban felmerült költségek, az említett felek költségeinek kivételével, nem téríthetők meg.

A fenti indokok alapján a Bíróság (negyedik tanács) a következőképpen határozott:

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:

nem tartozik az e rendelkezés értelmében vett „ingatlan bérlete” fogalma alá a magánszemély és a turisztikai vállalkozás között létrejött olyan szerződés, amellyel e vállalkozás az általa üzemeltetett üdülőkörnyékben található, rövid távú, személyes használatra szolgáló nyaralót bocsát rendelkezésre, és amely az említett szálláshely használatának átadásán túlmenően a teljes ár ellenében nyújtott szolgáltatás összességét is tartalmazza.

Aláírások