



## Teismo praktikos rinkinys

### TEISINGUMO TEISMO (ketvirtoji kolegija) SPRENDIMAS

2023 m. lapkričio 16 d. \*

„Prašymas priimti prejudicinį sprendimą – Teismų bendradarbiavimas civilinėse bylose – Reglamentas (ES) Nr. 1215/2012 – Išimtinė jurisdikcija – 24 straipsnio 1 punkto pirma pastraipa – Ginčai dėl nekilnojamojo turto nuomos – Sutartis dėl atostogų parke esančio bungalovo perdavimo trumpalaikiam naudojimuisi, sudaryta privataus asmens ir turizmo sektoriuje veiklą vykdančios įmonės, eksploatuojančios šį atostogų parką“

Byloje C-497/22

dėl *Landgericht Düsseldorf* (Diuseldorfo apygardos teismas, Vokietija) 2022 m. liepos 8 d. nutartimi, kurią Teisingumo Teismas gavo 2022 m. liepos 22 d., pagal SESV 267 straipsnį pateikto prašymo priimti prejudicinį sprendimą byloje

**EM**

prieš

**Roompot Service BV**

TEISINGUMO TEISMAS (ketvirtoji kolegija),

kurį sudaro kolegijos pirmininkas C. Lycourgos, teisėjai O. Spineanu-Matei (pranešėja), J.-C. Bonichot, S. Rodin ir L. S. Rossi,

generalinis advokatas J. Richard de la Tour,

kancleris A. Calot Escobar,

atsižvelgęs į rašytinę proceso dalį,

išnagrinėjęs pastabas, pateiktas:

- EM, atstovaujamos *Rechtsanwalt V. Gensch*,
- Europos Komisijos, atstovaujamos P. Kienapfel ir S. Noë,

susipažinęs su 2023 m. birželio 29 d. posėdyje pateikta generalinio advokato išvada,

priima šį

\* Proceso kalba: vokiečių.

## Sprendimą

- 1 Prašymas priimti prejudicinį sprendimą pateiktas dėl 2012 m. gruodžio 12 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 1215/2012 dėl jurisdikcijos ir teismo sprendimų civilinėse ir komercinėse bylose pripažinimo ir vykdymo (OL L 351, 2012, p. 1) 24 straipsnio 1 punkto pirmos pastraipos išaiškinimo.
- 2 Šis prašymas pateiktas nagrinėjant EM, kurios nuolatinė gyvenamoji vieta yra Vokietijoje, ir turizmo sektoriuje veiklą vykdančios įmonės *Roompot Service BV*, kurios buveinė yra Nyderlanduose, ginčą dėl šio privataus asmens sumokėtos kainos už šios įmonės eksploatuojamame atostogų parke esančio bungalovo perdavimą trumpalaikiam naudojimuisi grąžinimo, taip pat palūkanų ir bylinėjimosi išlaidų.

### Teisinis pagrindas

- 3 Reglamento Nr. 1215/2012 15, 16 ir 34 konstatuojamosios dalys suformuluotos taip:
    - „(15) jurisdikcijos taisyklės turėtų būti ypač nuspėjamos ir pagrįstos principu, pagal kurį jurisdikcija paprastai nustatoma pagal atsakovo nuolatinę gyvenamąją (buveinės) vietą. Todėl turėtų visada galioti ši jurisdikcijos nuostata, išskyrus keletą aiškiai nustatytų atvejų, kai ginčo objektas arba šalių autonomija pateisina kitą siejamąjį kriterijų. <...>
    - (16) jurisdikcija turėtų būti nustatoma ne tik pagal atsakovo nuolatinę gyvenamąją (buveinės) vietą, bet ir pagal kitą alternatyvų jurisdikcijos pagrindą, atsižvelgiant į glaudų ryšį tarp teismo ir bylos arba siekiant padėti tinkamai vykdyti teisingumą. Glaudaus ryšio reikalavimas turėtų užtikrinti teisinį tikrumą ir padėti išvengti galimybės pareikšti atsakovui ieškinį valstybės narės, kurios jis negalėjo pagrįstai numatyti, teisme. <...>
- <...>
- (34) turėtų būti užtikrintas [1968 m. rugsėjo 27 d. Briuselyje pasirašytos Konvencijos dėl jurisdikcijos ir teismo sprendimų civilinėse ir komercinėse bylose vykdymo (OL L 299, 1972, p. 32)], [2000 m. gruodžio 22 d. Tarybos reglamento (EB) Nr. 44/2001 dėl jurisdikcijos ir teismo sprendimų civilinėse ir komercinėse bylose pripažinimo ir vykdymo (OL L 12, 2001, p. 1; 2004 m. specialusis leidimas lietuvių k., 19 sk., 4 t., p. 42)] ir šio reglamento tęstinumas ir tuo tikslu nustatytos pereinamosios nuostatos. Tęstinumą taip pat turi užtikrinti Europos Sąjungos Teisingumo Teismas, aiškindamas 1968 m. Briuselio konvenciją ir ją pakeičiančius reglamentus.“
- 4 Reglamento Nr. 1215/2012 II skyriaus 1 skirsnio „Bendrosios nuostatos“ 4 straipsnio 1 dalyje numatyta:

„Pagal šį reglamentą asmenims, kurių nuolatinė gyvenamoji (buveinės) vieta yra valstybėje narėje, ieškiniai turi būti pareiškiama tos valstybės narės teismuose, neatsižvelgiant į šių asmenų pilietybę.“

5 Šio II skyriaus 6 skirsnio „Išimtinė jurisdikcija“ 24 straipsnyje nustatyta:

„Toliau išvardyti valstybės narės teismai turi išimtinę jurisdikciją, neatsižvelgiant į ginčo šalių nuolatinę gyvenamąją (buveinės) vietą:

1) nagrinėti ieškinius, kurių dalykas yra daiktinės teisės į nekilnojamąjį turtą arba nekilnojamojo turto nuoma, – turto buvimo vietos valstybės narės teismai.

Tačiau valstybės narės, kurioje yra atsakovo nuolatinė gyvenamoji (buveinės) vieta, teismai taip pat turi jurisdikciją nagrinėti ieškinius, kurių dalykas yra nekilnojamojo turto nuoma laikinam privačiam naudojimui ne ilgesniam kaip šešių mėnesių iš eilės laikotarpiui, jeigu nuomininkas yra fizinis asmuo ir jeigu nuomojamos nuosavybės savininko ir nuomininko nuolatinė gyvenamoji (buveinės) vieta yra toje pačioje valstybėje narėje;

<...>“

### **Pagrindinė byla ir prejudicinis klausimas**

- 6 2020 m. birželio 23 d. EM *Roompot Service* interneto svetainėje rezervavo bungalą „Waterpark Zwartkruis“ vandens parke, esančiame Noordbergum (Nyderlandai), laikotarpiu nuo 2020 m. gruodžio 31 d. iki 2021 m. sausio 4 d. devynių asmenų grupei iš daugiau nei dviejų skirtingų namų ūkių.
- 7 Ši rezervacija apėmė aprūpinimą patalyne ir valymą pasibaigus apgyvendinimui; visą sumą – iš viso 1 902,80 EUR – sumokėjo EM.
- 8 Šiame vandens parke yra bungalų, stovinčių prie pat ežero; kiekvienas bungalas turi savo prielauką. Sumokėjus papildomą mokestį, galima išsinuomoti valčių ir kanojų.
- 9 Prieš atvykstant EM ir gavusi jos prašymą *Roompot Service* elektroniniu laišku patvirtino, kad rezervavimo laikotarpiu vandens parkas atidarytas, nepaisant COVID-19 pandemijos, tačiau pagal galiojančius Nyderlandų teisės aktus viename bungalavuose galima gyventi tik su savo šeima ir ne daugiau kaip dviem asmenimis iš kito namų ūkio. *Roompot Service* taip pat pasiūlė EM perkelti apgyvendinimą į vėlesnę datą.
- 10 Kadangi EM neatvyko ir nepakeitė savo rezervacijos, *Roompot Service* grąžino jai 300 EUR sumą.
- 11 EM kreipėsi į *Amtsgericht Neuss* (Noiso apylinkės teismas, Vokietija) su prašymu įpareigoti *Roompot Service* grąžinti likusią sumą, t. y. 1 602,80 EUR, taip pat sumokėti palūkanas ir padengti bylinėjimosi išlaidas. *Roompot Service* užginčijo tarptautinę Vokietijos teismų jurisdikciją nagrinėti tokį ieškinį.
- 12 2021 m. spalio 1 d. sprendimu *Amtsgericht Neuss* (Noiso apylinkės teismas) atmetė šį prašymą kaip nepagrįstą.
- 13 EM apskundė tą sprendimą apeliacine tvarka *Landgericht Düsseldorf* (Diuseldorfo apygardos teismas, Vokietija), kuris yra prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas.
- 14 Tam teismui kyla klausimas, ar pagal Reglamento Nr. 1215/2012 24 straipsnio 1 punkto pirmą pastraipą Nyderlandų teismai turi išimtinę tarptautinę jurisdikciją nagrinėti pagrindinę bylą.

- 15 Šiuo klausimu minėtas teismas pažymi, kad iš Teisingumo Teismo jurisprudencijos, susijusios su 1968 m. rugsėjo 27 d. Briuselyje pasirašytos Konvencijos dėl jurisdikcijos ir teismo sprendimų civilinėse ir komercinėse bylose vykdymo su pakeitimais, padarytais vėlesnėmis konvencijomis dėl naujų valstybių narių prisijungimo prie šios konvencijos (toliau – Briuselio konvencija), 16 straipsnio 1 punkto, tapusio 16 straipsnio 1 punkto a papunkčiu, kurio turinys iš esmės pakartotas Reglamento Nr. 1215/2012 24 straipsnio 1 punkte, taikymu, t. y. jurisprudencijos, suformuotos 1985 m. sausio 15 d. Sprendime *Rösler* (241/83, EU:C:1985:6), 1992 m. vasario 26 d. Sprendime *Hacker* (C-280/90, EU:C:1992:92) ir 2000 m. sausio 27 d. Sprendime *Dansommer* (C-8/98, EU:C:2000:45), matyti, kad sutartys dėl atostogų būsto užsienyje nuomos iš principo priklauso išimtinai atitinkamo nekilnojamojo turto buvimo vietos teismų jurisdikcijai. Šio principo išimtis galima tik tuo atveju, jeigu atitinkama sutartis yra sudėtinio pobūdžio, t. y. sutartis, kurioje numatytas visų paslaugų teikimas už bendrą kliento mokamą kainą.
- 16 Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas paaikškina, kad nagrinėjamu atveju galimos papildomos paslaugos – tai kitos apeliacinio proceso šalies pagrindinėje byloje interneto tinklalapyje pateiktas įvairiai įrengtų skirtingų bungalų pasiūlymas, bungalų rezervavimas klientui, jo pasitikimas vietoje su raktų įteikimu, aprūpinimas patalyne ir valymas pasibaigus apgyvendinimui. Tas teismas mano, kad, kaip jis supranta pirmesniame šio sprendimo punkte nurodytą Teisingumo Teismo jurisprudenciją, būtina, kad šios paslaugos, vertinamos kaip visuma, pagrindinėje byloje nagrinėjamai sutarčiai suteiktų sudėtinį pobūdį, kaip tai suprantama pagal šią jurisprudenciją.
- 17 Remiantis dalyje Vokietijos doktrinos ginamu teiginiu, nedidelės papildomos paslaugos, pavyzdžiui, atitinkamo objekto priežiūra ar jo valymas, aprūpinimas patalyne ar kliento pasitikimas vietoje, yra „nepakankamai reikšmingos“, todėl neaišku, ar tokių paslaugų, kaip pagrindinėje byloje nagrinėjamos papildomos paslaugos, pakanka, kad būtų pripažinta, jog egzistuoja sudėtinė sutartis, kaip tai suprantama pagal minėtą jurisprudenciją.
- 18 Prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas taip pat nurodo, kad *Bundesgerichtshof* (Aukščiausiasis Federalinis Teismas, Vokietija) minėtą Teisingumo Teismo jurisprudenciją yra aiškinęs skirtingai. Pastarojo teismo teigimu, sutarties kvalifikavimas pagal Reglamento Nr. 1215/2012 24 straipsnio 1 punkto pirmą pastraipą priklauso nuo to, ar profesionalus kelionių organizatorius pats išipareigoja suteikti naudotis jam nepriklausančiu būstu. Jei taip, ši nuostata netaikoma. Tačiau jeigu profesionalus kelionių organizatorius veikia tik kaip tarpininkas dėl su šio būsto savininku sudarytos nuomos sutarties, ši nuostata taikoma.
- 19 Šiomis aplinkybėmis *Landgericht Düsseldorf* (Diuseldorfo apygardos teismas) nutarė sustabdyti bylos nagrinėjimą ir pateikti Teisingumo Teismui šį prejudicinį klausimą:

„Ar Reglamento [Nr. 1215/2012] 24 straipsnio 1 punkto pirmą pastraipą reikia aiškinti taip, kad išimtinę jurisdikciją byloje dėl privataus asmens ir atostogų būstus nuomojančio verslininko sudarytos sutarties dėl nuomotojo eksploatuojamame atostogų parke esančio bungalų perdavimo trumpalaikiam naudojimuisi, kurioje, be paties perdavimo naudotis, kaip papildomos paslaugos numatyti valymas pasibaigus apgyvendinimui ir aprūpinimas patalyne, turi nuomojamo turto buvimo vietos teismai, neatsižvelgiant į tai, ar atostogų bungalas priklauso nuomotojui, ar trečiajam asmeniui?“

## Dėl prejudicinio klausimo

- 20 Savo klausimu prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas iš esmės siekia išsiaiškinti, ar Reglamento Nr. 1215/2012 24 straipsnio 1 punkto pirma pastraipa turi būti aiškinama taip, kad sąvoka „nekilnojamojo turto nuoma“, kaip ji suprantama pagal šią nuostatą, apima privataus asmens ir turizmo sektoriuje veiklą vykdančios įmonės sudarytą sutartį, pagal kurią pastaroji trumpalaikiam asmeniniam naudojimuisi suteikia atostogų būstą, esantį šios įmonės eksploatuojamame atostogų parke, ir kuri apima ne tik šio būsto perdavimą naudotis, bet ir visas už bendrą kainą teikiamas paslaugas.
- 21 Pirmiausia reikia priminti: kadangi Reglamentu Nr. 1215/2012 buvo panaikintas ir pakeistas Reglamentas Nr. 44/2001, kuris savo ruožtu pakeitė Briuselio konvenciją, Teisingumo Teismo pateiktas vieno iš šių teisės aktų nuostatų išaiškinimas taikomas ir kitų teisės aktų nuostatomis, kai šias nuostatas galima laikyti lygiavertėmis (2022 m. birželio 20 d. Sprendimo *London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association*, C-700/20, EU:C:2022:488, 42 punktą ir jame nurodyta jurisprudencija).
- 22 Taip yra Reglamento Nr. 1215/2012 24 straipsnio 1 punkto pirmos pastraipos atveju. Iš tiesų ši nuostata atitinka Briuselio konvencijos 16 straipsnio 1 punktą, kuris vėliau tapo šios konvencijos 16 straipsnio 1 punkto a papunkčiu, ir Reglamento Nr. 44/2001 22 straipsnio 1 punkto pirmą pastraipą. Todėl Teisingumo Teismo pateiktas pastarųjų nuostatų išaiškinimas taikomas ir aiškinant šį 24 straipsnį.
- 23 Pagal suformuotą jurisprudenciją Reglamento Nr. 1215/2012 II skyriuje numatyta bendra jurisdikcijos priskyrimo sistema yra pagrįsta jo 4 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta bendrąja taisykle, pagal kurią valstybėje narėje nuolatinę gyvenamąją vietą turintiems asmenims, neatsižvelgiant į jų pilietybę, byla keliama tos valstybės teismuose (2021 m. kovo 25 d. Sprendimo *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, 75 punktą ir jame nurodyta jurisprudencija).
- 24 Tik nukrypstant nuo šios bendrosios taisyklės Reglamento Nr. 1215/2012 II skyriaus 6 skirsnyje numatytos kelios išimtinės jurisdikcijos taisyklės, tarp kurių yra šio reglamento 24 straipsnio 1 punkto pirmoje pastraipoje įtvirtinta taisyklė, pagal kurią jurisdikciją nagrinėti ieškinius dėl nekilnojamojo turto nuomos turi atitinkamo nekilnojamojo turto buvimo vietos valstybės narės teismai.
- 25 Taip pat reikia priminti, kad, kaip yra nusprendęs Teisingumo Teismas, atsižvelgiant į tai, kad minėto reglamento 24 straipsnio 1 punkto nuostatos yra leidžiančios nukrypti, jos neturi būti aiškinamos plačiau, nei to reikalauja jomis siekiamas tikslas (2021 m. kovo 25 d. Sprendimo *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, 76 punktą ir jame nurodyta jurisprudencija).
- 26 Dėl šia nuostata siekiamo tikslo pažymėtina, kad iš Teisingumo Teismo jurisprudencijos matyti, kad pagrindinis motyvas suteikti išimtinę jurisdikciją valstybės narės, kurios teritorijoje yra atitinkamas nekilnojamas turtas, teismams yra aplinkybė, kad turto buvimo vietos teismas, atsižvelgiant į artumą, gali geriausiai išsamiai susipažinti su faktine situacija ir taikyti taisykles bei papročius, kurie paprastai galioja turto buvimo vietos valstybėje (2021 m. kovo 25 d. Sprendimo *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, 77 punktą ir jame nurodyta jurisprudencija).
- 27 Kiek tai susiję visų pirma su nekilnojamojo turto nuoma, iš šios jurisprudencijos matyti, kad ši išimtinė jurisdikcija pateisinama savininko ir nuomininko santykių, apimančių ne tik su nuoma susijusias, bet ir kitas teises ir pareigas, sudėtingumu. Šie santykiai reglamentuojami valstybės,

kur yra išnuomotas nekilnojamas turtas, specialiomis teisės normomis (kai kurios iš jų yra imperatyvios), kaip antai teisės normomis, pagal kurias nustatomas už nekilnojamojo turto priežiūrą ir nekilnojamojo turto mokesčių mokėjimą atsakingas asmuo, teisės normomis, kuriomis reglamentuojamos nekilnojamojo turto naudotojo pareigos kaimynų atžvilgiu, taip pat teisės normomis, pagal kurias kontroliuojama ar apribojama savininko teisė pasibaigus nuomos santykiams perimti nekilnojamojo turto valdymą (2021 m. kovo 25 d. Sprendimo *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, 78 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

- 28 Taigi išimtinė jurisdikcija, susijusi su „nekilnojamojo turto nuoma“, kaip tai suprantama pagal Reglamento Nr. 1215/2012 24 straipsnio 1 punkto pirmą pastraipą, apima ginčus, dėl naudojimosi nekilnojamoju turtu sąlygų (šiuo klausimu žr. 2021 m. kovo 25 d. Sprendimo *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, 79 punktą), t. y. visų pirma nuomotojų ir nuomininkų ginčus, susijusius su nuomos sutarčių egzistavimu ar aiškinimu, nuomininko padarytos žalos atlyginimu ar išnuomoto turto iškraustymu (šiuo klausimu žr. 1977 m. gruodžio 14 d. Sprendimo *Sanders*, 73/77, EU:C:1977:208, 15 punktą).
- 29 Siekiant nustatyti, ar ginčas patenka į šios išimtinės jurisdikcijos sritį, reikia išnagrinėti, pirma, ar jis susijęs su nekilnojamojo turto nuomos sutartimi, ir, antra, ar minėto ginčo dalykas yra tiesiogiai susijęs su iš šios nuomos sutarties kylančiomis teisėmis ir pareigomis, nes, kaip matyti iš jurisprudencijos, tam, kad ginčas patektų į valstybės narės, kurioje yra šis nekilnojamas turtas, teismo jurisdikciją, nepakanka, kad jis būtų susijęs su nekilnojamojo turto nuomos sutartimi (pagal analogiją žr. 2016 m. lapkričio 16 d. Sprendimo *Schmidt*, C-417/15, EU:C:2016:881, 34 punktą ir 2022 m. vasario 10 d. Sprendimo *ShareWood Switzerland*, C-595/20, EU:C:2022:86, 31 punktą).
- 30 1985 m. sausio 15 d. Sprendime *Rösler* (241/83, EU:C:1985:6), 1992 m. vasario 26 d. Sprendime *Hacker* (C-280/90, EU:C:1992:92) ir 2000 m. sausio 27 d. Sprendime *Dansommer* (C-8/98, EU:C:2000:45) Teisingumo Teismas turėjo galimybę išdėstyti savo poziciją dėl pirmos šio nagrinėjimo dalies ir tai darydamas nustatė kriterijus, leidžiančius atskirti „nuomos sutartį“, kuri patenka į minėtą išimtinę jurisdikciją, nuo sudėtinės sutarties dėl visų paslaugų, kuri į šią jurisdikciją nepatenka.
- 31 Dėl sutarties dėl atostogų būsto perdavimo trumpalaikiam naudojimuisi kvalifikavimo Teisingumo Teismas yra nusprendęs, kad sąvoka „nuomos sutartis“ apima sutartį, pagal kurią atostogų namo savininkas trumpam laikotarpiui išnuomojo šiame name esantį būstą ir pagal kurią lankytojų apgyvendinimas buvo neleidžiamas, su nuoma susiję mokesčiai už elektros energiją, vandenį ir dujas turėjo būti apskaičiuoti atsižvelgiant į suvartojimą, o už valymą pasibaigus apgyvendinimui turėjo būti sumokėta papildomai (šiuo klausimu žr. 1985 m. sausio 15 d. Sprendimo *Rösler*, 241/83, EU:C:1985:6, 2, 24 ir 25 punktus).
- 32 Kita vertus, sutartis dėl atostogų būsto perdavimo naudotis, kurioje numatyta plaukimo jūra į atitinkamą paskirties vietą rezervacija, atlikta profesionalaus kelionių organizatoriaus, kuris nebuvo šio būsto savininkas, savo kliento naudai už papildomą atlygį, buvo pripažinta ne „nuomos sutartimi“, o sudėtine sutartimi dėl visų paslaugų, teikiamų už bendrą kainą, nes ši sutartis, nepriklausomai nuo jos pavadinimo, apėmė ne tik šio būsto perdavimą naudotis, bet ir kitas paslaugas, kaip antai informaciją ir konsultacijas, per kurias šis kelionių organizatorius pateikė atitinkamam klientui įvairių pasirinkimų atostogoms, kelionės ir būsto rezervavimą šio kliento pasirinktam laikotarpiui, pasitikimą vietoje ir galbūt šios kelionės atšaukimo draudimą (šiuo klausimu žr. 1992 m. vasario 26 d. Sprendimo *Hacker*, C-280/90, EU:C:1992:92, 3, 14 ir 15 punktus).

- 33 Vis dėlto sutartis dėl atostogų būsto perdavimo naudotis, kuri buvo sudaryta su profesionaliu kelionių organizatoriumi, atlikusiu tik tarpininko tarp atitinkamo kliento ir šio būsto savininko vaidmenį, ir į kurios kainą buvo įtraukta draudimo įmoka, skirta išlaidoms padengti sutarties nutraukimo atveju, o šis profesionalus kelionių organizatorius taip pat užtikrino šios kainos gražinimą nemokumo atveju ir neprivalėjo teikti kitų paslaugų, buvo pripažinta „nuomos sutartimi“. Taigi Teisingumo Teismas konstatavo, kad ši sutartis susijusi tik su nekilnojamojo turto nuoma, o sąlygos dėl draudimo ir kainos gražinimo garantijos yra tik papildomos nuostatos, kurios negali pakeisti šios sutarties kvalifikavimo. Aplinkybė, kad atitinkamas ginčas nebuvo kilęs tiesiogiai tarp minėto būsto savininko ir jo nuomininko, nelėmė kitokios išvados, nes minėtas profesionalus kelionių organizatorius buvo perėmęs šio savininko teises ir veikė ne kaip profesionalus kelionių organizatorius, o taip, lyg būtų atitinkamo nekilnojamojo turto savininkas (šiuo klausimu žr. 2000 m. vasario 27 d. *Dansommer*, C-8/98, EU:C:2000:45, 7–11 ir 33–37 punktus).
- 34 Iš šio sprendimo 31–33 punktuose nurodytos jurisprudencijos matyti, jog tam, kad sutartis būtų laikoma sutartimi dėl visų paslaugų, o ne tik dėl atostogų būsto perdavimo trumpalaikiam naudojimuisi, reikia, kaip savo išvados 28 punkte pažymėjo generalinis advokatas, įvertinti visus atitinkamus sutartinius santykius ir jų kontekstą.
- 35 Nagrinėjamu atveju prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiam teismui kyla klausimas dėl privataus asmens ir turizmo sektoriuje veiklą vykdančios įmonės sudarytos sutarties – pagal kurią pastaroji suteikia šios įmonės eksploatuojamame vandens parke esantį bungalą ir numatomas ne tik šio turto perdavimas naudotis, bet ir kitų paslaugų teikimas, pavyzdžiui, kitos apeliacinio proceso šalies pagrindinėje byloje interneto tinklalapyje pateiktas įvairiai įrengtų įvairių bungalų pasiūlymas, pasirinkto bungalų rezervavimas klientui, kliento pasitikimas vietoje su raktų įteikimu, aprūpinimas patalyne ir valymas pasibaigus apgyvendinimui, – kvalifikavimo.
- 36 Konkrečiai kalbant, tam teismui kyla klausimas, ar šių papildomų paslaugų pakanka, kad pagrindinėje byloje nagrinėjamą sutartį būtų galima laikyti sudėtine sutartimi dėl visų paslaugų teikimo, ir ar aplinkybė, kad atitinkamas bungalas yra turizmo sektoriuje veiklą vykdančios įmonės ar trečiojo asmens nuosavybė, turi kokią nors reikšmę tokiam kvalifikavimui.
- 37 Šiuo klausimu pirmiausia reikia pažymėti, kad minėtas teismas, atsižvelgdamas į visą turimą informaciją, turės kvalifikuoti pagrindinėje byloje nagrinėjamą sutartį.
- 38 Tam prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas pirmiausia turės išnagrinėti, ar dėl atitinkamų papildomų paslaugų, teikiamų papildomai prie šios sutarties dalyku esančio atostogų būsto perdavimo naudotis, ši sutartis tampa sudėtine.
- 39 Taip yra tuomet, kai šios paslaugos siūlomos už bendrą kainą tomis pačiomis sąlygomis kaip paslaugos, siūlomos viešbučio komplekso klientams, ir dėl to išvengiama Reglamento Nr. 1215/2012 24 straipsnio 1 punkto pirmos pastraipos taikymo (pagal analogiją žr. 2005 m. spalio 13 d. Sprendimo *Klein*, C-73/04, EU:C:2005:607, 27 punktą). Kita vertus, bet kokia papildoma paslauga, kuri papildo tokį perdavimą naudotis, nebūtinai gali pakeisti atitinkamos sutarties kvalifikavimą kaip nuomos sutarties, tačiau turi būti išnagrinėta šios sutarties kontekste.
- 40 Kalbant apie prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusių teismo nurodytas papildomas paslaugas, pažymėtina, kad nei valymas pasibaigus apgyvendinimui, nei aprūpinimas patalyne nėra pakankamai svarbios paslaugos, kurios savaime leistų atskirti nuomos sutartį nuo sudėtinės apgyvendinimo organizavimo sutarties. Nors pasibaigus nuomos santykiams valymą paprastai

turi atlikti nuomininkas, negalima atmesti galimybės, kad dėl atostogų namų sezoninės nuomos ypatingo pobūdžio nuomotojas gali prisiimti tokią našta, ir tai nepakeičia šios sutarties, kaip nekilnojamojo turto nuomos sutarties, pobūdžio. Tas pats pasakytina apie aprūpinimą patalyne ir raktų įteikimą.

- 41 Vis dėlto informavimo ir konsultavimo, rezervavimo ir pasitikimo paslaugos, kurios kartu su perdavimu naudotis yra turizmo sektoriuje veiklą vykdančios įmonės už bendrą kainą pateikto pasiūlymo dalis, yra paslaugos, kurios paprastai teikiamos pagal sudėtinę apgyvendinimo organizavimo sutartį.
- 42 Antra, atlikdamas bendrą turimos informacijos vertinimą prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas taip pat turės išnagrinėti, kokių statusu atitinkamas kelionių organizatorius dalyvauja pagrindinėje byloje nagrinėjamuose sutartiniuose santykiuose.
- 43 Kaip matyti iš šio sprendimo 33 punkte primintos jurisprudencijos, vien tai, kad kelionių organizatorius nėra būsto savininkas, o yra perėmęs jo teises, negali pakeisti galimo atitinkamos sutarties kvalifikavimo kaip nekilnojamojo turto nuomos sutarties. Tačiau, kaip matyti iš šio sprendimo 32 punkte nurodytos jurisprudencijos, jeigu šis kelionių organizatorius veikia kaip turizmo sektoriuje veiklą vykdanči įmonė ir per organizuotą apgyvendinimą siūlo teikti papildomas paslaugas, į kurias atsižvelgiant pasiūlymas priimamas, tokia aplinkybė gali būti požymis, kad ši sutartis yra sudėtinė.
- 44 Nagrinėjamu atveju būsto suteikimas atostogų parke, kuris apima standartizuotą apgyvendinimo infrastruktūrą, sudarančią homogenišką visumą, kaip antai *Waterpark Zwartkruis*, kuri valdo tokia turizmo sektoriuje veiklą vykdanči įmonė, kaip *Roompot Service*, ir apgyvendinimo pasiūlymo pateikimas už bendrą kainą, atspindinčią visų šiame atostogų parke siūlomų paslaugų kokybę ir svarbą, kaip matyti, patvirtina (su sąlyga, kad tai turės patikrinti prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas), kad tokia sutartis, kaip nagrinėjama pagrindinėje byloje, nepatenka į Reglamento Nr. 1215/2012 24 straipsnio 1 punkto pirmos pastraipos taikymo sritį.
- 45 Ši išvada atitinka reikalavimą Reglamento Nr. 1215/2012 24 straipsnio 1 punkto pirmoje pastraipoje numatytą išimtinės jurisdikcijos taisyklę aiškinti siaurai ir šia nuostata siekiamą tikslą, kurio esmė, kaip priminta šio sprendimo 27 punkte, – į šios nuostatos taikymo sritį įtraukti tik nuomotojų ir nuomininkų sutartinius santykius, apimančius tam tikras teises ir pareigas, reglamentuojamas specialiomis valstybės narės, kurioje yra nekilnojamas turtas ir kurios teismai dėl savo artumo geriausiai gali nagrinėti ginčus dėl nekilnojamojo turto nuomos, teisės normomis (paprastai imperatyviomis) dėl nekilnojamojo turto naudojimo.
- 46 Atsižvelgiant į visa tai, kas išdėstyta, į pateiktą klausimą reikia atsakyti: Reglamento Nr. 1215/2012 24 straipsnio 1 punkto pirma pastraipa turi būti aiškinama taip, kad sąvoka „nekilnojamojo turto nuoma“, kaip ji suprantama pagal šią nuostatą, neapima privataus asmens ir turizmo sektoriuje veiklą vykdančios įmonės sudarytos sutarties, pagal kurią pastaroji trumpalaikiam asmeniniam naudojimuisi suteikia atostogų būstą, esantį šios įmonės eksploatuojamame atostogų parke, ir kuri apima ne tik šio būsto perdavimą naudotis, bet ir visas už bendrą kainą teikiamas paslaugas.



## Dėl bylinėjimosi išlaidų

- 47 Kadangi šis procesas pagrindinės bylos šalims yra vienas iš etapų prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusio teismo nagrinėjamoje byloje, bylinėjimosi išlaidų klausimą turi spręsti šis teismas. Išlaidos, susijusios su pastabų pateikimu Teisingumo Teismui, išskyrus tas, kurias patyrė minėtos šalys, nėra atlygintinos.

Remdamasis šiais motyvais, Teisingumo Teismas (ketvirtoji kolegija) nusprendžia:

**2012 m. gruodžio 12 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 1215/2012 dėl jurisdikcijos ir teismo sprendimų civilinėse ir komercinėse bylose pripažinimo ir vykdymo 24 straipsnio 1 punkto pirma pastraipa**

turi būti aiškinama taip:

sąvoka „nekilnojamojo turto nuoma“, kaip ji suprantama pagal šią nuostatą, neapima privataus asmens ir turizmo sektoriuje veiklą vykdančios įmonės sudarytos sutarties, pagal kurią pastaroji trumpalaikiam asmeniniam naudojimuisi suteikia atostogų būstą, esantį šios įmonės eksploatuojamame atostogų parke, ir kuri apima ne tik šio būsto perdavimą naudotis, bet ir visas už bendrą kainą teikiamas paslaugas.

Parašai.