



# Gabra tal-ġurisprudenza

SENTENZA TAL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (Ir-Raba' Awla)

16 ta' Novembru 2023\*

“Rinviju għal deċiżjoni preliminari – Kooperazzjoni ġudizzjarja f'materji ċivili – Regolament (UE) Nru 1215/2012 – Ġurisdizzjoni esklużiva – L-ewwel paragrafu tal-punt 1 tal-Artikolu 24 – Tilwim fil-qasam tal-kiri ta' proprjetà immobbli – Kuntratt ta' trasferiment tal-użu, għal żmien qasir, ta' bangalow li tinsab f'park tal-btala konkluz bejn individwu u professjonist tat-turiżmu li jopera dan il-park tal-btala”

Fil-Kawża C-497/22,

li għandha bħala sugġett talba għal deċiżjoni preliminari skont l-Artikolu 267 TFUE, imressqa mil-Landgericht Düsseldorf (il-Qorti Reġjonali ta' Düsseldorf, il-Ġermanja), permezz ta' deċiżjoni tat-8 ta' Lulju 2022, li waslet fil-Qorti tal-Ġustizzja fit-22 ta' Lulju 2022, fil-kawża

**EM**

vs

**Roompot Service BV,**

IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA (Ir-Raba' Awla),

komposta minn C. Lycourgos, President tal-Awla, O. Spineanu-Matei (Relatriċi), J. C.-Bonichot, S. Rodin u L. S. Rossi, Imħallfin,

Avukat Ġenerali: J. Richard de la Tour,

Reġistratur: A. Calot Escobar,

wara li rat il-proċedura bil-miktub,

wara li kkunsidrat l-osservazzjonijiet ipprezentati:

- għal EM, minn V. Gensch, Rechtsanwalt,
- għall-Kummissjoni Ewropea, minn P. Kienapfel u S. Noë, bħala aġenti,

wara li semgħet il-konkluzjonijiet tal-Avukat Ġenerali, ipprezentati fis-seduta tad-29 ta' Ġunju 2023,

\* Lingwa tal-kawża: il-Ġermaniż.

tagħti l-preżenti

### Sentenza

- 1 It-talba għal decizjoni preliminari tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-ewwel paragrafu tal-punt 1 tal-Artikolu 24 tar-Regolament (UE) Nru 1215/2012 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-12 ta' Diċembru 2012 dwar il-ġurisdizzjoni u r-rikonoxximent u l-eżekuzzjoni ta' sentenzi fi kwistjonijiet ċivili u kummerċjali (ĠU 2012, L 351, p. 1).
- 2 Din it-talba tressqet fil-kuntest ta' tilwima bejn EM, residenti l-Ġermanja, u Roompot Service BV, professjonist tat-turiżmu li għandu l-uffiċċju rreġistrat tiegħu fl-Olanda, dwar ir-rimbors tal-prezz imhallas minn dan l-individwu, flimkien mal-interessi u l-ispejjeż, għat-trasferiment tal-użu għal żmien qasir ta' bangalow li tinsab f'park tal-btala operat minn dan il-professjonist.

### Il-kuntest ġuridiku

- 3 Il-premessi 15, 16 u 34 tar-Regolament Nru 1215/2012 huma fformulati kif ġej:
  - “(15) Ir-regoli ta' ġurisdizzjoni għandhom ikunu prevedibbli ħafna u stabbiliti fuq il-prinċipju li l-ġurisdizzjoni hija ġeneralment ibbażata fuq id-domicilju tal-konvenut. Il-ġurisdizzjoni għandha dejjem tkun disponibbli fuq il-bażi ta' din ir-raġuni ħlief għal ftit sitwazzjonijiet definiti sewwa li fihom is-sugġett tat-tilwima jew ta' awtonomija tal-partijiet ikunu jeħtieġu fattur ta' konnessjoni differenti. [...]
  - (16) Barra d-domicilju tal-konvenut, għandu jkun hemm raġunijiet alternattivi ta' ġurisdizzjoni bbażati fuq konnessjoni mill-qrib bejn il-qorti u l-azzjoni jew sabiex tkun iffaċilitata l-amministrazzjoni tajba tal-ġustizzja. L-eżistenza ta' konnessjoni mill-qrib għandha tiżgura ċ-ċertezza legali u tevita l-possibbiltà li l-konvenut jiġi mħarrek f'qorti ta' Stat Membru li dan il-konvenut ma setax raġonevolment jipprevedi. [...]
- [...]
- (34) Għandha tiġi żgurata l-kontinwità bejn il-[Konvenzjoni dwar il-ġurisdizzjoni u l-eżekuzzjoni ta' decizjonijiet fi kwistjonijiet ċivili u kummerċjali (ĠU 1972, L 299, p. 32), iffirmata fi Brussell fis-27 ta' Settembru 1968], ir-[Regolament tal-Kunsill (KE) Nru 44/2001 tat-22 ta' Diċembru 2000 dwar ġurisdizzjoni u rikonoxximent u eżekuzzjoni ta' sentenzi f'materji ċivili u kummerċjali (ĠU Edizzjoni Speċjali bil-Malti, Kapitolu 19, Vol. 4, p. 42)] u dan ir-Regolament, u għal dan il-għan għandhom jiffasslu dispożizzjonijiet tranżitorji. L-istess ħtieġa għal kontinwità tapplika għall-interpretazzjoni mill-Qorti tal-Ġustizzja tal-Unjoni Ewropea tal-Konvenzjoni ta' Brussell tal-1968 u r-Regolamenti li jissostitwixxjeha.”
- 4 Fit-Taqsima 1 tal-Kapitolu II tar-Regolament Nru 1215/2012, intitolata “Dispożizzjonijiet ġenerali”, l-Artikolu 4(1) ta' dan ir-regolament jipprevedi:

“Sogġetti għal dan ir-Regolament, persuni b'domicilju fi Stat Membru għandhom, independentament min-nazzjonalità tagħhom, jittressqu quddiem il-qorti ta' dak l-Istat Membru.”

5 Fit-Taqsima 6 ta' dan il-Kapitolu II, intitolata "Ġurisdizzjoni eskulżiva", l-Artikolu 24 tal-imsemmi regolament jipprovdi:

"Dawn il-qrati li ġejjin ta' Stat Membru għandu jkollhom ġurisdizzjoni esklużiva, independentement mid-domiċilju tal-partijiet:

(1) fi proċedimenti li l-oġġettiv tagħhom ikunu drittijiet in rem fi proprjetà immobbli jew kirjiet ta' proprjetà immobbli, il-qrati tal-Istat Membru li fih tkun tinstab il-proprjetà.

Madankollu, fi proċedimenti li jkollhom bħala l-oġġettiv tagħhom kirjiet ta' proprjetà immobbli li jkunu konkluzi għal użu privat temporanju għal perijodu massimu ta' sitt xhur konsekuttivi, il-qrati tal-Istat Membru li fih ikun domiċiljat il-konvenut għandhom ukoll ikollhom il-ġurisdizzjoni, dment li l-kerrej ikun persuna fiżika u li s-sid tal-kera u l-kerrej ikunu domiċiljati fl-istess Stat Membru;

[...]"

### **Il-kawża prinċipali u d-domanda preliminari**

6 Fit-23 ta' Ġunju 2020, EM ipprenotat, fuq is-sit internet ta' Roompot Service, bangalow fil-park tal-ilma Waterpark Zwartkruis, li jinsab f'Noardburgum (l-Olanda), għall-perijodu mill-31 ta' Diċembru 2020 sal-4 ta' Jannar 2021 u għal grupp ta' disa' persuni, li huma membri ta' iktar minn żewġ nuklei familjari differenti.

7 Il-prenotazzjoni kkonċernata kienet tinkludi l-provvista ta' bjankerija tas-sodda u t-tindif fi tmiem il-btala għall-ammont totali ta' EUR 1 902.80, liema ammont tħallas kollu minn EM.

8 Dan il-park tal-ilma jinkludi bangalows li jinsabu direttament f'tarf il-lag, fejn kull akkomodazzjoni għandha l-pontun tagħha fuq l-ilma. B'żieda fil-prezz, kien possibbli li jinkrew xi dgħajjes u kenuri.

9 Roompot Service ikkonfermat lil EM permezz ta' posta elettronika, qabel il-wasla tagħha u fuq talba ta' din tal-aħħar, li, minkejja l-pandemija tal-COVID-19, l-imsemmi park tal-ilma kien miftuħ matul il-perijodu tal-prenotazzjoni, iżda li, skont il-legiżlazzjoni Olandiża fis-sehħ, hija setgħet biss tirisjedi mal-familja tagħha u ma' massimu ta' żewġ membri minn nukleu familjari ieħor f'bangalow waħda. Roompot Service ipproponiet ukoll lil EM tipposponi l-btala tagħha għal data iktar tard.

10 Peress li EM ma marritx il-btala kkonċernata u ma biddlitx il-prenotazzjoni tagħha, hija giet irrimborsata minn Roompot Service fl-ammont ta' EUR 300.

11 EM adixxiet lill-Amtsgericht Neuss (il-Qorti Distrettwali ta' Neuss, il-Ġermanja) b'talba intiża għar-rimbors minn Roompot Service tal-bilanċ tal-prezz fl-ammont ta' EUR 1 602.80, flimkien mal-interessi u l-ispejjeż. Din tal-aħħar ikkontestat il-ġurisdizzjoni internazzjonali tal-qrati Ġermaniżi sabiex jieħdu konjizzjoni ta' talba bħal din.

12 Permezz ta' deċiżjoni tal-1 ta' Ottubru 2021, l-Amtsgericht Neuss (il-Qorti Distrettwali ta' Neuss) ċaħdet din it-talba bħala infondata.

- 13 EM ippreżentat appell minn din id-deċiżjoni quddiem il-Landgericht Düsseldorf (il-Qorti Reġjonali ta' Düsseldorf, il-Ġermanja), li hija l-qorti tar-rinviju.
- 14 Din il-qorti tistaqsi dwar il-kwistjoni jekk teżistix ġurisdizzjoni internazzjonali esklużiva tal-qrati Olandiżi sabiex jieħdu konjizzjoni tal-kawża prinċipali abbażi tal-ewwel paragrafu tal-punt 1 tal-Artikolu 24 tar-Regolament Nru 1215/2012.
- 15 F'dan ir-rigward, l-imsemmija qorti tosserva li mill-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja dwar l-applikazzjoni tal-Artikolu 16(1) tal-Konvenzjoni dwar il-ġurisdizzjoni u l-eżekuzzjoni tas-sentenzi f'materji ċivili u kummerċjali, iffirmata fi Brussell fis-27 ta' Settembru 1968, kif emendata bil-konvenzjonijiet suċċessivi dwar l-adeżjoni tal-Istati Membri l-ġodda ma' din il-konvenzjoni (iktar 'il quddiem il-“Konvenzjoni ta' Brussell”), li sar l-Artikolu 16(1)(a) tagħha, li l-kontenut tiegħu ġie essenzjalment riprodott fil-punt 1 tal-Artikolu 24 tar-Regolament Nru 1215/2012, jiġifieri mill-ġurisprudenza li tirriżulta mis-sentenzi tal-15 ta' Jannar 1985, Rösler (241/83, EU:C:1985:6), tas-26 ta' Frar 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92) u tas-27 ta' Jannar 2000, Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45), jirriżulta li l-kuntratti ta' kiri ta' akkomodazzjoni tal-vaganzi barra mill-pajjiż jaqgħu, bħala prinċipju, taħt il-ġurisdizzjoni esklużiva tal-qrati tal-post fejn tinsab il-proprjetà immobbli kkonċernata. Eċċezzjoni għal dan il-prinċipju teżisti biss fejn il-kuntratt ikkonċernat ikun kuntratt ta' natura kumplessa, jiġifieri kuntratt li jistipula l-provvista ta' numru ta' servizzi bħala korrispettiv għal prezz globali mħallas mill-klijent.
- 16 Il-qorti tar-rinviju tispjega li s-servizzi addizzjonali possibbli huma l-offerta, fuq is-sit internet ta' Roompot Service, ta' diversi bangalows mġhammra b'mod differenti, il-prenotazzjoni tal-bangalow għall-klijent, l-akkoljenza ta' dan tal-aħħar fuq il-post u l-għoti taċ-ċwieviet, il-provvista ta' bjankerija tas-sodda u t-tindif fi tmiem il-btala. Din il-qorti tqis li, skont l-interpretazzjoni tagħha tal-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja ċċitata fil-punt preċedenti ta' din is-sentenza, ikun għalhekk meħtieġ li dawn il-provvisti, mehuda flimkien, jaqgħu lill-kuntratt inkwistjoni fil-kawża prinċipali natura kumplessa, fis-sens ta' din il-ġurisprudenza.
- 17 Skont it-teżi sostnuta minn parti mid-duttrina Ġermaniża, servizzi anċillari minuri bħall-manutenzjoni tal-proprjetà kkonċernata jew it-tindif tagħha, il-provvista ta' bjankerija tas-sodda u l-akkoljenza tal-klijent fuq il-post huma “ta' importanza żgħira”, b'tali mod li ma huwiex ċert li servizzi bħall-provvisti addizzjonali inkwistjoni fil-kawża prinċipali huma biżżejjed sabiex tiġi stabbilita l-eżistenza ta' kuntratt kumpless, fis-sens tal-imsemmija ġurisprudenza.
- 18 Il-qorti tar-rinviju tispjega wkoll li l-istess ġurisprudenza giet interpretata b'mod differenti mill-Bundesgerichtshof (il-Qorti Federali tal-Ġustizzja, il-Ġermanja). Skont din il-qorti tal-aħħar, il-klassifikazzjoni ta' kuntratt fid-dawl tal-ewwel paragrafu tal-punt 1 tal-Artikolu 24 tar-Regolament Nru 1215/2012 tiddependi mill-kwistjoni dwar jekk l-organizzatur professjonali tal-ivvjaġġar jintrabatx huwa stess li jipprovdi l-użu ta' akkomodazzjoni li ma hijiex il-proprjetà tiegħu. F'tali sitwazzjoni, din id-dispożizzjoni ma tapplikax. Mill-banda l-oħra, jekk l-organizzatur professjonali tal-ivvjaġġar jintervjeni biss bħala intermedjarju ta' kirja konkluziva mal-proprjetarju ta' din l-akkomodazzjoni, l-imsemmija dispożizzjoni tkun applikabbli.

- 19 F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-Landgericht Düsseldorf (il-Qorti Reġjonali ta' Düsseldorf) iddeċidiet li tissospendi l-proċeduri quddiemha u li tagħmel lill-Qorti tal-Ġustizzja d-domanda preliminari li ġejja:

“L-ewwel sentenza tal-Artikolu 24(1) [l-ewwel paragrafu tal-punt 1 tal-Artikolu 24] tar-Regolament [Nru 1215/2012] għandha tiġi interpretata fis-sens li l-ġurisdizzjoni esklużiva tal-qrati tal-post fejn tinsab il-proprjetà mikrija għandha tapplika għal kuntratt, konkluz bejn persuna privata u sid il-kera kummerċjali li jikri proprjetà għall-btala, li jirrigwarda t-trasferiment tal-użu għal żmien qasir ta' bangalow f'park tal-btala operat minn sid il-kera, li, b'żieda mas-sempliċi trasferiment tal-użu, jipprovdi għat-tindif finali u għall-provvista ta' bjankerija tas-sodda bħala servizzi addizzjonali, indipendentement minn jekk il-bangalow tal-btala hijiex proprjetà ta' sid il-kera jew ta' terz?”

### **Fuq id-domanda preliminari**

- 20 Permezz tad-domanda tagħha, il-qorti tar-rinviju tistaqsi, essenzjalment, jekk l-ewwel paragrafu tal-punt 1 tal-Artikolu 24 tar-Regolament Nru 1215/2012 għandux jiġi interpretat fis-sens li kuntratt konkluz bejn individwu u professjonist tat-turiżmu li permezz tiegħu dan tal-aħħar jipprovdi akkomodazzjoni tal-vaganzi għal użu personali għal żmien qasir, li tinsab f'park tal-btala operat minn dan il-professjonist, u liema kuntratt jinkludi, apparti t-trasferiment tal-użu ta' din l-akkomodazzjoni, numru ta' servizzi pprovduti bi prezz globali, jaqa' taht il-kuncett ta' “kiri ta' proprjetà immobbli”, fis-sens ta' din id-dispożizzjoni.
- 21 Preliminarjament, għandu jitfakkar li, sa fejn ir-Regolament Nru 1215/2012 ħassar u ssostitwixxa r-Regolament Nru 44/2001, li huwa stess issostitwixxa l-Konvenzjoni ta' Brussell, l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti tal-Ġustizzja fir-rigward tad-dispożizzjonijiet ta' wieħed minn dawn l-istrumenti legali tapplika wkoll għal dawk tal-oħrajn, kemm-il darba dawn id-dispożizzjonijiet ikunu jistgħu jiġu kklassifikati bħala ekwivalenti (sentenza tal-20 ta' Ġunju 2022, London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association, C-700/20, EU:C:2022:488, punt 42 u l-ġurisprudenza ċċitata).
- 22 Dan huwa l-każ tal-ewwel paragrafu tal-punt 1 tal-Artikolu 24 tar-Regolament Nru 1215/2012. Fil-fatt, din id-dispożizzjoni tikkorrispondi għall-punt 1 tal-Artikolu 16 tal-Konvenzjoni ta' Brussell, li sussegwentement sar il-punt 1(a) tal-Artikolu 16 ta' din il-konvenzjoni, kif ukoll għall-ewwel paragrafu tal-punt 1 tal-Artikolu 22 tar-Regolament Nru 44/2001. Għaldaqstant, l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti tal-Ġustizzja fir-rigward ta' dawn l-aħħar dispożizzjonijiet tghodd ukoll għall-interpretazzjoni ta' dan l-Artikolu 24.
- 23 Skont ġurisprudenza stabbilita, is-sistema ta' regoli komuni għall-attribuzzjoni ta' ġurisdizzjoni prevista fil-Kapitolu II tar-Regolament Nru 1215/2012 hija bbażata fuq ir-regola ġenerali, stabbilita fl-Artikolu 4(1) tiegħu, li l-persuni ddomiċiljati fit-territorju ta' Stat Membru għandhom jitressqu quddiem il-qrati ta' dak l-Istat, irrispettivament min-nazzjonalità tagħhom (sentenza tal-25 ta' Marzu 2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punt 75, kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).

- 24 Huwa biss b'deroga mir-regola generali li t-Taqsima 6 tal-Kapitolu II tar-Regolament Nru 1215/2012 tipprevedi ċertu numru ta' regoli ta' ġurisdizzjoni esklużiva, fosthom dik tal-ewwel paragrafu tal-punt 1 tal-Artikolu 24 ta' dan ir-regolament li jattribwixxi lill-qrati tal-Istat Membru li fit-territorju tiegħu l-proprjetà immobbli kkonċernata tkun tinsab il-ġurisdizzjoni sabiex jiddeċiedu kwistjonijiet ta' kiri ta' proprjetà immobbli.
- 25 Għandu jittfakkar ukoll li, kif ddeċidiet il-Qorti tal-Ġustizzja, id-dispożizzjonijiet tal-punt 1 tal-Artikolu 24 tal-imsemmi regolament ma għandhomx, fid-dawl tan-natura derogatorja tagħhom, jiġu interpretati f'sens iktar wiesa' milli jehtieg l-għan tagħhom (sentenza tal-25 ta' Marzu 2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punt 76, kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).
- 26 Fir-rigward tal-għan imfittex minn din id-dispożizzjoni, mill-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Ġustizzja jirriżulta li r-raġuni essenzjali għall-ġurisdizzjoni esklużiva tal-qrati tal-Istat Membru li fit-territorju tiegħu tkun tinsab il-proprjetà immobbli hija l-fatt li, fid-dawl ta' din il-prossimità, il-qorti tal-post fejn tkun tinsab din il-proprjetà tkun fl-aħjar pożizzjoni sabiex ikollha għarfien tajjeb tas-sitwazzjonijiet fattwali u sabiex tapplika r-regoli u l-użanzi li, b'mod generali, ikunu dawk tal-Istat fejn tkun tinsab dik il-proprjetà immobbli (sentenza tal-25 ta' Marzu 2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punt 77, kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).
- 27 Fir-rigward, b'mod partikolari, tal-kirjiet ta' proprjetà immobbli, minn din il-ġurisprudenza jirriżulta li din il-ġurisdizzjoni esklużiva hija ġġustifikata minhabba l-kumplessità tar-relazzjoni bejn il-proprjetarju u l-kerrej, liema relazzjoni tinkludi sensiela ta' drittijiet u ta' obbligi, apparti dawk relatati mal-kera. Din ir-relazzjoni hija rregolata minn dispożizzjonijiet leġiżlattivi speċjali, xi wħud minnhom ta' natura imperattiva, tal-Istat fejn il-proprjetà immobbli li hija s-suġġett tal-kirja tkun tinsab, bħal dawk id-dispożizzjonijiet li jiddeterminaw min hu responsabbli għall-manutenzjoni tal-proprjetà immobbli u għall-ħlas tat-taxxi fuq il-proprjetà immobbli, dawk li jirregolaw id-dmirijiet tal-okkupant tal-immobbli lejn il-ġirien, kif ukoll dawk li jikkontrollaw jew jillimitaw id-dritt tal-proprjetarju li jieħu pussess tal-proprjetà immobbli fi tmiem il-kirja (sentenza tal-25 ta' Marzu 2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punt 78, kif ukoll il-ġurisprudenza ċċitata).
- 28 Il-ġurisdizzjoni esklużiva fil-każ tal-“kiri ta' proprjetà immobbli”, fis-sens tal-ewwel paragrafu tal-punt 1 tal-Artikolu 24 tar-Regolament Nru 1215/2012, tirrigwarda għalhekk il-kontestazzjonijiet li jikkonċernaw il-kundizzjonijiet għat-tgawdija ta' proprjetà immobbli (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-25 ta' Marzu 2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punt 79), jiġifieri, b'mod partikolari, dawk il-kontestazzjonijiet bejn sid il-kera u l-kerrej dwar l-eżistenza jew l-interpretazzjoni tal-kirja, dwar it-tiswija tal-ħsarat ikkawżati mill-kerrej jew dwar l-iżgumbrament mill-proprjetà mikrija (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-14 ta' Diċembru 1977, Sanders, 73/77, EU:C:1977:208, punt 15).
- 29 Sabiex jiġi stabbilit jekk tilwima taqax taħt din il-ġurisdizzjoni esklużiva, għandu jiġi eżaminat, minn naħa, jekk din it-tilwima tikkonċernax kuntratt ta' kiri ta' proprjetà immobbli u, min-naħa l-oħra, jekk is-suġġett tal-imsemmija tilwima huwiex marbut direttament mad-drittijiet u mal-obbligi li jirriżultaw minn dan il-kuntratt ta' kiri, għaliex, kif jirriżulta mill-ġurisprudenza, sabiex taqa' taħt il-ġurisdizzjoni tal-qorti tal-Istat Membru fejn tkun tinsab din il-proprjetà immobbli, ma huwiex biżżejjed li l-istess tilwima jkollha rabta ma' kuntratt ta' kiri ta' proprjetà

- immobbli (ara, b'analogija, is-sentenzi tas-16 ta' Novembru 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, punt 34, u tal-10 ta' Frar 2022, ShareWood Switzerland, C-595/20, EU:C:2022:86, punt 31).
- 30 Fis-sentenzi tal-15 ta' Jannar 1985, Rösler (241/83, EU:C:1985:6), tas-26 ta' Frar 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92) u tas-27 ta' Jannar 2000, Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45), il-Qorti tal-Ġustizzja kellha l-okkażjoni tiddeciedi dwar l-ewwel parti ta' dan l-eżami u stabbilixxiet, f'dan il-kuntest, kriterji li jippermettu li tinstilet distinzjoni bejn "kuntratt ta' kiri" li jaqa' taht l-imsemmija ġurisdizzjoni esklużiva u kuntratt kumpless li jirrigwarda sensiela ta' provvisti ta' servizzi li ma jaqax taht.
- 31 Fir-rigward tal-klassifikazzjoni ta' kuntratt ta' trasferiment tal-użu ta' akkomodazzjoni tal-vaganzi għal żmien qasir, il-Qorti tal-Ġustizzja ddecidiet li kuntratt li permezz tiegħu l-proprjetarju ta' dar tal-btala kera għal żmien qasir akkomodazzjoni f'din id-dar u liema kuntratt kien jipprovdi li l-akkomodazzjoni ta' viżitaturi ma kinitx awtorizzata, li l-ispejjeż tal-elettriku, l-ilma u l-gass kellhom jinħadmu skont il-konsum u li t-tindif fi tmiem is-soġġorn kellu jithallas apparti, jaqa' taht il-kunċett ta' "kuntratt ta' kiri" (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tal-15 ta' Jannar 1985, Rösler, 241/83, EU:C:1985:6, punti 2, 24 u 25).
- 32 Mill-banda l-oħra, kuntratt ta' trasferiment tal-użu ta' akkomodazzjoni tal-vaganzi li jipprevedi l-prenotazzjoni ta' passagg bil-baħar lejn id-destinazzjoni kkonċernata, magħmula minn organizzatur professjonali tal-ivvjaġġar li ma kienx il-proprjetarju ta' din l-akkomodazzjoni f'isem il-klijent tiegħu, permezz ta' remunerazzjoni addizzjonali, ma ġiex ikklassifikat bħala "kuntratt ta' kiri", iżda bħala kuntratt kumpless li jirrigwarda sensiela ta' servizzi pprovduti bi prezz globali, għaliex, irrispettivament mit-titolu tiegħu, dan il-kuntratt kien jinkludi, minbarra t-trasferiment tal-użu tal-imsemmija akkomodazzjoni, servizzi oħra, bħall-informazzjoni u l-konsulenti li permezz tagħhom dan l-organizzatur tal-ivvjaġġar offra lill-klijent ikkonċernat firxa ta' għażliet għall-vaganzi tiegħu, il-prenotazzjoni ta' akkomodazzjoni għall-perijodu magħżul minn dan il-klijent, il-prenotazzjoni tal-vjaġġ, l-akkoljenza fuq il-post u assigurazzjoni f'każ ta' annullament ta' dan il-vjaġġ (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tas-26 ta' Frar 1992, Hacker, C-280/90, EU:C:1992:92, punti 3, 14 u 15).
- 33 Madankollu, kuntratt ta' trasferiment tal-użu ta' akkomodazzjoni tal-vaganzi konkluz ma' organizzatur professjonali tal-ivvjaġġar li assumu biss ir-rwol ta' intermedjarju bejn il-klijent ikkonċernat u l-proprjetarju ta' din l-akkomodazzjoni u li l-prezz tiegħu kien jinkludi primjum ta' assigurazzjoni intiż sabiex ikopri l-ispejjeż sostnuti fil-każ ta' xoljiment tal-kuntratt, f'liema kuntratt dan l-organizzatur professjonali tal-ivvjaġġar intrabat jiggerantixxi wkoll ir-rimbors ta' dan il-prezz fil-każ ta' insolvenza, mingħajr ma kien marbut jipprovdi servizzi oħra, ġie kklassifikat bħala "kuntratt ta' kiri". B'hekk, il-Qorti tal-Ġustizzja kkonstatat li dan il-kuntratt kien jirrigwarda esklużivament il-kiri ta' proprjetà immobbli, peress li l-klawżoli dwar l-assigurazzjoni u l-garanzija tar-rimbors tal-prezz huma biss dispożizzjonijiet anċillari li ma setghux jibdlu l-klassifikazzjoni tal-imsemmi kuntratt. Il-fatt li t-tilwima kkonċernata ma kinitx direttament bejn il-proprjetarju tal-imsemmija akkomodazzjoni u l-kerrej tagħha ma wassalx għal konkluzjoni differenti, peress li l-imsemmi organizzatur professjonali tal-ivvjaġġar kien issurrogat fid-drittijiet ta' dan il-proprjetarju u ma kienx aġixxa fil-kwalità ta' organizzatur professjonali tal-ivvjaġġar, iżda daqslieku kien il-proprjetarju tal-proprjetà immobbli kkonċernata (ara, f'dan is-sens, is-sentenza tas-27 ta' Jannar 2000, Dansommer, C-8/98, EU:C:2000:45, punti 7 sa 11 u 33 sa 37).

- 34 Mill-ġurisprudenza ċċitata fil-punti 31 sa 33 ta' din is-sentenza jirriżulta li l-klassifikazzjoni ta' kuntratt li jirrigwarda numru ta' provvisti ta' servizzi, apparti t-trasferiment tal-użu għal żmien qasir ta' akkomodazzjoni tal-vaganzi, teħtiegħ, kif irrileva l-Avukat Ġenerali fil-punt 28 tal-konklużjonijiet tiegħu, evalwazzjoni tar-relazzjoni kuntrattwali kkonċernata kollha kemm hi u fil-kuntest li fih ġiet fis-seħħ.
- 35 F'dan il-każ, il-qorti tar-rinviju tistaqsi dwar il-klassifikazzjoni ta' kuntratt konkluz bejn individwu u professjonist tat-turiżmu li permezz tiegħu dan tal-aħħar jipprovdni bangalow li tinsab f'park tal-ilma, operat minn dan il-professjonist, liema kuntratt jistipula, apparti t-trasferiment tal-użu ta' din il-proprjetà, il-provvista ta' servizzi oħra bħall-offerta, fuq il-pagna tal-internet tal-konvenuta fil-kawża prinċipali, ta' varjetà ta' bangalows, mġhammra b'mod differenti, il-prenotazzjoni għall-klijenti tal-bangalow magħżula, l-akkoljenza tal-klijent fuq il-post flimkien mal-ġhoti taċ-ċwieviet lil dan tal-aħħar, il-provvista ta' bjankerija tas-sodda u t-tindif fi tmiem il-btala.
- 36 B'mod partikolari, din il-qorti tistaqsi jekk dawn il-provvisti addizzjonali humiex biżżejjed sabiex il-kuntratt inkwistjoni fil-kawża prinċipali jiġi kklassifikat bħala kuntratt kumpless li jirrigwarda sensiela ta' provvisti ta' servizzi u jekk il-fatt li l-bangalow ikkonċernata hija l-proprjetà tal-professjonist tat-turiżmu jew dik ta' terz għandhiex xi importanza għall-finijiet ta' din il-klassifikazzjoni.
- 37 F'dan ir-rigward, għandu jiġi ppreċiżat qabel kollox li hija l-imsemmija qorti li, filwaqt li tiegħu inkunsiderazzjoni l-informazzjoni kollha pprezentata lilha, għandha tikklassifika l-kuntratt inkwistjoni fil-kawża prinċipali.
- 38 Għal dan l-għan, il-qorti tar-rinviju għandha, fl-ewwel lok, teżamina jekk il-provvisti ta' servizzi addizzjonali kkonċernati, ipprovduti apparti t-trasferiment tal-użu tal-akkomodazzjoni tal-vaganzi li huwa s-suġġett ta' dan il-kuntratt, jagħtux lill-imsemmi kuntratt natura kumplessa.
- 39 Dan ikun il-każ, b'mod partikolari, fejn dawn is-servizzi jkunu ġew offruti bi prezz globali taħt l-istess kundizzjonijiet bħal dawk offruti lill-klijenti ta' lukanda, liema servizzi ma jaqgħux taħt il-kamp ta' applikazzjoni tal-ewwel paragrafu tal-punt 1 tal-Artikolu 24 tar-Regolament Nru 1215/2012 (ara, b'analogija, is-sentenza tat-13 ta' Ottubru 2005, Klein, C-73/04, EU:C:2005:607, punt 27). Mill-banda l-oħra, kull servizz addizzjonali li jkollu natura anċillari għal tali trasferiment ta' użu ma jistax ta' bilfors ibiddel il-klassifikazzjoni tal-kuntratt ikkonċernat bħala kuntratt ta' kiri, iżda għandu jiġi eżaminat fil-kuntest ta' dan il-kuntratt.
- 40 Fir-rigward tas-servizzi addizzjonali msemmija mill-qorti tar-rinviju, la t-tindif fi tmiem il-btala u lanqas il-provvista tal-bjankerija tas-sodda ma huma servizzi suffiċjentement ikkaratterizzati li jippermettu, minnhom infushom, li tinstilet distinzjoni bejn kuntratt ta' kiri u kuntratt kumpless ta' organizzazzjoni ta' btala. Għalkemm huwa minnu li, fi tmiem kuntratt ta' kiri, it-tindif huwa normalment ir-responsabbiltà tal-kerrej, ma jistax jiġi eskluż li, minhabba n-natura speċjali tal-kiri staġjonali ta' villegjaturi, sid il-kera jista' jerfa' tali responsabbiltà mingħajr ma dan ibiddel in-natura ta' dan il-kuntratt bħala kuntratt ta' kiri ta' immobbli. L-istess jgħodd għall-provvista ta' bjankerija tas-sodda u għall-ġhoti taċ-ċwieviet.
- 41 Mill-banda l-oħra, servizzi ta' informazzjoni u ta' konsulenza, ta' prenotazzjoni u ta' akkoljenza li, flimkien mat-trasferiment tal-użu, jagħmlu parti mill-offerta ta' professjonist tat-turiżmu bi prezz globali, jikkostitwixxu servizzi li ġeneralment jiġu pprovduti fil-kuntest ta' kuntratt kumpless ta' organizzazzjoni ta' btala.



- 42 Fit-tieni lok, fil-kuntest tal-evalwazzjoni globali tal-informazzjoni li għandha quddiemha l-qorti tar-rinviju, din tal-aħħar għandha wkoll teżamina f'liema kwalità l-organizzatur tal-ivvjaġġar ikkonċernat jintervjeni fir-relazzjoni kuntrattwali inkwistjoni fil-kawża prinċipali.
- 43 Kif jirriżulta mill-ġurisprudenza mfakkra fil-punt 33 ta' din is-sentenza, il-fatt li l-organizzatur tal-ivvjaġġar ma huwiex il-proprjetarju tal-akkomodazzjoni, iżda huwa ssurrogat fid-drittijiet tiegħu, ma huwiex ta' natura, fih innifsu, li jbidel klassifikazzjoni eventwali tal-kuntratt ikkonċernat bħala kiri ta' proprjetà immobbli. Mill-banda l-oħra, kif jirriżulta mill-ġurisprudenza ċċitata fil-punt 32 ta' din is-sentenza, jekk dan l-organizzatur tal-ivvjaġġar jintervjeni bħala professjonist tat-turiżmu u joffri, fil-kuntest ta' btala organizzata, il-provvista ta' servizzi addizzjonali li l-offerta tkun giet aċċettata fid-dawl tagħhom, tali fatt jista' jikkostitwixxi indizju tan-natura kumplessa ta' dan il-kuntratt.
- 44 F'dan il-każ, il-provvista ta' akkomodazzjoni f'park tal-btala li jinkludi strutturi ta' akkomodazzjoni standardizzati li jiffurmaw grupp omogenju, bħall-Waterpark Zwartkruis, operat minn professjonist tat-turiżmu, bħal Roompot Service, kif ukoll il-proposta ta' offerta ta' residenza bi prezz globali li jirrifletti l-kwalità u l-importanza tas-servizzi kollha proposti f'dan il-park tal-btala, jidhru li, bla hsara għall-verifiki li għandha tagħmel il-qorti tar-rinviju, jeskludu kuntratt bħal dak inkwistjoni fil-kawża prinċipali mill-kamp ta' applikazzjoni tal-ewwel paragrafu tal-punt 1 tal-Artikolu 24 tar-Regolament Nru 1215/2012.
- 45 Din il-konklużjoni tissodisfa r-rekwiżit ta' interpretazzjoni stretta tar-regola ta' ġurisdizzjoni esklużiva prevista fl-ewwel paragrafu tal-punt 1 tal-Artikolu 24 tar-Regolament Nru 1215/2012 u tilhaq l-għan imfittex minn din id-dispożizzjoni li, kif gie mfakkar fil-punt 27 ta' din is-sentenza, jiġu inklużi biss fil-kamp ta' applikazzjoni tagħha r-relazzjonijiet kuntrattwali bejn sidien il-kera u kerrejja li jinkludu sensiela ta' drittijiet u obbligi rregolati minn leġislazzjonijiet speċjali dwar l-użu tal-proprjetà immobbli, ta' natura ġeneralment imperattiva, tal-Istat Membru fejn tkun tinsab il-proprjetà immobbli, li l-qrati tiegħu huma, fid-dawl tal-prossimità tagħhom, fl-aħjar pożizzjoni sabiex jieħdu konjizzjoni tat-tilwim fil-qasam tal-kirjiet ta' proprjetà immobbli.
- 46 Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet kollha premissi, ir-risposta għad-domanda magħmula għandha tkun li l-ewwel paragrafu tal-punt 1 tal-Artikolu 24 tar-Regolament Nru 1215/2012 għandu jiġi interpretat fis-sens li kuntratt konkluz bejn individwu u professjonist tat-turiżmu li permezz tiegħu dan tal-aħħar jipprovdi akkomodazzjoni tal-vaganzi għal użu personali għal żmien qasir, li tinsab f'park tal-btala operat minn dan il-professjonist, u li jinkludi, apparti t-trasferiment tal-użu ta' din l-akkomodazzjoni, numru ta' provvisti ta' servizzi pprovdu bi prezz globali, ma jaqax taht il-kunċett ta' "kiri ta' proprjetà immobbli", fis-sens ta' din id-dispożizzjoni.

### **Fuq l-ispejjeż**

- 47 Peress li l-proċedura għandha, fir-rigward tal-partijiet fil-kawża prinċipali, in-natura ta' kwistjoni mqajma quddiem il-qorti tar-rinviju, hija dik il-qorti li għandha tiddeċiedi fuq l-ispejjeż. L-ispejjeż sostnuti għas-sottomissjoni tal-osservazzjonijiet lill-Qorti tal-Ġustizzja, barra dawk tal-imsemmija partijiet, ma jistgħux jithallsu lura.

Għal dawn il-motivi, Il-Qorti tal-Ġustizzja (Ir-Raba' Awla) taqta' u tiddeċiedi:

**L-ewwel paragrafu tal-punt 1 tal-Artikolu 24 tar-Regolament Nru 1215/2012 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-12 ta' Diċembru 2012 dwar il-ġurisdizzjoni u r-rikonoxximent u l-eżekuzzjoni ta' sentenzi fi kwistjonijiet ċivili u kummerċjali**

**għandu jiġi interpretat fis-sens li:**

**kuntratt konkluz bejn individwu u professjonist tat-turiżmu li permezz tiegħu dan tal-aħħar jipprovdi akkomodazzjoni tal-vaganzi għal żmien qasir għal użu personali, li tinsab f'park tal-btala operat minn dan il-professjonist, u liema kuntratt jinkludi, apparti t-trasferiment tal-użu ta' din l-akkomodazzjoni, numru ta' servizzi pprovduti bi prezz globali, ma jaqax taħt il-kuncett ta' "kiri ta' proprjetà immobbli", fis-sens ta' din id-dispożizzjoni.**

Firem