



Zbiór Orzeczeń

OPINIA RZECZNIKA GENERALNEGO
JEANA RICHARDA DE LA TOURA
przedstawiona w dniu 29 czerwca 2023 r.¹

Sprawa C-497/22

EM

przeciwko

Roompot Service BV

[wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym złożony przez Landgericht Düsseldorf (sąd krajowy w Düsseldorfie, Niemcy)]

Odesłanie prejudycjalne – Współpraca sądowa w sprawach cywilnych – Jurysdykcja i wykonywanie orzeczeń sądowych w sprawach cywilnych i handlowych – Rozporządzenie (UE) nr 1215/2012 – Jurysdykcja wyłączna – Artykuł 24 pkt 1 akapit pierwszy – Spory, których przedmiotem jest najem lub dzierżawa nieruchomości – Rezerwacja bungalowu położonego w parku wakacyjnym – Przekazanie do korzystania lub krótkoterminowe udostępnienie na podstawie umowy zawartej między osobą fizyczną a komercyjnym operatorem turystyki prowadzącym ten park – Pozostałe usługi

I. Wprowadzenie

1. Wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym dotyczy wykładni art. 24 pkt 1 akapit pierwszy rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1215/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych².
2. Wniosek ten został złożony w ramach sporu między EM, zamieszkałą w Niemczech, a Roompot Service BV, której siedziba znajduje się w Niderlandach i która prowadzi położony w tym państwie członkowskim park wakacyjny obejmujący mieszkania turystyczne, w przedmiocie zwrotu kwoty ceny zapłaconej za krótkoterminowe korzystanie z jednego z bungalowów w tym parku, wraz z odsetkami i kosztami.
3. Przedstawię powody, dla których co do zasady uważam, że spór dotyczy umowy mieszanej, która w konsekwencji nie jest objęta jurysdykcją wyłączną przewidzianą w rozporządzeniu nr 1215/2012 w sprawach, których przedmiotem jest najem lub dzierżawa nieruchomości. Ewentualnie, gdyby Trybunał uznał, że przedmiotowa umowa wchodzi w zakres stosowania

¹ Język oryginału: francuski.

² Dz.U. 2012, L 351, s. 1.

art. 24 pkt 1 akapit pierwszy tego rozporządzenia, uznałbym, że powództwo wniesione w postępowaniu głównym odnosi się do tej umowy i również wchodzi w zakres stosowania tego przepisu.

II. Ramy prawne

4. Sekcja 6 rozdziału II rozporządzenia nr 1215/2012, zatytułowana „Jurysdykcja wyłączna”, w art. 24 pkt 1 przewiduje:

„Niezależnie od miejsca zamieszkania stron jurysdykcję wyłączną mają następujące sądy państwa członkowskiego:

- 1) w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach oraz najem lub dzierżawa nieruchomości – sądy państwa członkowskiego, w którym nieruchomość jest położona.

Jednakże w sprawach dotyczących najmu lub dzierżawy nieruchomości zawartych na czasowy użytek prywatny nieprzekraczający sześciu kolejnych miesięcy jurysdykcję mają również sądy państwa członkowskiego, w którym pozwany ma miejsce zamieszkania [lub siedzibę], jeżeli najemca lub dzierżawca jest osobą fizyczną, a właściciel oraz najemca lub dzierżawca mają miejsce zamieszkania [lub siedzibę] w tym samym państwie członkowskim”.

III. Okoliczności faktyczne w postępowaniu głównym i pytanie prejudycjalne

5. Zamieszkała w Niemczech EM zarezerwowała w dniu 23 czerwca 2020 r. za pośrednictwem Internetu na stronie internetowej Roompot Service³, której siedziba znajduje się w Niderlandach, bungalow w parku wakacyjnym „Waterpark Zwartkruis”⁴, położonym w Noardburgum w Niderlandach, na okres od dnia 31 grudnia 2020 r. do dnia 4 stycznia 2021 r. dla grupy dziewięciu osób pochodzących z więcej niż dwóch różnych gospodarstw domowych.

6. Rezerwacja za cenę 1902,80 EUR, którą EM zapłaciła w całości, obejmowała dostarczenie bielizny pościelowej i sprzątanie końcowe.

7. Waterpark Zwartkruis to park wodny składający się z bungalowów położonych bezpośrednio nad jeziorem, przy czym każdy z nich dysponuje odrębnym pomostem. Za dodatkową opłatą można wypożyczyć łódzie i kajaki.

8. Roompot Service poinformowała EM drogą mailową przed jej przyjazdem i na jej zapytanie, że Waterpark Zwartkruis będzie otwarty w okresie rezerwacji pomimo pandemii COVID-19, ale że zgodnie z niderlandzkimi przepisami możliwe będzie przebywanie w bungalowie wyłącznie z rodziną i z maksymalnie dwiema osobami z innego gospodarstwa domowego. Zaproponowano jej ponadto możliwość zmiany rezerwacji na pobyt w późniejszym terminie.

9. EM nie zrealizowała pobytu i nie zmieniła swojej rezerwacji. Roompot Service zwrócił jej kwotę w wysokości 300 EUR.

³ Strona internetowa w języku niemieckim: www.roompot.de.

⁴ Zwany dalej „Waterpark Zwartkruis”.

10. EM wniosła do Amtsgericht Neuss (sądu rejonowego w Neuss, Niemcy) pozew przeciwko Roompot Service, żądając zwrotu pozostałej części ceny w wysokości 1602,80 EUR, wraz z odsetkami i kosztami. Roompot Service zakwestionowała międzynarodową jurysdykcję sądów niemieckich. Orzeczeniem z dnia 1 października 2021 r. pozew ów został oddalony jako bezzasadny.

11. EM złożyła apelację do Landgericht Düsseldorf (sądu krajowego w Düsseldorfie, Niemcy), który zastanawia się nad wyłączną jurysdykcją międzynarodową sądów niderlandzkich do rozpoznania sprawy w postępowaniu głównym, zgodnie z art. 24 pkt 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012.

12. Sąd ten wskazuje, że z trzech istotnych orzeczeń Trybunału dotyczących najmu domów wakacyjnych za granicą i dokonujących wykładni art. 16 pkt 1 konwencji o jurysdykcji i wykonywaniu orzeczeń sądowych w sprawach cywilnych i handlowych⁵, którego treść pozostała zasadniczo identyczna w rozporządzeniu nr 1215/2012, a mianowicie z wyroków z dnia 15 stycznia 1985 r., Rösler⁶; z dnia 26 lutego 1992 r., Hacker⁷ i z dnia 27 stycznia 2000 r., Dansommer⁸, wynika, że umowy te podlegają, co do zasady, wyłącznej jurysdykcji sądów miejsca, w którym nieruchomość jest położona. Zdaniem Trybunału wyjątek występowałby tylko wtedy, gdyby umowa była umową mieszaną, w tym sensie, że obejmowałaby szereg usług w zamian za zapłaconą przez klienta łączną cenę⁹.

13. Rzeczoną sąd z jednej strony zwraca uwagę, że w niniejszej sprawie dodatkowe usługi to: oferta (na stronie internetowej Roompot Service w rubryce „Informowanie i doradztwo”) obejmująca różne bungalowy z różnymi udogodnieniami, dokonana dla EM rezerwacja, przyjęcie w miejscu pobytu i przekazanie kluczy, dostarczenie bielizny pościelowej i wykonanie sprzątanego końcowego. Zgodnie z jego rozumieniem orzecznictwa Trybunału usługi te rozpatrywane jako całość muszą mieć istotne znaczenie, by nadać umowie charakter mieszany.

14. Z drugiej strony według części niemieckiej doktryny prawniczej drugorzędne usługi pomocnicze, takie jak utrzymanie obiektu czy jego sprzątanego, zmiana bielizny pościelowej lub przyjęcie w miejscu pobytu, mają mniejsze znaczenie, wobec czego dodatkowe usługi będące przedmiotem postępowania głównego nie byłyby wystarczające dla przyjęcia istnienia umowy mieszanej.

15. Sąd odsyłający wyjaśnia również, że Bundesgerichtshof (federalny trybunał sprawiedliwości, Niemcy) dokonał odmiennej interpretacji wyroków Trybunału¹⁰. Opierając się na wyroku Hacker, a także na wyroku Dansommer, sąd ten uważa, że określenie jurysdykcji na podstawie art. 24 pkt 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012 zależy wyłącznie od tego, czy komercyjny organizator turystyki jest zobowiązany do udostępnienia do korzystania domu wakacyjnego należącego do osoby trzeciej. W takiej sytuacji przepis ten nie miałby zastosowania. Natomiast gdyby komercyjny organizator turystyki był jedynie pośrednikiem w zawarciu umowy najmu z właścicielem, przepis ten miałby zastosowanie.

⁵ Konwencja podpisana w Brukseli w dniu 27 września 1968 r. (Dz.U. 1972, L 299, s. 32), zmieniana kolejnymi konwencjami dotyczącymi przystąpienia nowych państw członkowskich do tej konwencji (Dz.U. 1998, C 27, s. 1) (zwana dalej „konwencją brukselską”).

⁶ 241/83, zwany dalej „wyrokiem Rösler” (EU:C:1985:6).

⁷ C-280/90, zwany dalej „wyrokiem Hacker” (EU:C:1992:92).

⁸ C-8/98, zwany dalej „wyrokiem Dansommer” (EU:C:2000:45).

⁹ Zobacz pkt 27 niniejszej opinii.

¹⁰ Według mojej wiedzy sąd odsyłający odnosi się do wyroków: z dnia 23 października 2012 r., X ZR 157/11 (pkt 11 i nast.); a także z dnia 28 maja 2013 r., X ZR 88/12 (pkt 8 i nast.).

16. Sąd odsyłający ma wątpliwości co do zgodności tej wykładni z orzecznictwem Trybunału.

17. W tych okolicznościach Landgericht Düsseldorf (sąd krajowy w Düsseldorfie) postanowił zawiesić postępowanie i zwrócić się do Trybunału z następującym pytaniem prejudycjalnym:

„Czy art. 24 pkt 1 [akapit pierwszy] rozporządzenia [nr 1215/2012] należy interpretować w ten sposób, że w przypadku umowy zawartej między osobą fizyczną a podmiotem wynajmującym komercyjnie mieszkania wakacyjne dotyczącej krótkoterminowego przekazania do korzystania bungalowu w parku wakacyjnym prowadzonym przez wynajmującego, jeśli ta umowa oprócz samego przekazania do korzystania przewiduje dalsze usługi w postaci sprzątnięcia końcowego i dostarczania bielizny pościelowej, jurysdykcję wyłączną mają sądy miejsca położenia przedmiotu najmu, niezależnie od tego, czy bungalow wakacyjny stanowi własność wynajmującego, czy osoby trzeciej?”.

18. EM oraz Komisja Europejska przedstawiły uwagi na piśmie.

IV. Analiza

19. Zasadniczo sąd odsyłający zastanawia się nad istotnymi kryteriami, które należy wziąć pod uwagę w celu zakwalifikowania umowy w przedmiocie krótkoterminowego korzystania z bungalowu w parku wakacyjnym jako umowy najmu nieruchomości w rozumieniu art. 24 pkt 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012 bądź jako umowy mieszanej o świadczenie szeregu usług.

20. Przepisy art. 24 pkt 1 akapit pierwszy tego rozporządzenia są równoważne przepisom art. 16 ust. 1, który stał się art. 16 ust. 1 lit. a)¹¹, konwencji brukselskiej oraz art. 22 pkt 1 akapit pierwszy rozporządzenia (WE) nr 44/2001¹², wobec czego wykładnia dokonana przez Trybunał w odniesieniu do tych ostatnich przepisów obowiązuje także w odniesieniu do tych pierwszych¹³.

21. Należy przypomnieć, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Trybunału:

- co się tyczy celu realizowanego przez te przepisy, zasadniczym względem przemawiającym za przyznaniem jurysdykcji wyłącznej sądom państwa członkowskiego, w którym nieruchomość jest położona, jest okoliczność, iż sądowi miejsca położenia nieruchomości, z uwagi na jego bliskość, najłatwiej jest wszechstronnie ustalić stan faktyczny oraz stosować przepisy i zwyczaje, które co do zasady są przepisami i zwyczajami państwa położenia tej nieruchomości, oraz
- w sprawach, których przedmiotem jest najem lub dzierżawa nieruchomości, jurysdykcja wyłączna jest uzasadniona złożonością stosunku istniejącego między właścicielem a najemcą, który to stosunek obejmuje szereg praw i obowiązków, oprócz tych związanych z czynszem. Stosunek ten regulowany jest przez przepisy szczególne, w tym niektóre bezwzględnie obowiązujące, państwa, w którym położona jest nieruchomość będąca przedmiotem najmu lub dzierżawy, takie jak przepisy, które określają osobę odpowiedzialną za utrzymanie budynku

¹¹ Zobacz pkt 23 niniejszej opinii.

¹² Rozporządzenie Rady z dnia 22 grudnia 2000 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych (Dz.U. 2001, L 12, s. 1).

¹³ Zobacz w szczególności wyrok z dnia 20 czerwca 2022 r., London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association (C-700/20, EU:C:2022:488, pkt 42).

i zapłatę podatków gruntowych, przepisy regulujące obowiązki osoby zajmującej nieruchomość względem sąsiadów, jak również przepisy, które kontrolują lub ograniczają prawo właściciela do ponownego przejścia posiadania nieruchomości po zakończeniu najmu lub dzierżawy¹⁴.

22. Zgodnie z art. 25 ust. 4 rozporządzenia nr 1215/2012 jurysdykcja wyłączna nie może zostać wyłączona w drodze umowy.

23. Określenie jurysdykcji sądów krajowych w sprawach dotyczących najmu mieszkania wakacyjnego było przedmiotem trzech wyroków Trybunału, a mianowicie wyroków Rösler, Hacker i Dansommer¹⁵, oraz dwóch zmian ustawodawczych¹⁶. Stworzyły one odstępstwo od jurysdykcji wyłącznej przewidzianej w art. 24 pkt 1 akapit pierwszy tego rozporządzenia, w przypadku gdy strony sporu mają miejsce zamieszkania w tym samym państwie członkowskim¹⁷. Należy jednak zauważyć, że zmiana ustawodawcza, w wyniku której wprowadzono akapit drugi w art. 24 pkt 1 rzeczonego rozporządzenia w odniesieniu do najmów dotyczących mieszkań, jest nie do końca zgodna z uzasadnieniem podstawowej zasady, do wypracowania której dążył Trybunał i która została przypomniana w pkt 21 niniejszej opinii¹⁸.

24. Są to zatem przepisy mające zastosowanie od prawie 20 lat do turystycznych najmów krótkoterminowych, przy czym do chwili obecnej sądy krajowe nie zwracały uwagi Trybunału na nowe trudności w zakresie wykładni.

25. Z tego orzecznictwa Trybunału wynika, że stosowanie art. 24 pkt 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012 wiąże się z wymogiem spełnienia dwóch przesłanek. Po pierwsze, spór musi dotyczyć umowy najmu nieruchomości w rozumieniu tego przepisu. Jeżeli tak jest, to, po drugie, przedmiotem sporu muszą być prawa i obowiązki wynikające z tej umowy. Jeśli pierwsza przesłanka nie jest spełniona, nie ma potrzeby rozpatrywania drugiej.

A. W przedmiocie kwalifikacji umowy

26. Z dwóch ostatnich wyroków Trybunału: Hacker i Dansommer wynika, że kwalifikacja umowy jako umowy najmu wymaga braku usług pomocniczych w stosunku do zobowiązania głównego polegającego na przekazaniu mieszkania wakacyjnego do korzystania¹⁹.

¹⁴ Zobacz w szczególności wyroki: Rösler (pkt 19, 20); a także z dnia 25 marca 2021 r., Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, pkt 77, 78 i przytoczone tam orzecznictwo).

¹⁵ Wyroki te zostały streszczone przez sąd odsyłający we wniosku o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym. Zobacz pkt 12 niniejszej opinii.

¹⁶ Zobacz także w kwestii zmiany przepisów jurysdykcyjnych w sprawach dotyczących umów konsumenckich, która nastąpiła po wyroku Hacker, art. 15 ust. 3 in fine rozporządzenia nr 44/2001 oraz art. 17 ust. 3 in fine rozporządzenia nr 1215/2012.

¹⁷ Zobacz art. 24 pkt 1 akapit drugi dotyczący najmu lub dzierżawy na okres krótszy niż sześć miesięcy (zob. pkt 4 niniejszej opinii), który umożliwia wytoczenie powództwa przed sądem państwa członkowskiego, w którym pozwany ma miejsce zamieszkania. W niniejszej sprawie przepis ten nie ma zastosowania. Miejsce zamieszkania EM i siedziba Roompot Service nie znajdują się w tym samym państwie członkowskim. Odnośnie do genezy dodania tego akapitu do konwencji brukselskiej po wyroku Rösler zob. H. Gaudemet-Tallon, M.-E. Ancel, *Compétence et exécution des jugements en Europe, Règlements 44/2001 et 1215/2012, Conventions de Bruxelles (1968) et de Lugano (1998 et 2007)*, 6^e éd., Librairie générale de droit et de jurisprudence, collection „Droit des affaires”, Paris, 2018, pkt 112–114, s. 152–154.

¹⁸ W odniesieniu do konsekwencji związanych z prawem właściwym w przypadku braku wyboru prawa przez strony zob. art. 4 ust. 1 lit. d) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 593/2008 z dnia 17 czerwca 2008 r. w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (Rzym I) (Dz.U. 2008, L 177, s. 6).

¹⁹ Zobacz wyrok Dansommer (pkt 30–35). Zobacz również wyrok z dnia 10 lutego 2022 r., ShareWood Switzerland (C-595/20, EU:C:2022:86, pkt 32, 33 i przytoczone tam orzecznictwo).

27. Wątpliwości sądu odsyłającego wynikają z oceny zobowiązań umownych w sprawie w postępowaniu głównym w porównaniu ze zobowiązaniami umownymi wskazanymi w wyroku Hacker. Zostały one przywołane w pkt 31 wyroku Dansommer w następujący sposób: „Przedmiotowa umowa w [sprawie, w której wydano wyrok Hacker] została zawarta między komercyjnym organizatorem turystyki a jego klientem w miejscu, w którym podmioty te mają swoją siedzibę lub miejsce zamieszkania, i nawet jeśli przewidywała ona usługę polegającą na przekazaniu mieszkania wakacyjnego do korzystania z niego przez krótki okres, wiązała się również z dalszymi usługami, takimi jak udzielanie informacji i doradztwo (w ramach których organizator turystyki składa klientowi szereg ofert wakacyjnych), rezerwacja mieszkania na wybrany przez klienta okres, rezerwacja miejsc w środkach transportu, przyjęcie w miejscu pobytu i, w stosownym wypadku, ubezpieczenie od kosztów rezygnacji z podróży (wyrok Hacker [...], pkt 14)”.

28. W moim przekonaniu z tych dwóch wyroków wynika, że na potrzeby rozstrzygnięcia w przedmiocie swojej jurysdykcji sąd winien ocenić dany stosunek umowny jako całość, a także kontekst tego stosunku, celem ustalenia, czy jego jedynym przedmiotem jest korzystanie z mieszkania, czy też zobowiązanie do udostępnienia go danej osobie wraz z usługami właściwymi dla pobytu wakacyjnego²⁰. Usługi takie jak sprzątanie, dostarczenie pościeli czy inne, które mogą być świadczone w każdym obiekcie wynajmowanym przez osobę fizyczną lub podmiot komercyjny, nie mają w mojej ocenie żadnego wpływu na kwalifikację umowy, ponieważ mają one charakter pomocniczy w stosunku do jego zajmowania.

29. Odnosi się to również do kwestii, czy mieszkanie wakacyjne zostało wynajęte przez właściciela bezpośrednio, czy też w jego imieniu. Według mnie w wyroku Dansommer Trybunał nie zamierzał zmieniać kryteriów, które należy wziąć pod uwagę dla celów ustalenia jurysdykcji międzynarodowej²¹. Zobowiązanie umowne, którego przedmiotem jest korzystanie z obiektu, jest wystarczające²². Domniemywa się bowiem, że wynajmujący jest uprawniony w tym zakresie. Najemca mieszkania wakacyjnego nie powinien być odpowiedzialny za sprawdzanie, kto jest właścicielem tego mieszkania, zwłaszcza jeśli decyduje się on na skierowanie sprawy do sądu.

²⁰ Wyrażenie „udostępnienie” wydaje mi się bardziej odpowiednie w przypadku, w którym dokonuje się rezerwacji mieszkania u podmiotu, który jest komercyjnym organizatorem turystyki. Wyrażenie „przekazanie do korzystania” pojawiające się w wyrokach Trybunału dotyczących najmów krótkoterminowych począwszy od wyroku Rösler [pkt 25, zob. również zawarte na s. 113 tego wyroku przypomnienie, że wyrażenie to pojawia się w sprawozdaniu P. Schlossera dotyczącym konwencji z dnia 9 października 1978 r. o przystąpieniu Królestwa Danii, Irlandii oraz Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej do Konwencji o jurysdykcji i wykonywaniu orzeczeń sądowych w sprawach cywilnych i handlowych, a także do protokołu w sprawie jego wykładni przez Trybunał Sprawiedliwości (Dz.U. 1979, C 59, s. 71, w szczególności s. 120)] powinno zostać zastrzeżone dla sytuacji, w których właściciel lub jego przedstawiciel zobowiązują się przyznać kontrahentowi (najemcy) prawo do wyłącznego korzystania z budynku wskazanego w umowie zawartej przez strony. W konsekwencji według mnie w tym konkretnym przypadku parku wakacyjnego jedynie zobowiązanie do przekazania do korzystania jednego z mieszkań udostępnianych wczasowiczom jest objęte odpowiedzialnością osoby, która je oferuje.

²¹ Zobacz pkt 36 i 37 tego wyroku, przy czym ten ostatni punkt dotyczy prawa agencji do działania, o które Trybunał został zapytany w szczególności przez sąd odsyłający. Zobacz także komentarz do rzeczonego wyroku A. Huet, „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, Paris, kwiecień-maj-czerwiec 2000, nr 2, s. 550–554, w szczególności s. 553; do porównania z opinią rzecznika generalnego M. Darmona w sprawie Hacker (C-280/90, niepublikowaną, EU:C:1991:466, pkt 43, pkt 1).

²² Zobacz podobnie wyroki: Rösler (pkt 25), a także Dansommer (pkt 31, 33).

30. Natomiast, podobnie jak w przypadku pobytu zorganizowanego²³, udostępnienie zakwaterowania w miejscach specjalnie zaaranżowanych do wypoczynku wakacyjnego, takich jak Waterpark Zwartkruis prowadzony przez Roompot Service²⁴, ma w mojej ocenie szczególne cechy, które – jeśli zostaną odnotowane przez sąd odsyłający – uzasadniają zakwalifikowanie przedmiotowej umowy jako „umowy mieszanej”.

31. Po pierwsze, należałoby bowiem zbadać, na jakiej podstawie powstał stosunek umowny. W niniejszej sprawie sąd odsyłający nie wspominał ani o istnieniu umowy najmu, jaka jest zawierana na piśmie w przypadku zakwaterowania w domach wolno stojących²⁵, ani o jej treści, w szczególności w odniesieniu do warunków zapłaty całej ceny. W szczególności nie sprecyzowano, czy przedmiotem rezerwacji był z góry ustalony bungalow²⁶. Jednakże w ramach zasobu budynków, który obejmuje standardowe obiekty zakwaterowania tworzące jednolitą całość oraz, w stosownych przypadkach, budynki do wspólnego użytku, wydaje się, że za zobowiązania do przekazania do korzystania jednego z umeblowanych mieszkań, jak w kompleksie hotelowym, odpowiedzialność ponosi podmiot prowadzący park, który zazwyczaj przedstawia się jako osoba do kontaktu w sprawach reklamacji.

32. Po drugie, należy zauważyć, że tego typu formuła zakwaterowania wakacyjnego jest zaprojektowana z uwzględnieniem oferty organizacji pobytu jako całości. W niniejszej sprawie sąd odsyłający stwierdził, że wynajęte mieszkanie znajduje się na terenie parku wodnego, którego organizacja ma właśnie na celu zapewnienie osobom zakwaterowanym na miejscu usług związanych z wypoczynkiem²⁷. Można z tego zatem wywnioskować, że wczasowicze również oczekują pewnego poziomu komfortu i doradztwa i doceniają to podczas rezerwacji takiego zakwaterowania. W tym kontekście status organizatora pobytu w parku wakacyjnym jako podmiotu profesjonalnego jest w mojej ocenie decydujący²⁸, podobnie jak ewentualne stwierdzenie, że oferta zakwaterowania jest dostępna przez cały rok, bez ograniczeń czasu trwania, gdyż kryteria te pozwalają ją odróżnić od oferty najmu sezonowego.

33. Po trzecie, cena łączna za pobyt²⁹ jest również elementem oceny, o którym należy pamiętać. Niezbędna jest moim zdaniem wiedza, czy cena ta obejmuje koszt różnych usług lub ofertę usług przewidzianych w takim parku wakacyjnym, z uwzględnieniem ich jakości i ich znaczenia, co uzasadniałoby tezę, że cena ta nie ma bezpośredniego związku z ceną najmu pojedynczego mieszkania na lokalnym rynku najmu domów wakacyjnych należących do osób fizycznych³⁰, ale raczej została określona odpowiednio do standardowego poziomu komfortu, jak w hotelu. W tej sytuacji nie podlegałaby ona wiążącym przepisom podobnym do tych, które regulują najem lokali mieszkalnych.

34. W związku z tym uważam, że do sądu krajowego należy zbadanie całości warunków umownych i szczegółów oferty zakwaterowania na krótkoterminowy pobyt w parku wakacyjnym takim jak Waterpark Zwartkruis w niniejszej sprawie. Zbadanie szeregu elementów związanych

²³ Zobacz tytułem przykładu wyrok Hacker (pkt 2, 3). Do porównania z wyrokiem Dansommer (pkt 7, 8), w którym wyjaśniono, że rola organizatora turystyki byłaby ograniczona do roli pośrednika.

²⁴ Zobacz strona internetowa: <https://www.roompot.fr/destinations/pays-bas/la-frise/waterpark-zwartkruis>.

²⁵ W odniesieniu do okoliczności przedmiotowego najmu zob. pkt 5 i 6 niniejszej opinii; do porównania z wyrokiem Hacker (pkt 3). Pragnę zwrócić uwagę, że w pkt 2 tego wyroku stwierdzono, że spór dotyczył „umowy nazwanej »umową najmu«”.

²⁶ Zobacz analogicznie wyrok z dnia 13 października 2005 r., Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, pkt 24).

²⁷ Zobacz przedstawione w pkt 5 i 7 niniejszej opinii podsumowanie stanu faktycznego opisanego w postanowieniu odsyłającym.

²⁸ Zobacz w tej kwestii opinia rzecznika generalnego M. Darmona w sprawie Hacker (C-280/90, niepublikowana, EU:C:1991:466, pkt 25).

²⁹ Zobacz wyrok Hacker (pkt 15) i analogicznie wyrok z dnia 13 października 2005 r., Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, pkt 27).

³⁰ Zobacz w tym względzie opinia rzecznika generalnego M. Darmona w sprawie Hacker (C-280/90, niepublikowana, EU:C:1991:466, pkt 30).

z usługami oferowanymi przez podmiot prowadzący park wakacyjny, zakwalifikowany przez sąd odsyłający jako „podmiot wynajmujący komercyjnie mieszkania wakacyjne”, pozwala wyjść poza granice narzucone przez kazuistyczną analizę taką jak analiza poddana pod ocenę Trybunału lub będąca przedmiotem dyskusji w doktrynie prawa³¹. Ponadto zapewnia ono wystarczającą przewidywalność.

35. Takie podejście jest również dostosowane do różnorodności oferty zakwaterowania turystycznego, jaka rozwinęła się w wielu państwach członkowskich³². W tym zakresie pragnę zwrócić uwagę, że przejawia się ona w terminologii języka francuskiego w tej dziedzinie. Tak więc wyróżniamy mieszkaniowe parki wakacyjne, rezydencje turystyczne i ośrodki wakacyjne, w zależności od rodzaju zakwaterowania lub rodzaju umeblowanego obiektu turystycznego do wynajęcia, takiego jak dom, apartament, bungalow, mobilna rezydencja wypoczynkowa, niewielkie mieszkanie wypoczynkowe, a także rodzaju świadczonych usług powiązanych z wypoczynkiem.

36. Ponadto dostęp do tej różnorodności ofert przybrał obecnie znaczne rozmiary w wyniku coraz częstszego dokonywania rezerwacji przez strony internetowe³³. Wreszcie należy wziąć pod uwagę fakt, że od czasu wydania przez Trybunał wyroków Rösler, Hacker i Dansommer kontekst prawny i orzeczniczy w prawie Unii uległ głębokiej zmianie w zakresie ochrony konsumentów³⁴, zwłaszcza w branży wakacyjnej³⁵. Również w prawie krajowym mogły zostać przyjęte szczególne reżimy prawne dotyczące zakwaterowania turystycznego³⁶.

³¹ Zobacz pkt 14 niniejszej opinii. Zobacz także H. Gaudemet-Tallon, M.-E. Ancel, op.cit., pkt 115, s. 155.

³² Zobacz, na temat znaczenia turystyki w Unii Europejskiej, sprawozdanie specjalne Trybunału Obrachunkowego Unii Europejskiej zatytułowane „Wsparcie UE na rzecz turystyki. Potrzeba nowej orientacji strategicznej i lepszego podejścia do finansowania”, 2021, dostępne pod następującym adresem internetowym: https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR21_27/SR_EU-invest-tourism_FR.pdf, pkt 1–5.

³³ Zobacz podobnie motyw 2 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/2302 z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie imprez turystycznych i powiązanych usług turystycznych, zmieniającej rozporządzenie (WE) nr 2006/2004 i dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/83/UE oraz uchylającej dyrektywę Rady 90/314/EWG (Dz.U. 2015, L 326, s. 1).

³⁴ Zobacz dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/83/UE z dnia 25 października 2011 r. w sprawie praw konsumentów, zmieniająca dyrektywę Rady 93/13/EWG i dyrektywę 1999/44/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz uchylająca dyrektywę Rady 85/577/EWG i dyrektywę 97/7/WE Parlamentu Europejskiego i Rady (Dz.U. 2011, L 304, s. 64). Dyrektywa 85/577 dotyczyła ochrony konsumentów w odniesieniu do umów zawartych poza lokalem przedsiębiorstwa. Dyrektywa 97/7 dotyczyła ochrony konsumentów w przypadku umów zawieranych na odległość. Pragnę podkreślić, że umowy, których przedmiotem jest najem pomieszczeń do celów mieszkalnych, są wyłączone z zakresu stosowania dyrektywy 2011/83 [zob. art. 3 lit. f)]. Nie przewidziano wyjątków dla najmu krótkoterminowego.

³⁵ Zobacz dyrektywa 2015/2302 dotycząca imprez turystycznych i powiązanych usług turystycznych. Zgodnie z art. 3 tej dyrektywy elementem usługi turystycznej jest zakwaterowanie, które nie jest nieodłącznym elementem przewozu pasażerów oraz w celach innych niż pobytowe. Ponadto pragnę zwrócić uwagę, że zawarcie pojedynczej umowy dla celów pobytu wakacyjnego obejmującej zakwaterowanie i wypożyczenie łódek mogłoby wchodzić w zakres tej dyrektywy. Zobacz także dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/122/WE z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie ochrony konsumentów w odniesieniu do niektórych aspektów umów timeshare, umów o długoterminowe produkty wakacyjne, umów odsprzedaży oraz wymiany (Dz.U. 2009, L 33, s. 10).

³⁶ W kwestii zgodności z ustawodawstwem krajowym regulującym prawo własności nieruchomości zob. wyrok Rösler (pkt 22). Tytułem przykładu zob. w prawie francuskim M. Painchaux, „Bail d’habitation. – Règles particulières à certains baux – Locations saisonnières”, *JurisClasseur Civil Code*, LexisNexis, Paris, 29 lipca 2020 r., fasc. 690, w szczególności pkt 6; w prawie hiszpańskim A.L. Martínez Nadal, „Regulación del arrendamiento turístico en el Derecho español”, *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, Aranzadi, Cizur Menor, 2022, s. 57–84, w szczególności s. 61; w prawie włoskim „Le locazioni turistiche nell’ordinamento italiano”, *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, op.cit., s. 113–126, w szczególności s. 114, 122, 123.

37. Tak więc w specyficznym kontekście najmu mieszkań położonych w parkach wakacyjnych uzasadnienie jurysdykcji wyłącznej sądów państw członkowskich miejsca położenia nieruchomości, która została przekazana do korzystania na krótki okres³⁷, nie wydaje mi się istotne, co przemawia za udzieleniem sądowi odsyłającemu odpowiedzi zgodnej z zasadą ścisłej wykładni art. 24 pkt 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012³⁸.

38. Proponuję więc, aby Trybunał orzekł jak w wyroku Hacker, że udostępnienie przez komercyjnego operatora turystyki mieszkania w parku wakacyjnym do krótkoterminowego użytku prywatnego nie jest objęte zakresem stosowania art. 24 pkt 1 akapit pierwszy tego rozporządzenia, zaś stosunek umowny winien zostać zakwalifikowany jako „umowa mieszana” w rozumieniu tego orzecznictwa.

39. Gdyby jednak Trybunał uznał, że przedmiotowa umowa dotyczy wyłącznie najmu mieszkania wakacyjnego, jak w wyroku Dansommer, należałoby wówczas rozpatrzyć powództwo, z którym EM wystąpiła do sądu odsyłającego.

B. W przedmiocie przedmiotu powództwa

40. Powództwo EM wynika z faktu, że w czerwcu 2020 r. zarezerwowała ona mieszkanie dla członków więcej niż dwóch gospodarstw domowych, składających się łącznie z dziewięciu osób, ale została upoważniona przez Roompot Service do przebywania tam od dnia 31 grudnia 2020 r. wyłącznie ze swoją rodziną i dwiema osobami z innego gospodarstwa domowego³⁹. W postanowieniu odsyłającym wskazano, że EM domaga się zwrotu „pozostałej części czynszu” po tym jak Roompot Service dokonała zwrotu części kwoty „czynszu”⁴⁰.

41. W niniejszej sprawie pojęcie „czynszu” odnosi się do ceny za pobyt, która została zapłacona w całości. Nie sprecyzowano, czy cena ta pokrywała poszczególne koszty niezwiązane bezpośrednio z korzystaniem z mieszkania, takie jak na przykład koszty rezerwacji, co mogłoby wyjaśniać częściowy zwrot przyznany na rzecz EM⁴¹.

42. Trybunał stwierdził, że w przypadku powództwa, którego przedmiotem jest zapłata czynszu w rozumieniu świadczenia wzajemnego za prawo do korzystania z nieruchomości, zastosowanie ma jurysdykcja wyłączna w sprawach, których przedmiotem jest najem lub dzierżawa nieruchomości, ponieważ przedmiot sporu jest bezpośrednio związany z korzystaniem z wynajętej nieruchomości⁴².

³⁷ Zobacz pkt 21 niniejszej opinii.

³⁸ Zobacz wyrok z dnia 25 marca 2021 r., Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, pkt 76 i przytoczone tam orzecznictwo), dla przypomnienia, że ze względu na to, że przepisy art. 24 pkt 1 tego rozporządzenia mają charakter wyjątku od zasady ogólnej, nie należy interpretować go szerzej niż wymaga tego jego cel.

³⁹ Zobacz pkt 5 i 8 niniejszej opinii. Podobnie przedmiot sporu jest analogiczny do przedmiotu sporu w sprawie, w której wydano wyrok Hacker (zob. pkt 4). Powódka uznała, że powierzchnia domu wakacyjnego udostępnionego jej na jej faktyczny pobyt była mniejsza niż ta, która pojawiła się w prospekcie Euro-Relais GmbH, i zażądała w szczególności obniżenia zapłaconej ceny.

⁴⁰ Zobacz pkt 6, 9 i 10 niniejszej opinii. Zwrot odpowiada 15,77 % kwoty zapłaconej podczas dokonywania rezerwacji. Sąd odsyłający nie sprecyzował, z jakiego tytułu zwrot ten został dokonany.

⁴¹ Zobacz przypis 40 do niniejszej opinii.

⁴² Zobacz wyroki: Rösler (pkt 29) i Dansommer (pkt 25), a także podobnie wyrok z dnia 25 marca 2021 r., Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, pkt 79). W kwestii powództwa o zwrot całkowitej kwoty dokonanych płatności, opartego na podstawie nieważności umowy, w sytuacji gdy związek między umową a nieruchomością, która ma zostać udostępniona do korzystania, nie jest wystarczająco ścisły, by uzasadnić zakwalifikowanie umowy jako umowy najmu, zob. wyrok z dnia 13 października 2005 r., Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, pkt 17, 26).

43. W ramach tego reżimu prawnego na szczególną uwagę zasługują dwie okoliczności niniejszej sprawy. Po pierwsze, nie wydaje się, aby brak korzystania z wynajętego obiektu mógł zmienić kwalifikację powództwa EM. Ta okoliczność, co do zasady, nie zwalnia jej ze zobowiązań wobec Roompot Service. Po drugie, zmianę warunków najmu nieruchomości należy ocenić jako brak spełnienia przez Roompot Service jej zobowiązań umownych, nawet jeśli byłaby usprawiedliwiona ograniczeniami wynikającymi z walki z pandemią COVID-19⁴³.

44. W tych okolicznościach jestem zdania, że przedmiot sporu w sprawie w postępowaniu głównym należy do wyłącznej jurysdykcji sądów państwa członkowskiego, w którym położona jest wynajęta nieruchomość. Mogłoby być inaczej jedynie wówczas, gdyby EM domagała się naprawienia szkody związanej pośrednio z korzystaniem z wynajętej nieruchomości, do wysokości żądanej kwoty⁴⁴.

45. W konsekwencji, ewentualnie, gdyby Trybunał stwierdził, że umowa łącząca EM i Roompot Service dotyczy przekazania do korzystania mieszkania wakacyjnego, uważam, że zasada jurysdykcji wyłącznej przewidziana w art. 24 pkt 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012 miałyby również zastosowanie z tego względu, że przedmiotem sporu są prawa i obowiązki wynikające z takiej umowy.

V. Wnioski

46. Mając na uwadze całość powyższych rozważań, proponuję Trybunałowi, aby na pytanie prejudycjalne zadane przez Landgericht Düsseldorf (sąd krajowy w Düsseldorfie, Niemcy) udzielił następującej odpowiedzi:

Artykuł 24 pkt 1 akapit pierwszy rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1215/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych

należy interpretować w ten sposób, że:

co do zasady nie jest objęta zakresem jego stosowania umowa, na podstawie której komercyjny operator turystyki udostępnił mieszkanie wakacyjne w parku wakacyjnym do krótkoterminowego użytku prywatnego;

ewentualnie – jest objęte zakresem jego stosowania powództwo o zwrot części zapłaconej ceny w konsekwencji zmiany przez jedną ze stron warunków umowy dotyczącej najmu mieszkania wakacyjnego.

⁴³ Tytułem porównania, w tym samym kontekście i w ramach dyrektywy 2015/2302 w sprawie imprez turystycznych, zob. wyrok z dnia 12 stycznia 2023 r., FTI Touristik (Impreza turystyczna na Wyspach Kanaryjskich) (C-396/21, EU:C:2023:10, pkt 42), a także wnioski o wykładnię aktualnie rozpatrywane przez Trybunał: w sprawie Tuk Tuk Travel [C-83/22, opinia rzecznik generalnej L. Mediny w sprawie Tuk Tuk Travel (C-83/22, EU:C:2023:245) przedstawiona w dniu 23 marca 2023 r.] oraz w sprawach połączonych DocLX Travel Events (C-414/22) i Kiwi Tours (C-584/22), w których opinia rzecznik generalnej L. Mediny czeka na publikację.

⁴⁴ Zobacz wyrok Rösler (pkt 29). Do porównania z wyrokiem Hacker (pkt 4).