



Zbiór Orzeczeń

WYROK TRYBUNAŁU (czwarta izba)

z dnia 16 listopada 2023 r.*

Odesłanie prejudycjalne – Współpraca sądowa w sprawach cywilnych – Rozporządzenie (UE) nr 1215/2012 – Jurysdykcja wyłączna – Artykuł 24 ust. 1 akapit pierwszy – Spory, których przedmiotem jest najem lub dzierżawa nieruchomości – Umowa dotycząca krótkoterminowego przekazania do użytku położonego w kompleksie wypoczynkowym bungalowu na podstawie umowy zawartej między osobą fizyczną a komercyjnym operatorem turystyki prowadzącym ten kompleks

W sprawie C-497/22

mającej za przedmiot wnioszek o wydanie, na podstawie art. 267 TFUE, orzeczenia w trybie prejudycjalnym, złożony przez Landgericht Düsseldorf (sąd krajowy w Düsseldorfie, Niemcy) postanowieniem z dnia 8 lipca 2022 r., które wpłynęło do Trybunału w dniu 22 lipca 2022 r., w postępowaniu:

EM

przeciwko

Roompot Service BV,

TRYBUNAŁ (czwarta izba),

w składzie: C. Lycourgos, prezes izby, O. Spineanu-Matei (sprawozdawczyni), J.-C. Bonichot, S. Rodin i L.S. Rossi, sędziowie,

rzecznik generalny: J. Richard de la Tour,

sekretarz: A. Calot Escobar,

uwzględniając pisemny etap postępowania,

rozważywszy uwagi, które przedstawili:

- w imieniu EM – V. Gensch, Rechtsanwalt,
- w imieniu Komisji Europejskiej – P. Kienapfel oraz S. Noë, w charakterze pełnomocników,

po zapoznaniu się z opinią rzecznika generalnego na posiedzeniu w dniu 29 czerwca 2023 r.,

* Język postępowania: niemiecki.

wydaje następujący

Wyrok

- 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 handlowych (Dz.U. 2012, L 351, s. 1; sprostowanie Dz.U. 2020, L 338, s. 12).
- 2 Wniosek ten został złożony w ramach sporu między EM, osobą fizyczną zamieszkałą w Niemczech, a Roompot Service BV, komercyjnym operatorem turystyki, mającym siedzibę w Niderlandach, w przedmiocie zwrotu kwoty ceny zapłaconej przez EM, wraz z odsetkami i kosztami, za krótkoterminowe przekazanie do użytku bungalowu położonego w kompleksie wypoczynkowym prowadzonym przez tego operatora.

Ramy prawne

- 3 Motywy 15, 16 i 34 rozporządzenia nr 1215/2012 mają następujące brzmienie:
 - „(15) Przepisy o jurysdykcji powinny być w wysokim stopniu przewidywalne i opierać się na zasadzie, że jurysdykcję w ogólności mają sądy miejsca zamieszkania pozwanego. Tak ustalona jurysdykcja powinna mieć miejsce zawsze, z wyjątkiem kilku dokładnie określonych przypadków, w których ze względu na przedmiot sporu lub autonomię stron uzasadnione jest inne kryterium powiązania [...].
 - (16) Jurysdykcja oparta na łączniku miejsca zamieszkania powinna zostać uzupełniona jurysdykcją opartą na innych łącznikach, które powinny zostać dopuszczone ze względu na ścisły związek pomiędzy sądem a sporem prawnym lub w interesie prawidłowego sprawowania wymiaru sprawiedliwości. Istnienie ścisłego związku powinno zagwarantować pewność praw[a] oraz uniknięcie możliwości pozywania pozwanego przed sąd państwa członkowskiego, którego pozwany nie mógł rozsądnie przewidzieć [...].

[...]

 - (34) W celu zapewnienia ciągłości pomiędzy konwencją brukselską [z dnia 27 września 1968 r. o jurysdykcji i wykonywaniu orzeczeń sądowych w sprawach cywilnych i handlowych (Dz.U. 1972, L 299, s. 32)], rozporządzeniem [Rady] (WE) nr 44/2001 [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)] i niniejszym rozporządzeniem powinny być przewidziane przepisy przejściowe. Dotyczy to również wykładni postanowień konwencji brukselskiej z 1968 r. oraz zastępujących ją rozporządzeń dokonywanej przez Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej”.
- 4 Artykuł 4 ust. 1 rozporządzenia nr 1215/2012, zawarty w sekcji 1 rozdziału II, zatytułowanej „Przepisy ogólne”, stanowi:

„Z zastrzeżeniem przepisów niniejszego rozporządzenia osoby mające miejsce zamieszkania na terytorium państwa członkowskiego mogą być pozywane, niezależnie od ich obywatelstwa, przed sądy tego państwa członkowskiego”.

5 Artykuł 24 wspomnianego rozporządzenia, wchodzący w skład sekcji 6 rozdziału II, zatytułowanej „Jurysdykcja wyłączna”, stanowi:

„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, jeżeli najemca lub dzierżawca jest osobą fizyczną, a właściciel oraz najemca lub dzierżawca mają miejsce zamieszkania w tym samym państwie członkowskim;

[...]”.

Postępowanie główne i pytanie prejudycjalne

6 W dniu 23 czerwca 2020 r. EM zarezerwowała na stronie internetowej Roompot Service bungalów w kompleksie wypoczynkowym Waterpark Zwartkruis, położonym w Noardburgum (Niderlandy), 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.

7 Rzeczona rezerwacja obejmowała udostępnienie bielizny pościelowej i sprzątanie po zakończonym pobycie, za łączną kwotę 1902,80 EUR, która to kwota została w całości zapłacona przez EM.

8 We wspomnianym kompleksie wypoczynkowym znajdują się bungalowy położone bezpośrednio nad brzegiem jeziora, a każdy z bungalowów dysponuje odrębnym pomostem. Za dodatkową opłatą można wypożyczyć łódzie i kajaki.

9 Operator Roompot Service potwierdził w wiadomości wysłanej pocztą elektroniczną do EM, przed jej przyjazdem i w odpowiedzi na jej zapytanie, że kompleks wypoczynkowy będzie otwarty w okresie rezerwacji pomimo pandemii COVID-19, ale że zgodnie z obowiązującymi niderlandzkimi uregulowaniami możliwe będzie przebywanie w bungalowie wyłącznie z rodziną i z maksymalnie dwiema osobami z innego gospodarstwa domowego. Roompot Service zaproponował również EM przeniesienie pobytu na późniejszy termin.

10 Z uwagi na to, że EM nie zrealizowała wspomnianego pobytu ani nie zmieniła swojej rezerwacji, Roompot Service zwrócił jej kwotę 300 EUR.

11 EM wniosła do Amtsgericht Neuss (sądu rejonowego w Neuss, Niemcy) pozew przeciwko Roompot Service, żądając zwrotu pozostałej części ceny, czyli kwoty 1602,80 EUR wraz z odsetkami i kosztami. Roompot Service zakwestionował międzynarodową jurysdykcję sądów niemieckich do rozpoznania takiego pozwu.

12 Orzeczeniem z dnia 1 października 2021 r. Amtsgericht Neuss (sąd rejonowy w Neuss) oddalił pozew jako bezzasadny.

- 13 EM wniosła apelację od tego orzeczenia do Landgericht Düsseldorf (sądu krajowego w Düsseldorfie, Niemcy), który jest sądem odsyłającym.
- 14 Sąd ten zastanawia się, czy na podstawie art. 24 pkt 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012 wyłącznej jurysdykcji międzynarodowej do rozpoznania sprawy w postępowaniu głównym nie mają sądy niderlandzkie.
- 15 W tym względzie sąd ten zauważa, że z orzecznictwa Trybunału dotyczącego stosowania art. 16 ust. 1 Konwencji o jurysdykcji i wykonywaniu orzeczeń sądowych w sprawach cywilnych i handlowych, podpisanej w Brukseli w dniu 27 września 1968 r., zmienionej późniejszymi konwencjami o przystąpieniu nowych państw członkowskich do tej konwencji (zwanej dalej „konwencją brukselską”), później art. 16 ust. 1 lit. a) tej konwencji, którego treść została w istocie powtórzona w art. 24 ust. 1 rozporządzenia nr 1215/2012, a mianowicie z orzecznictwa wypływającego z wyroków z dnia 15 stycznia 1985 r., Rösler (241/83, EU:C:1985:6); z dnia 26 lutego 1992 r., Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92) i z dnia 27 stycznia 2000 r., Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45), wynika, iż umowy dotyczące najmu kwater wakacyjnych za granicą podlegają zasadniczo jurysdykcji wyłącznej sądów miejsca, w którym dana nieruchomość jest położona. Wyjątek od tej zasady występowałby jedynie w sytuacji, gdyby dana umowa była umową mieszaną, w tym sensie, że obejmowałaby świadczenie określonego pakietu usług w ramach zapłaconej przez klienta łącznej ceny.
- 16 Sąd odsyłający wyjaśnia, że usługi dodatkowe możliwe w niniejszej sprawie to: oferowanie, na stronie internetowej pozwanego w postępowaniu głównym, różnych bungalowów z różnymi udogodnieniami, rezerwacja bungalowu dla klienta, przyjęcie klienta w miejscu pobytu i przekazanie mu kluczy, dostarczenie bielizny pościelowej i przeprowadzenie sprzątanina po zakończonym pobycie. Sąd ten uważa, że zgodnie z jego rozumieniem orzecznictwa Trybunału przytoczonego w poprzednim punkcie niniejszego wyroku usługi te, rozpatrywane jako całość, musiałyby wobec tego nadawać umowie będącej przedmiotem postępowania głównego charakter mieszany w rozumieniu tego orzecznictwa.
- 17 Zgodnie z tezą bronioną przez część doktryny niemieckiej drugorzędne usługi pomocnicze, takie jak utrzymanie danego obiektu lub jego sprzątanina, dostarczenie pościeli czy przyjęcie klienta na miejscu, mają raczej „pomniejsze znaczenie”, tak więc nie jest pewne, czy takie usługi jak usługi dodatkowe będące przedmiotem postępowania głównego wystarczają do przyjęcia istnienia umowy mieszanej w rozumieniu wspomnianego orzecznictwa.
- 18 Sąd odsyłający wyjaśnia również, że Bundesgerichtshof (federalny trybunał sprawiedliwości, Niemcy) dokonał odmiennej interpretacji tego samego orzecznictwa. Zgodnie z tym orzecznictwem kwalifikacja umowy w świetle art. 24 ust. 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012 zależy od tego, czy komercyjny organizator turystyki sam zobowiązuje się do przekazania do użytku kwatery wakacyjnej, której nie jest właścicielem. W takiej sytuacji przepis ten nie miałby zastosowania. Natomiast gdyby ten komercyjny organizator turystyki był jedynie pośrednikiem w zawarciu umowy najmu z właścicielem, przepis ten miałby zastosowanie.
- 19 W tych okolicznościach Landgericht Düsseldorf (sąd krajowy w Düsseldorfie) postanowił zawiesić postępowanie i zwrócić się do Trybunału z następującym pytaniem prejudycjalnym:

„Czy art. 24 ust. 1 akapit pierwszy rozporządzenia [nr 1215/2012] należy interpretować w ten sposób, że w wypadku umowy zawartej między osobą fizyczną a podmiotem wynajmującym komercyjnie kwatery wakacyjne, dotyczącej krótkoterminowego przekazania do użytku

bungalowu w kompleksie wypoczynkowym prowadzonym przez wynajmującego, jeśli ta umowa oprócz samego przekazania do użytku przewiduje dalsze usługi w postaci sprzątnięcia końcowego i dostarczenia bielizny pościelowej, jurysdykcję wyłączną mają sądy miejsca położenia przedmiotu najmu, niezależnie od tego, czy bungalow wakacyjny stanowi własność wynajmującego, czy osoby trzeciej?”.

W przedmiocie pytania prejudycjalnego

- 20 Poprzez zadane pytanie sąd odsyłający dąży w istocie do ustalenia, czy art. 24 ust. 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012 należy interpretować w ten sposób, że pojęcie „najmu lub dzierżawy nieruchomości” w rozumieniu tego przepisu obejmuje swoim zakresem umowę zawartą między osobą fizyczną a komercyjnym operatorem turystyki, w ramach której operator ten udostępnia do krótkoterminowego użytku osobistego kwatery wakacyjną położoną w prowadzonym przez siebie kompleksie wypoczynkowym, która to umowa obejmuje, oprócz przekazania do użytku wspomnianej kwatery, określony pakiet usług, świadczonych w ramach łącznej ceny.
- 21 Na wstępie należy przypomnieć, że w zakresie, w jakim rozporządzenie nr 1215/2012 uchyliło i zastąpiło rozporządzenie nr 44/2001, które ze swej strony zastąpiło konwencję brukselską, wykładnia dokonana przez Trybunał w odniesieniu do przepisów jednego z tych instrumentów prawnych obowiązuje także w odniesieniu do przepisów pozostałych instrumentów, jeżeli przepisy te można uznać za równoważne (wyrok z dnia 20 czerwca 2022 r., London Steam-Ship Owners’ Mutual Insurance Association, C-700/20, EU:C:2022:488, pkt 42 i przytoczone tam orzecznictwo).
- 22 Tak właśnie jest w przypadku art. 24 ust. 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012. Przepis ten odpowiada bowiem art. 16 pkt 1 konwencji brukselskiej, później art. 16 pkt 1 lit. a) tej konwencji, jak również art. 22 pkt 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 44/2001. Tym samym wykładnia dokonana przez Trybunał w odniesieniu do tych przepisów jest równoważna wykładni wspomnianego art. 24.
- 23 Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Trybunału system przyznawania jurysdykcji ogólnej, przewidziany w rozdziale II rozporządzenia nr 1215/2012, opiera się na zasadzie ogólnej, wyrażonej w jego art. 4 ust. 1, w myśl której osoby mające miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium państwa członkowskiego mogą być pozywane przed sądy tego państwa niezależnie od ich obywatelstwa (wyrok z dnia 25 marca 2021 r., Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, pkt 75 i przytoczone tam orzecznictwo).
- 24 Jedynie w drodze wyjątku od tej zasady ogólnej sekcja 6 rozdziału II rozporządzenia nr 1215/2012 przewiduje pewną liczbę podstaw jurysdykcji wyłącznej, wśród których znajduje się ta ustanowiona w art. 24 ust. 1 akapit pierwszy tego rozporządzenia, który przyznaje sądom państwa członkowskiego, na którego terytorium dana nieruchomość jest położona, jurysdykcję do orzekania w sprawach dotyczących najmu lub dzierżawy nieruchomości.
- 25 Należy również przypomnieć, że – jak orzekł Trybunał – ze względu na to, iż przepisy art. 24 pkt 1 tego rozporządzenia mają charakter wyjątku od zasady ogólnej, nie należy interpretować ich szerzej niż wymaga tego ich cel (wyrok z dnia 25 marca 2021 r., Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, pkt 76 i przytoczone tam orzecznictwo).

- 26 Co się tyczy celu realizowanego przez te przepisy, z orzecznictwa Trybunału wynika, że zasadniczym względem przemawiającym za przyznaniem jurysdykcji wyłącznej sądom państwa członkowskiego, w którym dana 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 (wyrok z dnia 25 marca 2021 r., *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, pkt 77 i przytoczone tam orzecznictwo).
- 27 Co się tyczy w szczególności dzierżawy i najmu nieruchomości, z orzecznictwa tego wynika, że owa jurysdykcja wyłączna jest uzasadniona złożonością stosunku istniejącego pomiędzy 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 tej nieruchomości i zapłatę podatków gruntowych, przepisy regulujące obowiązki osoby zajmującej nieruchomość względem sąsiadów, jak również przepisy, które kontrolują lub ograniczają prawo właściciela do ponownego przejęcia posiadania tejże nieruchomości po zakończeniu najmu lub dzierżawy (wyrok z dnia 25 marca 2021 r., *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, pkt 78 i przytoczone tam orzecznictwo).
- 28 Jurysdykcja wyłączna w odniesieniu do „najmu lub dzierżawy nieruchomości” w rozumieniu art. 24 ust. 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012 dotyczy tym samym sporów w sprawach warunków korzystania z nieruchomości (zob. podobnie wyrok z dnia 25 marca 2021 r., *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, pkt 79), a mianowicie, między innymi, sporów pomiędzy właścicielem a najemcą lub dzierżawcą dotyczących ustalenia istnienia lub wykładni umowy najmu lub dzierżawy, naprawienia szkód wyrządzonych przez najemcę lub dzierżawcę lub przymusowej eksmisji z wynajmowanego lub dzierżawionego lokalu (zob. podobnie wyrok z dnia 14 grudnia 1977 r., *Sanders*, 73/77, EU:C:1977:208, pkt 15).
- 29 W celu ustalenia, czy spór podlega takiej jurysdykcji wyłącznej, należy zbadać, po pierwsze, czy spór ten dotyczy umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości, oraz po drugie, czy przedmiot rzeczoności sporu ma bezpośredni związek z prawami i obowiązkami wypływającymi z tejże umowy najmu lub dzierżawy, ponieważ – jak wynika z orzecznictwa – to, że sam spór jest powiązany z umową najmu lub dzierżawy dotyczącą nieruchomości, nie wystarcza, aby podlegał on właściwości sądu państwa członkowskiego, w którym ta nieruchomość jest położona (zob. analogicznie wyroki: z dnia 16 listopada 2016 r., *Schmidt*, C-417/15, EU:C:2016:881, pkt 34; z dnia 10 lutego 2022 r., *ShareWood Switzerland*, C-595/20, EU:C:2022:86, pkt 31).
- 30 W wyrokach z dnia 15 stycznia 1985 r., *Rösler* (241/83, EU:C:1985:6); z dnia 26 lutego 1992 r., *Hacker* (C-280/90, EU:C:1992:92) i z dnia 27 stycznia 2000 r., *Dansommer* (C-8/98, EU:C:2000:45) Trybunał miał okazję wypowiedzieć się w kwestii pierwszej części tego badania i określił, w ramach tej części, kryteria pozwalające na odróżnienie „umowy najmu lub dzierżawy”, podlegającej omawianej jurysdykcji wyłącznej, od umowy mieszanej, dotyczącej świadczenia określonego pakietu usług, która jej nie podlega.
- 31 Jeżeli chodzi o kwalifikację umowy dotyczącej krótkoterminowego przekazania do użytku kwatery wakacyjnej, to Trybunał orzekł już, że pojęcie „najmu lub dzierżawy nieruchomości” obejmuje swoim zakresem umowę, w ramach której właściciel domu wakacyjnego krótkoterminowo wynajął mieszkanie położone w tym domu i zgodnie z którą pobyt w nim osób odwiedzających

nie był dozwolony, koszty energii elektrycznej, wody i gazu miały być rozliczone stosownie do zużycia, a sprzątanie po zakończonym pobycie miało być dodatkowo płatne (zob. podobnie wyrok z dnia 15 stycznia 1985 r., Rösler, 241/83, EU:C:1985:6, pkt 2, 24, 25).

- 32 Natomiast umowa dotycząca przekazania do użytku kwatery wakacyjnej przewidująca rezerwację rejsu morskiego do danego miejsca, wykonywanego przez komercyjnego organizatora turystyki niebędącego właścicielem tej kwatery w imieniu jego klienta i za dodatkowym wynagrodzeniem, nie została zakwalifikowana jako „umowa najmu i dzierżawy nieruchomości”, lecz jako umowa mieszana, dotycząca określonego pakietu usług świadczonych w ramach łącznej ceny, ponieważ – niezależnie od nazwy – umowa ta obejmowała, poza przekazaniem do użytku wspomnianej kwatery, także inne świadczenia, takie jak informowanie i doradztwo, w ramach których organizator turystyki składał klientowi szereg ofert wakacyjnych, zapewniał rezerwację kwatery na wybrany przez klienta okres, rezerwację podróży, odbiór na miejscu pobytu i ewentualne ubezpieczenie od kosztów rezygnacji z tej podróży (zob. podobnie wyrok z dnia 26 lutego 1992 r., Hacker, C-280/90, EU:C:1992:92, pkt 3, 14, 15).
- 33 Jednakże umowa dotycząca przekazania do użytku kwatery wakacyjnej zawarta z komercyjnym organizatorem turystyki, występującym jedynie w roli pośrednika między danym klientem a właścicielem kwatery, w której to umowie podana cena obejmowała składkę ubezpieczeniową na pokrycie kosztów poniesionych w wypadku rozwiązania umowy i w której tenże komercyjny organizator turystyki gwarantował również zwrot tej ceny w wypadku niewypłacalności, bez konieczności spełnienia pozostałych świadczeń, została zakwalifikowana jako „umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości”. Trybunał stwierdził tym samym, że umowa ta dotyczyła wyłącznie najmu nieruchomości, a klauzule odnoszące się do ubezpieczenia i gwarancji zwrotu ceny były jedynie postanowieniami dodatkowymi, niemogącymi zmienić kwalifikacji wspomnianej umowy. Okoliczność, że omawiany spór nie toczył się bezpośrednio pomiędzy właścicielem wspomnianej kwatery a jej lokatorem, nie doprowadziła do odmiennego wniosku, jako że wspomniany komercyjny organizator turystyki wstąpił w prawa tego właściciela i działał nie w charakterze komercyjnego organizatora turystyki, lecz tak, jakby był właścicielem wspomnianej nieruchomości (zob. podobnie wyrok z dnia 27 stycznia 2000 r., Dansommer, C-8/98, EU:C:2000:45, pkt 7–11, 33–37).
- 34 Z orzecznictwa przytoczonego w pkt 31–33 niniejszego wyroku wynika, że kwalifikacja umowy dotyczącej – oprócz krótkoterminowego przekazania do użytku kwatery wakacyjnej – świadczenia określonego pakietu usług wymaga, jak zauważył rzecznik generalny w pkt 28 opinii, dokonania oceny rzeczoności stosunku umownego jako całości, a także jego kontekstu.
- 35 W niniejszej sprawie sąd odsyłający zastanawia się nad kwalifikacją umowy zawartej między osobą fizyczną a komercyjnym operatorem turystyki, w której operator udostępnia bungalow położony w prowadzonym przez siebie kompleksie wypoczynkowym i w której to umowie przewidziano, oprócz przekazania tego obiektu do użytku, świadczenie innych usług, takich jak oferowanie, na stronie internetowej pozwanego w postępowaniu głównym, różnych bungalowów z różnymi udogodnieniami, rezerwacja bungalowu wybranego przez klientów, przyjęcie klienta w miejscu pobytu i przekazanie mu kluczy do tego bungalowu, dostarczenie bielizny pościelowej i przeprowadzenie sprzątanego po zakończonym pobycie.

- 36 Sąd ten zastanawia się w szczególności, czy owe świadczenia dodatkowe wystarczają, aby zakwalifikować umowę będącą przedmiotem postępowania głównego jako umowę mieszaną, dotyczącą świadczenia określonego pakietu usług, i czy okoliczność, czy rzeczony bungalow stanowi własność komercyjnego operatora turystyki, czy też osoby trzeciej, ma jakiegokolwiek znaczenie dla dokonania tej kwalifikacji.
- 37 W tym względzie należy wyjaśnić na wstępie, że to do wyżej wymienionego sądu będzie należało dokonanie, z uwzględnieniem wszystkich dostępnych mu informacji, kwalifikacji umowy będącej przedmiotem postępowania głównego.
- 38 W tym celu sąd odsyłający będzie musiał, w pierwszej kolejności, zbadać, czy wspomniane usługi dodatkowe, świadczone poza przekazaniem do użytku kwatery wakacyjnej będącego przedmiotem umowy, nadają rzeczony umowie charakter mieszany.
- 39 Taka sytuacja miałaby miejsce między innymi wtedy, gdyby usługi te oferowano – w ramach łącznej ceny – na takich samych warunkach jak usługi oferowane klientom kompleksu hotelowego, co wyłączałoby zastosowanie art. 24 ust. 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012 (zob. analogicznie wyrok z dnia 13 października 2005 r., Klein, C-73/04, EU:C:2005:607, pkt 27). Nie jest natomiast tak, że każde świadczenie dodatkowe o charakterze pomocniczym wobec takiego przekazania do użytku może od razu powodować zmianę kwalifikacji rzeczony umowy jako umowy najmu lub dzierżawy – świadczenie to musi zostać zbadane w kontekście tej umowy.
- 40 Jeżeli chodzi o świadczenia dodatkowe wspomniane przez sąd odsyłający, to ani sprzątanie po zakończonym pobycie, ani udostępnienie bielizny pościelowej nie są świadczeniami wystarczająco charakterystycznymi, aby pozwalały one, same w sobie, na odróżnienie umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości od umowy mieszanej polegającej na organizacji pobytu. Chociaż sprzątanie po zakończonym okresie najmu lub dzierżawy zwyczajowo należy do lokatora, to nie można wykluczyć, że ze względu na szczególny charakter sezonowego wynajmu domów wakacyjnych wynajmujący może przejąć ten obowiązek, co nie pociąga za sobą zmiany charakteru tej umowy jako umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości. To samo dotyczy udostępnienia bielizny pościelowej i przekazania kluczy.
- 41 Natomiast usługi informowania i doradztwa, rezerwacji i przyjęcia w miejscu pobytu, wchodzące – wraz z przekazaniem do użytku – w skład oferty składanej przez komercyjnego operatora turystyki w zamian za zapłatę ceny łącznej, są usługami świadczonymi zazwyczaj w ramach umowy mieszanej polegającej na organizacji pobytu.
- 42 W drugiej kolejności, w ramach całościowej oceny informacji, którymi dysponuje sąd odsyłający, będzie on musiał również zbadać, w jakim charakterze rzeczony organizator turystyki występował w stosunku umownym w sprawie będącej przedmiotem postępowania głównego.
- 43 Jak wynika z orzecznictwa przypomnianego w pkt 33 niniejszego wyroku, okoliczność, że organizator turystyki nie jest właścicielem kwatery, lecz wstąpił w prawa tego właściciela, nie wpływa, sama w sobie, na zmianę ewentualnej kwalifikacji rzeczony umowy jako umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości. Natomiast, jak wynika z orzecznictwa przytoczonego w pkt 32 niniejszego wyroku, jeżeli ów organizator turystyki występuje w charakterze komercyjnego operatora turystyki i oferuje, w ramach organizowanego pobytu, świadczenie usług dodatkowych, z uwagi na które dana oferta zostaje przyjęta, to taka okoliczność może wskazywać na charakter mieszany umowy.

- 44 W niniejszej sprawie udostępnienie kwatery w kompleksie wypoczynkowym obejmującym standardowe obiekty zakwaterowania tworzące jednolitą całość, takim jak Waterpark Zwartkruis, prowadzonym przez komercyjnego operatora turystyki, takiego jak Roompot Service, jak również przedstawienie oferty pobytu w ramach łącznej ceny odzwierciedlającą jakość i zakres określonego pakietu świadczeń oferowanych w tym kompleksie wypoczynkowym, wydają się, z zastrzeżeniem ustaleń, których dokonanie będzie należało do sądu odsyłającego, przemawiać za wyłączeniem takiej umowy jak umowa będąca przedmiotem postępowania głównego z zakresu stosowania art. 24 ust. 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012.
- 45 Wniosek ten jest zgodny z wymogiem ścisłej wykładni zasady jurysdykcji wyłącznej, przewidzianej w art. 24 ust. 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012, i z celem tego przepisu, którym jest, jak przypomniano w pkt 27 niniejszego wyroku, objęcie zakresem jego stosowania wyłącznie stosunków umownych pomiędzy wynajmującym lub wdzierżawiającym a najemcą lub dzierżawcą zawierających szereg praw i obowiązków uregulowanych w przepisach szczególnych dotyczących korzystania z nieruchomości, zwykle o charakterze bezwzględny, państwa członkowskiego, w którym nieruchomość jest położona, którego sądy są, z uwagi na ich bliskie położenie, najlepiej umiejscowione dla rozpoznania sporów, których przedmiotem jest najem lub dzierżawa nieruchomości.
- 46 W świetle wszystkich powyższych rozważań na zadane pytanie należy odpowiedzieć, że art. 24 ust. 1 akapit pierwszy rozporządzenia nr 1215/2012 należy interpretować w ten sposób, że pojęcie „najmu lub dzierżawy nieruchomości” w rozumieniu tego przepisu nie obejmuje swoim zakresem umowy zawartej między osobą fizyczną a komercyjnym operatorem turystyki, w ramach której operator ten udostępnia do krótkoterminowego użytku osobistego kwaterę wakacyjną położoną w prowadzonym przez siebie kompleksie wypoczynkowym, która to umowa obejmuje, oprócz przekazania do użytku wspomnianej kwatery, określony pakiet usług, świadczonych w ramach łącznej ceny.

W przedmiocie kosztów

- 47 Dla stron w postępowaniu głównym niniejsze postępowanie ma charakter incydentalny, dotyczy bowiem kwestii podniesionej przed sądem odsyłającym, do niego zatem należy rozstrzygnięcie o kosztach. Koszty poniesione w związku z przedstawieniem uwag Trybunałowi, inne niż koszty stron w postępowaniu głównym, nie podlegają zwrotowi.

Z powyższych względów Trybunał (czwarta izba) orzeka, co następuje:

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:

pojęcie „najmu lub dzierżawy nieruchomości” w rozumieniu tego przepisu nie obejmuje swoim zakresem umowy zawartej między osobą fizyczną a komercyjnym operatorem turystyki, w ramach której operator ten udostępnia do krótkoterminowego użytku osobistego kwaterę wakacyjną położoną w prowadzonym przez siebie kompleksie wypoczynkowym, która to umowa obejmuje, oprócz przekazania do użytku wspomnianej kwatery, określony pakiet usług, świadczonych w ramach łącznej ceny.

Podpisy