



Coletânea da Jurisprudência

CONCLUSÕES DO ADVOGADO-GERAL
JEAN RICHARD DE LA TOUR
apresentadas em 29 de junho de 2023¹

Processo C-497/22

EM

contra

Roompot Service BV

[pedido de decisão prejudicial apresentado pelo Landgericht Düsseldorf (Tribunal Regional de Düsseldorf, Alemanha)]

«Reenvio prejudicial — Cooperação judiciária em matéria civil — Competência judiciária e execução de decisões em matéria civil e comercial — Regulamento (UE) n.º 1215/2012 — Competências exclusivas — Artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo — Litígios em matéria de arrendamento de imóveis — Reserva de um *bungalow* num parque de férias — Cedência do uso ou disponibilização por curta duração entre um particular e o operador turístico que explora esse parque — Outras prestações»

I. Introdução

1. O pedido de decisão prejudicial tem por objeto a interpretação do artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento (UE) n.º 1215/2012 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2012, relativo à competência judiciária, ao reconhecimento e à execução de decisões em matéria civil e comercial².

2. Este pedido foi apresentado no âmbito de um litígio que opõe EM, com domicílio na Alemanha, à Roompot Service BV, com sede nos Países Baixos, que explora um parque de férias composto por alojamento de turismo, situado nesse Estado-Membro, a respeito do reembolso do montante do preço pago pelo uso, por curta duração, pago a título de preço de um dos *bungalows* desse parque, acrescido de juros e de despesas.

3. Exporei as razões pelas quais considero, a título principal, que o litígio tem por objeto um contrato complexo que, por conseguinte, não se inclui na competência exclusiva prevista no Regulamento n.º 1215/2012 em matéria de arrendamento. A título subsidiário, caso o Tribunal de Justiça entenda que o contrato em causa entra no âmbito de aplicação do artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, deste regulamento, considerarei que a ação intentada no processo principal se prende com este contrato e entra igualmente no âmbito de aplicação desta disposição.

¹ Língua original: francês.

² JO 2012, L 351, p. 1.

II. Quadro jurídico

4. O capítulo II, secção 6, do Regulamento n.º 1215/2012, intitulado «Competências exclusivas», prevê, no artigo 24.º, ponto 1:

«Têm competência exclusiva os seguintes tribunais de um Estado-Membro, independentemente do domicílio das partes:

1) Em matéria de direitos reais sobre imóveis e de arrendamento, os tribunais do Estado-Membro onde se situa o imóvel.

Todavia, em matéria de contratos de arrendamento celebrados para uso pessoal temporário por um período máximo de seis meses consecutivos, são igualmente competentes os tribunais do Estado-Membro onde o requerido tiver domicílio, desde que o arrendatário seja uma pessoa singular e o proprietário e o arrendatário tenham domicílio no mesmo Estado-Membro.»

III. Factos do litígio no processo principal e questão prejudicial

5. EM, com domicílio na Alemanha, reservou, em 23 de junho de 2020, através da Internet, no sítio da Roompot Service³, com sede nos Países Baixos, um *bungalow* no parque de férias «Waterpark Zwartkruis»⁴, situado nesse Estado-Membro, em Noardburgum, para o período compreendido entre 31 de dezembro de 2020 e 4 de janeiro de 2021 e para um grupo de nove pessoas provenientes de mais de dois agregados familiares diferentes.

6. A reserva, mediante o preço de 1 902,80 euros, integralmente pago por EM, incluía o fornecimento da roupa de cama e a limpeza no final da estada.

7. O Waterpark Zwartkruis é um parque aquático com *bungalows* situados diretamente nas margens de um lago, tendo cada um desses alojamentos o seu próprio ancoradouro. Mediante o pagamento de um suplemento do preço, era possível alugar barcos e canoas.

8. A Roompot Service informou EM por correio eletrónico, antes da sua chegada e a seu pedido, que o Waterpark Zwartkruis estava aberto durante o período da reserva, apesar da pandemia de COVID-19, mas que, em conformidade com a regulamentação neerlandesa, só era possível aí alojar com a sua família e com o máximo de duas pessoas de outro agregado familiar num *bungalow*. Além disso, foi-lhe proposta a alteração da sua reserva para uma estada numa data posterior.

9. EM não usufruiu da estada e não alterou a sua reserva. Foi reembolsada pela Roompot Service no montante de 300 euros.

10. EM apresentou no Amtsgericht Neuss (Tribunal de Primeira Instância de Neuss, Alemanha) um pedido contra a Roompot Service destinado a obter o reembolso do remanescente do preço no montante de 1 602,80 euros, acrescido de juros e de despesas. Esta última impugnou a competência internacional dos tribunais alemães. Por Decisão de 1 de outubro de 2021, o pedido foi julgado improcedente.

³ Sítio Internet em língua alemã: www.roompot.de.

⁴ A seguir «Waterpark Zwartkruis».

11. EM interpôs recurso para o Landgericht Düsseldorf (Tribunal Regional de Düsseldorf, Alemanha), que se interroga sobre a competência internacional exclusiva dos tribunais dos Países Baixos para conhecer do processo principal, em conformidade com o artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento n.º 1215/2012.

12. Esse órgão jurisdicional refere que resulta de três decisões pertinentes do Tribunal de Justiça relativas ao arrendamento de casas de férias no estrangeiro, que interpretam o artigo 16.º, n.º 1, da Convenção relativa à Competência Jurisdicional e à Execução de Decisões em Matéria Civil e Comercial⁵, cujo conteúdo, em substância, se manteve idêntico no Regulamento n.º 1215/2012, a saber, os Acórdãos de 15 de janeiro de 1985, Rösler⁶, de 26 de fevereiro de 1992, Hacker⁷, e de 27 de janeiro de 2000, Dansommer⁸, que estes contratos são, em princípio, da competência exclusiva dos tribunais do lugar onde esteja situado o imóvel. Uma exceção existe, segundo o Tribunal de Justiça, apenas quando o contrato seja de natureza complexa por comportar um conjunto de prestações como contrapartida de um preço global pago pelo cliente⁹.

13. O referido órgão jurisdicional salienta, por um lado, que, no caso em apreço, as prestações suplementares são a proposta, na página Internet da Roompot Service, sob a rubrica «Informações e aconselhamento», de diversos *bungalows* equipados de maneira diferente, a reserva efetuada por EM, o acolhimento no local e a entrega das chaves, o fornecimento de roupa de cama e a limpeza em fim de estada. Segundo o seu entendimento da jurisprudência do Tribunal de Justiça, estas prestações, consideradas no seu conjunto, devem ter uma importância significativa suscetível de conferir ao contrato um carácter complexo.

14. Por outro lado, segundo uma parte da doutrina alemã, prestações acessórias secundárias, como a manutenção do bem ou a sua limpeza, a mudança da roupa de cama ou o acolhimento no local, revestem uma importância menor, pelo que as prestações suplementares em causa no processo principal não seriam suficientes para se poder concluir pela existência de um contrato complexo.

15. O órgão jurisdicional de reenvio precisa igualmente que o Bundesgerichtshof (Supremo Tribunal de Justiça Federal, Alemanha) fez uma interpretação diferente dos acórdãos do Tribunal de Justiça¹⁰. Baseando-se no Acórdão Hacker e no Acórdão Dansommer, este órgão jurisdicional considera que a determinação da competência com fundamento no artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento n.º 1215/2012 depende unicamente da questão de saber se o operador turístico tem a obrigação de disponibilizar o uso de uma casa de férias pertencente a um terceiro. Em tal situação, essa disposição não seria aplicável. Em contrapartida, se o operador turístico serve apenas de intermediário num arrendamento celebrado com o proprietário, a referida disposição seria aplicável.

16. O órgão jurisdicional de reenvio tem dúvidas quanto à compatibilidade desta interpretação com a jurisprudência do Tribunal de Justiça.

⁵ Convenção assinada em Bruxelas, em 27 de setembro de 1968 (JO 1972, L 299, p. 32), conforme alterada pelas sucessivas convenções relativas à adesão à mesma de novos Estados-Membros (JO 1998, C 27, p. 1) (a seguir «Convenção de Bruxelas»).

⁶ 241/83, a seguir «Acórdão Rösler», EU:C:1985:6.

⁷ C-280/90, a seguir «Acórdão Hacker», EU:C:1992:92.

⁸ C-8/98, a seguir «Acórdão Dansommer», EU:C:2000:45.

⁹ V. n.º 27 das presentes conclusões.

¹⁰ Tanto quanto sei, o tribunal de reenvio faz referência aos Acórdãos de 23 de outubro de 2012, X ZR 157/11 (n.ºs 11 e segs.) e de 28 de maio de 2013, X ZR 88/12 (n.ºs 8 e segs.).

17. Nestas circunstâncias, o Landgericht Düsseldorf (Tribunal Regional de Düsseldorf) decidiu suspender a instância e submeter ao Tribunal de Justiça a seguinte questão prejudicial:

«Deve o artigo 24.º, ponto 1, [primeiro parágrafo], do Regulamento [n.º 1215/2012] ser interpretado no sentido de que, no caso de um contrato entre um particular e um senhorio profissional de casas de férias relativo à cedência do uso por curta duração de um *bungalow* num parque de férias explorado pelo senhorio, que prevê, além da mera cedência do uso do *bungalow*, prestações adicionais como uma limpeza final e o fornecimento de roupa de cama, têm competência exclusiva os tribunais do lugar onde se situa o bem arrendado, independentemente de o *bungalow* ser propriedade do senhorio ou de um terceiro?»

18. Foram apresentadas observações escritas por EM e pela Comissão Europeia.

IV. Análise

19. Em substância, o órgão jurisdicional de reenvio interroga-se sobre os critérios pertinentes a tomar em consideração para qualificar um contrato relativo ao uso, por curta duração, de um *bungalow* num parque de férias enquanto contrato de arrendamento de imóveis, na aceção do artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento n.º 1215/2012, ou enquanto contrato complexo que tem por objeto um conjunto de prestações de serviços.

20. As disposições do artigo 24.º, n.º 1, primeiro parágrafo, deste regulamento são equivalentes às do artigo 16.º, n.º 1, atual n.º 1, alínea a)¹¹, da Convenção de Bruxelas e do artigo 22.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento (CE) n.º 44/2001¹², pelo que a interpretação dada pelo Tribunal de Justiça no que respeita a estas últimas disposições é igualmente válida para a interpretação das primeiras¹³.

21. Importa recordar que, segundo jurisprudência constante do Tribunal de Justiça:

- quanto ao objetivo prosseguido por essas disposições, o fundamento essencial da competência exclusiva dos tribunais do Estado-Membro em cujo território o imóvel se situa é a circunstância de o tribunal do lugar da situação do imóvel ser o que está em melhores condições, tendo em conta a sua proximidade, de ter um bom conhecimento das situações de facto e de aplicar as regras e usos que são, em geral, os do Estado da situação do imóvel, e
- a competência exclusiva em matéria de arrendamentos de imóveis é justificada pela complexidade da relação entre o proprietário e o arrendatário, que comporta uma série de direitos e de obrigações, além da relativa à renda. Essa relação rege-se por legislações específicas, algumas das quais de carácter imperativo, do Estado onde o imóvel que é objeto de arrendamento se situa, tais como as que determinam o responsável pela conservação do imóvel e pelo pagamento dos impostos prediais, as que regem os deveres do ocupante do imóvel em relação aos seus vizinhos, bem como as que controlam ou limitam o direito do proprietário de retomar a posse do imóvel no termo do arrendamento¹⁴.

¹¹ V. n.º 23 das presentes conclusões.

¹² Regulamento do Conselho, de 22 de dezembro de 2000, relativo à competência judiciária, ao reconhecimento e à execução de decisões em matéria civil e comercial (JO 2001, L 12, p. 1).

¹³ V., nomeadamente, Acórdão de 20 de junho de 2022, London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association (C-700/20, EU:C:2022:488, n.º 42).

¹⁴ V., nomeadamente, Acórdãos Rösler (n.ºs 19 e 20), e de 25 de março de 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, n.ºs 77 e 78, e jurisprudência referida).

22. Em conformidade com o artigo 25.º, n.º 4, do Regulamento n.º 1215/2012, não pode haver, mediante convenção, derrogação a essa competência exclusiva.

23. A determinação da competência dos órgãos jurisdicionais nacionais em matéria de arrendamento de alojamento de férias foi objeto de três acórdãos do Tribunal de Justiça, a saber, os Acórdãos Rösler, Hacker e Dansommer¹⁵, e de duas alterações legislativas¹⁶. Estas instituíram uma derrogação à competência exclusiva prevista no artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, desse regulamento quando as duas partes no litígio estão domiciliadas no mesmo Estado-Membro¹⁷. Observe-se, todavia, que a alteração legislativa que introduziu um segundo parágrafo no artigo 24.º, ponto 1, do referido regulamento não se coaduna verdadeiramente, no que respeita ao arrendamento residencial, com a justificação da regra de princípio procurada pelo Tribunal de Justiça e que foi recordada no n.º 21 das presentes conclusões¹⁸.

24. Trata-se, portanto, do regime aplicável, desde há cerca de vinte anos, aos arrendamentos turísticos de curta duração, sem que, até à presente data, os órgãos jurisdicionais nacionais tenham dado conhecimento ao Tribunal de Justiça da existência de novas dificuldades de interpretação.

25. Resulta desta jurisprudência do Tribunal de Justiça que a aplicação do artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento n.º 1215/2012 pressupõe que estejam preenchidos dois requisitos. Em primeiro lugar, o litígio deve ter por objeto um contrato de locação de um imóvel, na aceção desta disposição. Em segundo lugar, se for esse o caso, o litígio deve ter por objeto os direitos e obrigações decorrentes desse contrato. Se o primeiro requisito não estiver preenchido, não cabe examinar o segundo.

A. Quanto à qualificação do contrato

26. Resulta dos dois últimos acórdãos do Tribunal de Justiça, os Acórdãos Hacker e Dansommer, que a qualificação de contrato de arrendamento exige que não haja prestações acessórias à obrigação principal que tem por objeto o uso de um alojamento de férias¹⁹.

27. As dúvidas do órgão jurisdicional de reenvio surgem da apreciação dos compromissos contratuais no processo principal em comparação com os referidos no Acórdão Hacker. Tais compromissos são recordados no n.º 31 do Acórdão Dansommer nestes termos: «O contrato em causa no [processo que deu origem ao Acórdão Hacker] tinha sido celebrado entre um operador turístico e o seu cliente no local onde ambos tinham, respetivamente, sede e domicílio e, embora previsse uma prestação relativa ao uso de uma residência de férias por curta duração, incluía

¹⁵ Estes acórdãos foram resumidos pelo tribunal de reenvio no seu pedido de decisão prejudicial. V. n.º 12 das presentes conclusões.

¹⁶ V. igualmente, quanto à alteração das regras de competência em matéria de contratos celebrados por consumidores, que se verificou posteriormente ao Acórdão Hacker, artigo 15.º, n.º 3, *in fine*, do Regulamento n.º 44/2001 e artigo 17.º, n.º 3, *in fine*, do Regulamento n.º 1215/2012.

¹⁷ V. segundo parágrafo deste artigo 24.º, ponto 1, relativo aos arrendamentos por um período inferior a seis meses (v. n.º 4 das presentes conclusões), que permite que o requerido seja demandado num tribunal do Estado-Membro do seu domicílio. No presente caso, não é aplicável. O domicílio de EM e a sede da Roompot Service não se situam no mesmo Estado-Membro. Quanto ao historial do aditamento deste parágrafo à Convenção de Bruxelas após a prolação do Acórdão Rösler, v. Gaudemet-Tallon, H., e Ancel, M.-E., *Compétence et exécution des jugements en Europe, Règlements 44/2001 et 1215/2012, Conventions de Bruxelles (1968) et de Lugano (1998 et 2007)*, 6.ª ed., Librairie générale de droit et de jurisprudence, coleção «Droit des affaires», Paris, 2018, n.ºs 112 a 114, pp. 152 a 154.

¹⁸ V., quanto às consequências relativas à lei aplicável, caso não tenha sido escolhida pelas partes, artigo 4.º, n.º 1, alínea d), do Regulamento (CE) n.º 593/2008 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 17 de junho de 2008, sobre a lei aplicável às obrigações contratuais (Roma I) (JO 2008, L 177, p. 6).

¹⁹ V. Acórdão Dansommer (n.ºs 30 a 35). V., também, Acórdão de 10 de fevereiro de 2022, ShareWood Switzerland (C-595/20, EU:C:2022:86, n.ºs 32 e 33, e jurisprudência referida).

igualmente outras prestações, tais como informações e assistência, através das quais o operador turístico propõe ao cliente uma série de opções para as férias, reserva de alojamento durante o período escolhido pelo cliente, reserva de lugares para o transporte, acolhimento no local e, eventualmente, um seguro de anulação da viagem (Acórdão Hacker [...], n.º 14).»

28. Do meu ponto de vista, resulta destes dois acórdãos que, para decidir sobre a sua competência, o juiz deve apreciar a relação contratual em causa no seu conjunto e no seu contexto, para determinar se a mesma tem por único objeto o uso de um alojamento ou o compromisso de o pôr à disposição da pessoa com prestações características de uma estada de férias²⁰. Os serviços, tais como a limpeza, o fornecimento de roupas, ou outros, que podem ser prestados juntamente com qualquer bem arrendado por um particular ou por um profissional, não têm, do meu ponto de vista, nenhuma incidência sobre a qualificação do contrato, uma vez que são acessórios à ocupação desse bem.

29. O mesmo acontece com a questão de saber se o alojamento de férias foi arrendado diretamente pelo proprietário ou em seu nome. Na minha opinião, no Acórdão Dansommer, o Tribunal de Justiça entendeu não alterar os critérios a adotar para efeitos de determinação da competência internacional²¹. O compromisso contratual que tem por objeto o uso do bem é suficiente²². Com efeito, presume-se que o senhorio está habilitado para esse fim. Não deve incumbir ao arrendatário de um alojamento de férias que verificar quem é o seu proprietário, especialmente se aquele decidir agir judicialmente.

30. Em contrapartida, como no âmbito de uma estada organizada²³, a disponibilização de um alojamento em locais preparados especificamente para férias, como o Waterpark Zwartkruis explorado pela Roompot Service²⁴, apresenta características particulares que considero que justificam, se forem referidas pelo órgão jurisdicional de reenvio, que o contrato em causa seja qualificado de «contrato complexo».

31. Com efeito, em primeiro lugar, há que verificar sobre que bases a relação contratual foi estabelecida. No caso em apreço, o órgão jurisdicional de reenvio não mencionou a existência de um contrato de arrendamento, como este é celebrado por escrito em caso de alojamento numa casa individual²⁵, nem o seu conteúdo, designadamente quanto às condições de pagamento da totalidade do preço. Mais especificamente, não se precisou se a reserva tinha por objeto um

²⁰ A expressão «disponibilização» afigura-se-me mais adequada ao caso em que é feita uma reserva de alojamento junto de um operador turístico profissional. A expressão «cedência do uso» que figura nos acórdãos do Tribunal de Justiça relativos aos arrendamentos de curta duração, desde o Acórdão Rösler [n.º 25, v. também a menção, p. 113 deste acórdão, que esta expressão consta do relatório Schlosser sobre a convenção de 9 de outubro de 1978 relativa à adesão do Reino da Dinamarca, da Irlanda e do Reino Unido da Grã-Bretanha e da Irlanda do Norte à Convenção relativa à competência judiciária e execução de decisões em matéria civil e comercial, bem como ao Protocolo relativo à sua interpretação pelo Tribunal de Justiça (JO 1979, C 59, p. 71, especialmente p. 120)], deve ser reservada aos casos em que o proprietário ou o seu mandatário se obrigam a consentir a um cocontratante (o arrendatário) o gozo exclusivo de um imóvel identificado no contrato celebrado entre as partes. Por conseguinte, considero que no caso específico de um parque de férias só é da responsabilidade daquele que a propõe uma obrigação de disponibilizar aos turistas o uso de uma das residências.

²¹ V. n.ºs 36 e 37 deste acórdão, sendo este último número, relativo à legitimidade ativa da agência sobre a qual o Tribunal de Justiça foi especialmente questionado pelo tribunal de reenvio. V., também, Commentaire de l'arrêt Dansommer, Huet, A., «Compétence judiciaire. — Bail d'une maison de vacances conclu par un organisateur professionnel de voyages et un client. — Application de l'article 16-1º (oui)», *Journal du droit international (Clunet)*, LexisNexis, Paris, abril-maio-junho 2000, n.º 2, pp. 550 a 554, especialmente p. 553, a comparar com as conclusões do advogado-geral M. Darmon no processo Hacker (C-280/90, não publicadas, EU:C:1991:466, n.º 43, ponto 1).

²² V., neste sentido, Acórdãos Rösler (n.º 25), e Dansommer (n.ºs 31 e 33).

²³ V., a título de exemplo, Acórdão Hacker (n.ºs 2 e 3). A comparar com o Acórdão Dansommer (n.ºs 7 e 8), no qual se especifica que o operador turístico se limitou ao papel de intermediário.

²⁴ V. sítio Internet: <https://www.roompot.fr/destinations/pays-bas/la-frise/waterpark-zwartkruis>.

²⁵ V., quanto às circunstâncias do arrendamento em causa, n.ºs 5 e 6 das presentes conclusões, a comparar com o Acórdão Hacker (n.º 3). Note-se que neste acórdão, no n.º 2, é referido que o litígio tinha por objeto um «contrato intitulado “contrato de arrendamento”».

bungalow determinado antecipadamente²⁶. Ora, num parque de imóveis, que inclui estruturas de alojamento padronizadas que constituem um conjunto homogéneo e, sendo o caso, edifícios de uso coletivo, os compromissos quanto ao uso de uma dos alojamentos mobilados parecem ser assumidos, como num complexo hoteleiro, sob a própria responsabilidade do explorador do parque, que se apresenta habitualmente como sendo o interlocutor para as reclamações.

32. Em segundo lugar, refira-se que esta fórmula de alojamento de férias é concebida em consideração da proposta de férias organizadas no seu conjunto. No caso em apreço, o órgão jurisdicional de reenvio constatou que o alojamento arrendado se situa num parque aquático cuja organização visa precisamente proporcionar às pessoas ali alojadas prestações de lazer²⁷. Por conseguinte, daí se pode inferir que quem está de férias também espera um certo nível de conforto e de aconselhamento, que é anunciado no momento da reserva desse alojamento. Neste contexto, considero que a qualidade de profissional do organizador da estada num parque de férias é determinante²⁸, bem como a eventual constatação de que a oferta de alojamento está disponível durante todo o ano, sem limite de duração, critérios que permitem distingui-la da de arrendamentos sazonais.

33. Em terceiro lugar, o preço global da estada²⁹ é igualmente um elemento de apreciação a ter em conta. Com efeito, parece-me necessário saber se esse preço inclui o custo de várias prestações ou a oferta de serviços previstos nesse parque de férias, considerando a sua qualidade ou a sua importância, o que justificaria que esse preço não tenha uma relação direta com o do arrendamento de um único alojamento no mercado local de arrendamento de casas de férias pertencentes a particulares³⁰, mas antes seja fixado em função do nível de conforto padrão como num hotel. Assim, não estará sujeito a uma regulamentação imperativa comparável àquela em que se podem enquadrar os arrendamentos habitacionais.

34. Por conseguinte, considero que compete ao juiz nacional verificar o conjunto das condições contratuais e as especificidades da oferta de alojamento para uma estada de curta duração num parque de férias, tal como, no presente caso, o Waterpark Zwartkruis. A procura de uma série de elementos relativos aos serviços do explorador de um parque de férias, qualificado de «senhorio arrendatário profissional de residência de férias» pelo órgão jurisdicional de reenvio, permite ultrapassar os limites impostos por uma análise casuística como a submetida à apreciação do Tribunal de Justiça ou discutida na doutrina³¹. Além disso, garante uma previsibilidade suficiente.

35. Essa abordagem é igualmente adaptada à diversidade da oferta de alojamento turístico que se desenvolveu em numerosos Estados-Membros³². Devo observar, a este respeito, que essa abordagem se manifesta através da terminologia da língua francesa neste domínio. Assim, distinguem-se os parques residenciais de lazer das residências de turismo e dos aldeamentos de férias, consoante o tipo de alojamento ou arrendamento turístico mobilado, como casa, apartamento, *bungalow*, residência móvel de lazer, habitação leve de lazer, bem como o tipo de prestações fornecidas associadas ao lazer.

²⁶ V., por analogia, Acórdão de 13 de outubro de 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, n.º 24).

²⁷ V. descrição dos factos constantes da decisão de reenvio nos n.ºs 5 e 7 das presentes conclusões.

²⁸ V., a este respeito, conclusões do advogado-geral M. Darmon no processo Hacker (C-280/90, não publicadas, EU:C:1991:466, n.º 25).

²⁹ V. Acórdão Hacker (n.º 15) e, por analogia, Acórdão de 13 de outubro de 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, n.º 27).

³⁰ V., a este respeito, conclusões do advogado-geral M. Darmon no processo Hacker (C-280/90, não publicadas, EU:C:1991:466, n.º 30).

³¹ V. n.º 14 das presentes conclusões. V. também Gaudemet-Tallon, H., e Ancel, M.-E., op. cit., n.º 115, p. 155.

³² V., quanto à importância do turismo na União Europeia, o relatório especial do Tribunal de Contas da União Europeia, intitulado «Soutien de l'UE au secteur du tourisme. Une nouvelle orientation stratégique et une meilleure approche en matière de financement s'imposent», 2021, disponível no seguinte endereço de Internet: https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR21_27/SR_EU-invest-tourism_FR.pdf, n.º 1 a 5.

36. Além disso, o acesso a esta multiplicidade de ofertas assumiu proporções significativas por efeito da utilização crescente das reservas em sítios Internet³³. Por último, há que tomar em consideração o facto de que, desde as decisões do Tribunal de Justiça nos Acórdãos Rösler, Hacker e Dansommer, o contexto legislativo e jurisprudencial no direito da União evoluiu profundamente em matéria de proteção dos consumidores³⁴ e no domínio das férias especialmente³⁵. Também no direito nacional foi possível adotar regimes jurídicos específicos para os alojamentos turísticos³⁶.

37. Assim, no âmbito específico dos arrendamentos de alojamentos situados em parques de férias, a justificação da competência exclusiva dos tribunais dos Estados-Membros do lugar de situação do imóvel cujo uso é cedido por uma duração curta³⁷ não se me afigura pertinente, o que abona a favor de uma resposta ao órgão jurisdicional de reenvio em conformidade com o princípio de interpretação estrita do artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento n.º 1215/2012³⁸.

38. proponho, portanto, ao Tribunal de Justiça que decida, como no Acórdão Hacker, que não é abrangida pelo artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, deste regulamento, a disponibilização, por um operador turístico, de um alojamento num parque de férias para um uso pessoal de curta duração, devendo a relação contratual ser qualificada de «contrato complexo» na aceção desta jurisprudência.

39. Se, no entanto, o Tribunal de Justiça considerar que o contrato em causa tem por objeto exclusivo o arrendamento de um alojamento de férias, como no Acórdão Dansommer, haveria então que analisar o pedido de EM submetido à apreciação do órgão jurisdicional de reenvio.

³³ V., neste sentido, considerando 2 da Diretiva (UE) 2015/2302 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de novembro de 2015, relativa às viagens organizadas e aos serviços de viagens conexos, que altera o Regulamento (CE) n.º 2006/2004 e a Diretiva 2011/83/UE do Parlamento Europeu e do Conselho e revoga a Diretiva 90/314/CEE do Conselho (JO 2015, L 326, p. 1).

³⁴ V. Diretiva 2011/83/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de outubro de 2011, relativa aos direitos dos consumidores, que altera a Diretiva 93/13/CEE do Conselho e a Diretiva 1999/44/CE do Parlamento Europeu e do Conselho e que revoga a Diretiva 85/577/CEE do Conselho e a Diretiva 97/7/CE do Parlamento Europeu e do Conselho (JO 2011, L 304, p. 64). A Diretiva 85/577 era relativa à proteção dos consumidores no caso de contratos negociados fora dos estabelecimentos comerciais. A Diretiva 97/7 era relativa à proteção dos consumidores em matéria de contratos à distância. Devo salientar que os contratos que têm por objeto um arrendamento para fins habitacionais são excluídos do âmbito de aplicação da Diretiva 2011/83 [v. artigo 3.º, n.º 3, alínea f)]. Não foi prevista nenhuma exceção para o arrendamento de curta duração.

³⁵ V. Diretiva 2015/2302 que tem por objeto as viagens organizadas e os serviços de viagem conexos. Segundo o artigo 3.º desta diretiva, constitui um elemento do serviço de viagem o alojamento que não seja parte integrante do transporte de passageiros e não tenha fins residenciais. Por outro lado, devo observar que a celebração de um único contrato para efeitos de férias que inclua um alojamento e o aluguer de barco pode ser abrangido por esta diretiva. V., também, Diretiva 2008/122/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de janeiro de 2009, sobre a proteção do consumidor relativamente a determinados aspetos dos contratos de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda e de troca (JO 2009, L 33, p. 10).

³⁶ Quanto à observância das leis nacionais que regem a propriedade imobiliária, v. Acórdão Rösler (n.º 22). A título de exemplo, v., no direito francês, Painchaux, M., «Bail d'habitation. — Règles particulières à certains baux. — Locations saisonnières», *JurisClasseur Civil Code*, LexisNexis, Paris, 29 de julho de 2020, fascículo 690, designadamente o n.º 6; em direito espanhol, Martínez Nadal, A. L., «Regulación del arrendamiento turístico en el Derecho español», *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, Aranzadi, Cizur Menor, 2022, pp. 57 a 84, designadamente p. 61, e, em direito italiano, «Le locazioni turistiche nell'ordinamento italiano», *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, op. cit., pp. 113 a 126, especialmente pp. 114, 122 e 123.

³⁷ V. n.º 21 das presentes conclusões.

³⁸ V. Acórdão de 25 de março de 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, n.º 76 e jurisprudência referida), para uma recapitulação de que, devido ao seu caráter derogatório, as disposições do artigo 24.º, ponto 1, deste regulamento não devem ser interpretadas em termos mais amplos do que os requeridos pelo seu objetivo.

B. Quanto ao objeto do pedido

40. O pedido de EM tem origem no facto de que esta reservou, no mês de junho de 2020, um alojamento para dois ou mais agregados familiares, num total de nove pessoas, mas só ter sido autorizada pela Roompot Service a usá-la a partir de 31 de dezembro de 2020 com a sua família e duas pessoas de um outro agregado familiar³⁹. Na decisão de reenvio refere-se que EM solicita o reembolso «do remanescente da renda» depois de a Roompot Service ter reembolsado uma parte do montante da «renda»⁴⁰.

41. No caso em apreço, o termo «renda» remete para o preço da estada que tinha sido integralmente pago. Não se precisa se esse preço abrangia custos específicos não diretamente relacionados com o uso do alojamento, como despesas de reserva, por exemplo, o que o reembolso parcial concedido a EM poderia deixar pressupor⁴¹.

42. No caso de um pedido que tenha por objeto o pagamento de rendas, no sentido de contrapartida do direito de fruição de um imóvel, o Tribunal de Justiça declarou que é aplicável a competência exclusiva em matéria de arrendamento desde que o objeto do litígio esteja diretamente ligado ao uso da propriedade arrendada⁴².

43. No âmbito deste regime jurídico, há duas circunstâncias no presente caso que merecem especial atenção. Em primeiro lugar, o facto de não ter havido fruição do bem arrendado não se me afigura suscetível de alterar a qualificação do pedido de EM. Esta circunstância não a isenta, em princípio, das suas obrigações para com a Roompot Service. Em segundo lugar, a alteração das condições da locação do bem deve ser analisada como um desrespeito pela Roompot Service dos seus compromissos contratuais, mesmo que tal alteração fosse justificada pelas restrições impostas pela luta contra a pandemia de COVID-19⁴³.

44. Nestas condições, considero que o objeto do litígio no processo principal é da competência exclusiva dos órgãos jurisdicionais do Estado-Membro onde o bem arrendado se situa. Só poderia ser de outra forma se EM tivesse solicitado, no montante da quantia reclamada, a reparação de um prejuízo indiretamente relacionado com o uso da propriedade arrendada⁴⁴.

45. Por conseguinte, a título subsidiário, se o Tribunal de Justiça considerar que o contrato entre EM e a Roompot Service tem por objeto a cedência do uso de um alojamento de férias, considero que a regra da competência exclusiva prevista no artigo 24.º, ponto 1, primeiro parágrafo, do Regulamento n.º 1215/2012 é igualmente aplicável pelo facto de o litígio ter por objeto os direitos e as obrigações decorrentes desse contrato.

³⁹ V. n.ºs 5 e 8 das presentes conclusões. Neste sentido, o objeto do litígio é análogo ao do processo que deu origem ao Acórdão Hacker (v. n.º 4). A requerente considerou que a área da casa de férias disponibilizada para o período da sua estada era inferior à apresentada no catálogo da Euro-Relais GmbH e exigiu, nomeadamente, uma redução do preço pago.

⁴⁰ V. n.ºs 6, 9 e 10 das presentes conclusões. O reembolso corresponde a 15,77 % do montante da quantia paga quando da reserva. O tribunal de reenvio não especificou a que título foi efetuado.

⁴¹ V. nota de pé de página 40 das presentes conclusões.

⁴² V. Acórdãos Rösler (n.º 29) e Dansommer (n.º 25), bem como, neste sentido, Acórdão de 25 de março de 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, n.º 79). V., quanto a um pedido de reembolso do montante total das quantias pagas com base numa causa de invalidade do contrato, quando a ligação entre o contrato e o bem imobiliário suscetível de ser utilizado não é suficientemente estreita para justificar a qualificação como contrato de arrendamento, Acórdão de 13 de outubro de 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, n.ºs 17 e 26).

⁴³ A título de comparação, no mesmo contexto e no âmbito da Diretiva 2015/2302 em matéria de viagens organizadas, v. Acórdão de 12 de janeiro de 2023, FTI Touristik (Viagem organizada às Ilhas Canárias) (C-396/21, EU:C:2023:10, n.º 42), bem como os pedidos de interpretação atualmente pendentes no Tribunal de Justiça no processo Tuk Tuk Travel [C-83/22, as conclusões da advogada-geral L. Medina no processo Tuk Tuk Travel (C-83/22, EU:C:2023:245) foram lidas em 23 de março de 2023] e nos processos apensos DocLX Travel Events (C-414/22) e Kiwi Tours (C-584/22), nos quais as conclusões da advogada-geral L. Medina aguardam publicação.

⁴⁴ V. Acórdão Rösler (n.º 29). Compare-se com o Acórdão Hacker (n.º 4).

V. Conclusão

46. Tendo em conta todas as considerações anteriores, proponho ao Tribunal de Justiça que responda à questão prejudicial submetida pelo Landgericht Düsseldorf (Tribunal Regional de Düsseldorf, Alemanha) do seguinte modo:

O artigo 24.º, n.º 1, primeiro parágrafo, do Regulamento (UE) n.º 1215/2012 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2012, relativo à competência judiciária, ao reconhecimento e à execução de decisões em matéria civil e comercial,

deve ser interpretado no sentido de que:

a título principal, não é abrangido pelo seu âmbito de aplicação o contrato pelo qual é disponibilizado, por um operador turístico, um alojamento num parque de férias para uso pessoal por curta duração;

a título subsidiário, é abrangido pelo seu âmbito de aplicação o pedido de reembolso de uma parte do preço pago na sequência da alteração por uma das partes das condições de um contrato de arrendamento de um alojamento de férias.