



Zbierka súdnych rozhodnutí

NÁVRHY GENERÁLNEHO ADVOKÁTA
JEAN RICHARD DE LA TOUR
prednesené 29. júna 2023¹

Vec C-497/22

EM

proti

Roompot Service BV

[návrh na začatie prejudiciálneho konania, ktorý podal Landgericht Düsseldorf (Krajinský súd Düsseldorf, Nemecko)]

„Návrh na začatie prejudiciálneho konania – Justičná spolupráca v občianskych veciach – Súdna právomoc a výkon rozhodnutí v občianskych a obchodných veciach – Nariadenie (ES) č. 1215/2012 – Výlučné právomoci – Článok 24 bod 1 prvá veta – Spory vo veciach nájmu nehnuteľností – Rezervácia bungalovu nachádzajúceho sa v rekreačnom komplexe – Prenechanie užívania alebo krátkodobé poskytnutie užívania dohodnuté medzi jednotlivcom a obchodníkom v oblasti cestovného ruchu prevádzkujúcim tento komplex – Iné plnenia“

I. Úvod

1. Návrh na začatie prejudiciálneho konania sa týka výkladu článku 24 bodu 1 prvej vety nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1215/2012 z 12. decembra 2012 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach².

2. Tento návrh bol podaný v rámci sporu medzi EM so sídlom v Nemecku a spoločnosťou Roompot Service BV so sídlom v Holandsku, ktorá prevádzkuje rekreačný komplex pozostávajúci z turistických ubytovacích zariadení, nachádzajúci sa v tomto členskom štáte, o vrátenie sumy zaplatenej za krátkodobé prenechanie užívania jedného z bungalovov v tomto komplexe spolu s úrokmi a nákladmi.

3. Vysvetlím dôvody, pre ktoré sa predovšetkým domnievam, že spor sa týka zmiešanej zmluvy, ktorá v dôsledku toho nepatrí do výlučnej právomoci stanovenej nariadením č. 1215/2012 v oblasti nájmu nehnuteľností. Subsidiárne, ak by Súdny dvor rozhodol, že sporná zmluva patrí do pôsobnosti článku 24 bodu 1 prvej vety tohto nariadenia, domnievam sa, že žaloba podaná vo veci samej súvisí s touto zmluvou a patrí tiež do pôsobnosti tohto ustanovenia.

¹ Jazyk prednesu: francúzština.

² Ú. v. EÚ L 351, 2012, s. 1.

II. Právny rámec

4. Kapitola II oddiel 6 nariadenia č. 1215/2012 s názvom „Výlučná právomoc“ stanovuje v článku 24 bode 1:

„Výlučnú právomoc majú tieto súdy členského štátu bez ohľadu na bydlisko [alebo sídlo – *neoficiálny preklad*] účastníkov:

1. v konaniach, ktorých predmetom sú vecné práva k nehnuteľnosti alebo nájom nehnuteľnosti, súdy členského štátu, v ktorom sa táto nehnuteľnosť nachádza.

Avšak v konaniach, ktorých predmetom je nájom nehnuteľnosti na dočasné súkromné užívanie na dobu maximálne šesť za sebou nasledujúcich mesiacov, právomoc majú tiež súdy členského štátu, v ktorom má bydlisko [alebo sídlo – *neoficiálny preklad*] žalovaný, za predpokladu, že nájomca je fyzická osoba a že prenajímateľ a nájomca majú bydlisko [alebo sídlo – *neoficiálny preklad*] v tom istom členskom štáte.“

III. Skutkové okolnosti sporu vo veci samej a prejudiciálna otázka

5. EM s bydliskom v Nemecku si 23. júna 2020 na internetovej stránke spoločnosti Roompot Service³ so sídlom v Holandsku rezervovala bungalov v rekreačnom komplexe *Waterpark Zwartkruis*⁴ nachádzajúcom sa v tomto členskom štáte v Noardburgu na obdobie od 31. decembra 2020 do 4. januára 2021, a to pre skupinu deviatich osôb z viac ako dvoch rôznych domácností.

6. Rezervácia za cenu 1 902,80 eura, ktorú EM zaplatila v plnej výške, zahŕňala poskytnutie posteľnej bielizne a upratovanie na konci pobytu.

7. *Waterpark Zwartkruis* je vodný park pozostávajúci z bungalovov nachádzajúcich sa priamo na okraji jazera, pričom každý dom má vlastné mólo. Za príplatok bolo možné prenajať si člny a kanoe.

8. Roompot Service informovala EM e-mailom pred jej príchodom a na jej žiadosť, že *Waterpark Zwartkruis* bol otvorený počas rezervačného obdobia napriek pandémie COVID-19, ale že v súlade s holandskými právnymi predpismi je v ňom možné bývať len so svojou rodinou a najviac dvoma osobami z inej domácnosti v jednom bungalove. Okrem toho jej bolo navrhnuté, aby zmenila rezerváciu na pobyt na neskorší dátum.

9. EM nevykonala pobyt a nezmenila svoju rezerváciu. Roompot Service jej vrátila sumu vo výške 300 eur.

10. EM podala na Amtsgericht Neuss (Okresný súd Neuss, Nemecko) žalobu proti Roompot Service o vrátenie zostatku ceny vo výške 1 602,80 eura spolu s úrokmi a nákladmi. Táto spoločnosť spochybnila medzinárodnú právomoc nemeckých súdov. Rozhodnutím z 1. októbra 2021 bola táto žaloba zamietnutá ako nedôvodná.

³ Internetová stránka v nemeckom jazyku: www.roompot.de.

⁴ Ďalej len *Waterpark Zwartkruis*.

11. EM podala odvolanie na Landgericht Düsseldorf (Krajinský súd Düsseldorf, Nemecko), ktorý sa pýta na výlučnú medzinárodnú právomoc holandských súdov na rozhodovanie vo veci samej v súlade s článkom 24 bodom 1 prvou vetou nariadenia č. 1215/2012.

12. Tento súd uvádza, že z troch relevantných rozhodnutí Súdneho dvora týkajúcich sa nájmu rekreačných domov v zahraničí, ktoré vykladajú článok 16 bod 1 Dohovoru o súdnej právomoci a o výkone rozhodnutí v občianskych a obchodných veciach [*neoficiálny preklad*]⁵, ktorého obsah zostal v podstate totožný v nariadení č. 1215/2012, teda z rozsudkov z 15. januára 1985, Rösler⁶; z 26. februára 1992, Hacker⁷, a z 27. januára 2000, Dansommer⁸, vyplýva, že tieto zmluvy v zásade patria do výlučnej právomoci súdov miesta, kde sa nehnuteľnosť nachádza. Podľa Súdneho dvora výnimka existuje len vtedy, ak je zmluva zmiešanej povahy, tak, že obsahuje súbor plnení ako protiplnenie za celkovú cenu zaplatenú zákazníkom.⁹

13. Uvedený súd na jednej strane uvádza, že v prejednávanej veci sú doplnkovými službami ponuka na internetovej stránke spoločnosti Roompot Service v rubrike „informácie a poradenstvo“ rôznych bungalovov vybavených odlišným spôsobom, rezervácia pre EM, privítanie na mieste a odovzdanie kľúčov, poskytovanie posteľnej bielizne a upratovanie na konci pobytu. Podľa jeho chápania judikatúry Súdneho dvora tieto plnenia ako celok musia mať podstatný význam na to, aby sa zmluve priznala zmiešaná povaha.

14. Na druhej strane podľa časti nemeckej právnej náuky majú menšie vedľajšie plnenia, akými sú údržba majetku alebo jeho upratovanie, zmena posteľnej bielizne alebo privítanie na mieste, menší význam, takže dodatočné plnenia, o ktoré ide vo veci samej, nepostačujú na to, aby bolo možné konštatovať existenciu zmiešanej zmluvy.

15. Vnútroštátny súd tiež spresňuje, že Bundesgerichtshof (Spolkový súdny dvor, Nemecko) vykladal rozsudky Súdneho dvora odlišne.¹⁰ Na základe rozsudku Hacker, ako aj rozsudku Dansommer sa tento súd domnieva, že určenie právomoci na základe článku 24 bodu 1 prvej vety nariadenia č. 1215/2012 závisí výlučne od otázky, či je profesionálna cestovná kancelária povinná poskytnúť na užívanie rekreačný dom patriaci tretej osobe. V takejto situácii by toto ustanovenie nebolo uplatniteľné. Naopak, ak profesionálna cestovná kancelária slúži len ako sprostredkovateľ nájmu uzavretej s vlastníkom, uvedené ustanovenie sa uplatní.

16. Vnútroštátny súd má pochybnosti o zlučiteľnosti tohto výkladu s judikatúrou Súdneho dvora.

17. Za týchto podmienok Landgericht Düsseldorf (Krajinský súd Düsseldorf) rozhodol prerušiť konanie a položiť Súdnemu dvoru túto prejudiciálnu otázku:

„Má sa článok 24 bod 1 prvá veta nariadenia [č. 1215/2012] vykladať v tom zmysle, že na zmluvu medzi súkromnou osobou a komerčným prenajímateľom rekreačných domov o krátkodobom prenechaní užívania bungalovu v rekreačnom komplexe prevádzkovanom prenajímateľom, ktorá popri samotnom prenechaní užívania upravuje aj ďalšie služby ako záverečné upratovanie

⁵ Dohovor podpísaný v Bruseli 27. septembra 1968 (Ú. v. ES L 299, 1972, s. 32), zmenený neskoršími dohovormi o pristúpení nových členských štátov k tomuto dohovoru [*neoficiálny preklad*] (Ú. v. ES C 27, 1998, s. 1) (ďalej len „Bruselský dohovor“).

⁶ 241/83, ďalej len „rozsudok Rösler“, EU:C:1985:6.

⁷ C-280/90, ďalej len „rozsudok Hacker“, EU:C:1992:92.

⁸ C-8/98, ďalej len „rozsudok Dansommer“, EU:C:2000:45.

⁹ Pozri bod 27 vyššie.

¹⁰ Pokiaľ viem, vnútroštátny súd odkazuje na rozsudky z 23. októbra 2012, X ZR 157/11 (bod 11 a nasl.), ako aj z 28. mája 2013, X ZR 88/12 (bod 8 a nasl.).

a poskytnutie postelnej bielizne, sa nezávisle od toho, či je rekreačný bungalov vo vlastníctve prenajímateľa alebo vo vlastníctve tretej osoby, uplatňuje výlučná právomoc súdu miesta, na ktorom sa nachádza prenajatá nehnuteľnosť?“

18. EM a Európska komisia predložili písomné pripomienky.

IV. Posúdenie

19. Vnútroštátny súd sa v podstate pýta na relevantné kritériá, ktoré treba zohľadniť na účely kvalifikácie zmluvy o krátkodobom užívaní bungalovu v rekreačnom komplexe ako zmluvy o nájme nehnuteľnosti v zmysle článku 24 bodu 1 prvej vety nariadenia č. 1215/2012 alebo ako zmiešanej zmluvy týkajúcej sa súboru služieb.

20. Ustanovenia článku 24 bodu 1 prvej vety tohto nariadenia sú rovnocenné s ustanoveniami článku 16 ods. 1, teraz článku 16 ods. 1 písm. a)¹¹ Bruselského dohovoru a článku 22 bodu 1 prvého odseku nariadenia (ES) č. 44/2001¹², takže výklad, ktorý podal Súdny dvor, pokiaľ ide o tieto posledné uvedené ustanovenia, platí rovnako pre výklad prvých uvedených ustanovení.¹³

21. Treba pripomenúť, že podľa ustálenej judikatúry Súdneho dvora:

- pokiaľ ide o cieľ sledovaný týmito ustanoveniami, hlavným dôvodom výlučnej právomoci súdov zmluvného štátu, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza, je skutočnosť, že súd miesta, v ktorom sa táto nehnuteľnosť nachádza, vie najlepšie z dôvodu blízkosti zistiť skutkový stav a uplatniť pravidlá a obyčaje, ktorými sú v zásade pravidlá a obyčaje štátu, kde sa nehnuteľnosť nachádza, a
- výlučná právomoc v oblasti nájmu nehnuteľností je odôvodnená zložitou vzťahou vlastníka – nájomca, ktorý zahŕňa celý rad práv a povinností, a okrem iného, aj nájomné. Tento vzťah sa riadi osobitnými právnymi úpravami, vrátane niektorých záväzných, štátu, v ktorom sa nachádza nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu, ako sú tie, ktoré určujú osobu zodpovednú za údržbu nehnuteľnosti a zaplataenie dane z nehnuteľností, tie, ktoré upravujú povinnosti obyvateľov nehnuteľnosti vo vzťahu k susedom, ako aj tie, ktoré kontrolujú alebo obmedzujú právo vlastníka prevziať nehnuteľnosť po skončení nájmu.¹⁴

22. V súlade s článkom 25 ods. 4 nariadenia č. 1215/2012 sa nemožno dohodou odchyliť od tejto výlučnej právomoci.

23. Určenie právomoci vnútroštátnych súdov v oblasti nájmu rekreačného domu bolo predmetom troch rozsudkov Súdneho dvora, a to rozsudkov Rösler, Hacker a Dansommer¹⁵, a dvoch legislatívnych zmien.¹⁶ Tieto zmeny vytvorili výnimku z výlučnej právomoci stanovenej v článku 24 bode 1 prvej vete tohto nariadenia, ak obaja účastníci sporu majú bydlisko alebo sídlo

¹¹ Pozri bod 23 vyššie.

¹² Nariadenie Rady z 22. decembra 2000 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach (Ú. v. ES L 12, 2001, s. 1; Mim. vyd. 19/004, s. 42).

¹³ Pozri najmä rozsudok z 20. júna 2022, London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association (C-700/20, EU:C:2022:488, bod 42).

¹⁴ Pozri najmä rozsudky Rösler (body 19 a 20), ako aj z 25. marca 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, body 77 a 78, ako aj citovaná judikatúra).

¹⁵ Tieto rozsudky zhrnul vnútroštátny súd vo svojom návrhu na začatie prejudiciálneho konania. Pozri bod 12 vyššie.

¹⁶ Pozri tiež, pokiaľ ide o zmenu pravidiel právomoci vo veciach spotrebiteľských zmlúv, ku ktorej došlo po rozsudku Hacker, článok 15 ods. 3 *in fine* nariadenia č. 44/2001 a článok 17 ods. 3 *in fine* nariadenia č. 1215/2012.

v tom istom členskom štáte.¹⁷ Treba však poznamenať, že legislatívna zmena, ktorou sa do článku 24 bodu 1 uvedeného nariadenia zaviedla druhá veta, úplne nesúvisí, pokiaľ ide o nájomné týkajúce sa ubytovania, s odôvodnením zásadného pravidla, o ktoré sa Súdny dvor snažil a ktoré bolo pripomenuté v bode 21 vyššie.¹⁸

24. Ide teda o režim, ktorý sa už takmer dvadsať rokov uplatňuje na krátkodobé turistické nájmy bez toho, aby vnútroštátne súdy doteraz Súdnemu dvoru oznámili nové výkladové ťažkosti.

25. Z tejto judikatúry Súdneho dvora vyplýva, že predpokladom uplatnenia článku 24 bodu 1 prvej vety nariadenia č. 1215/2012 je splnenie dvoch podmienok. V prvom rade je potrebné, aby sa spor týkal zmluvy o nájme nehnuteľného majetku v zmysle tohto ustanovenia. V druhom rade, ak je to tak, je potrebné, aby predmetom sporu boli práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Ak prvá podmienka nie je splnená, nie je potrebné preskúmať druhú podmienku.

A. O kvalifikácii zmluvy

26. Z dvoch posledných rozsudkov Súdneho dvora, konkrétne z rozsudkov Hacker a Dansommer, vyplýva, že kvalifikácia zmluvy ako nájomnej zmluvy si vyžaduje neexistenciu vedľajších plnení vo vzťahu k hlavnej povinnosti týkajúcej sa užívania rekreačného domu.¹⁹

27. Otázky vnútroštátneho súdu vyplývajú z posúdenia zmluvných záväzkov vo veci samej v porovnaní so zmluvnými záväzkami uvedenými v rozsudku Hacker. Sú pripomenuté v bode 31 rozsudku Dansommer takto: „Zmluva, o ktorú šlo vo [veci, v ktorej bol vydaný rozsudok Hacker], bola uzavretá medzi cestovnou kanceláriou a jej zákazníkom na mieste, na ktorom mali obaja svoje sídlo, resp. bydlisko, a aj keď plnenie zakotvené v tejto zmluve spočívalo v prenechaní užívania rekreačného domu na krátke obdobie, táto zmluva so sebou niesla aj ďalšie plnenia, ako napríklad informácie a poradenstvo, keď cestovná kancelária poskytuje zákazníkovi celý rad dovolenkových ponúk, ďalej rezervovanie ubytovania na obdobie zvolené zákazníkom, rezerváciu miest na prepravu, privítanie na mieste a prípadne poistenie stornovania zájazdu (rozsudok Hacker,... bod 14).“

28. Podľa môjho názoru z týchto dvoch rozsudkov vyplýva, že na účely rozhodnutia o svojej právomoci musí súd posúdiť predmetný zmluvný vzťah v celom rozsahu a v jeho kontexte, aby určil, či jeho jediným cieľom je užívanie ubytovania alebo záväzok poskytnúť osobe ubytovanie

¹⁷ Pozri druhý odsek tohto článku 24 ods. 1 o nájme na menej ako šesť mesiacov (pozri bod 4 vyššie), ktorý umožňuje žalovať žalovaného na síde členského štátu, v ktorom má bydlisko alebo sídlo. V prejednávanej veci ho nemožno uplatniť. Bydlisko EM a sídlo spoločnosti Roompot Service sa nenachádzajú v tom istom členskom štáte. Pokiaľ ide o históriu doplnenia tohto odseku do Bruselského dohovoru po vydaní rozsudku Rösler, pozri GAUDEMET-TALLON H., ANCEL, M.-É.: *Compétence et exécution des jugements en Europe, Règlements 44/2001 et 1215/2012, Conventions de Bruxelles (1968) et de Lugano (1998 et 2007)*, 6. vyd., Librairie générale de droit et de jurisprudence, zbierka „Droit des affaires“, Paris, 2018, body 112 – 114, s. 152 – 154.

¹⁸ Pozri, pokiaľ ide o dôsledky týkajúce sa rozhodného práva, v prípade absencie voľby účastníkmi konania článok 4 ods. 1 písm. d) nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 593/2008 zo 17. júna 2008 o rozhodnom práve pre zmluvné záväzky (Rím I) (Ú. v. EÚ L 177, 2008, s. 6).

¹⁹ Pozri rozsudok Dansommer (body 30 až 35). Pozri takisto rozsudok z 10. februára 2022, ShareWood Switzerland (C-595/20, EU:C:2022:86, body 32 a 33, ako aj citovaná judikatúra).

spolu s plneniami vlastnými pre dovolenkový pobyt.²⁰ Služby, ako je upratovanie, poskytnutie bielizne, alebo iné služby, ktoré môžu byť poskytované v akomkoľvek ubytovaní prenajatom jednotlivcom alebo obchodníkom, nemajú podľa môjho názoru nijaký vplyv na kvalifikáciu zmluvy, keďže sú vedľajšie vo vzťahu k ubytovaniu.

29. To isté platí pre otázku, či bol rekreačný dom prenajímaný zo strany majiteľa priamo alebo v jeho mene. Podľa môjho názoru Súdny dvor v rozsudku Dansommer nemal v úmysle zmeniť kritériá, ktoré treba zohľadniť na účely určenia medzinárodnej právomoci.²¹ Zmluvný záväzok, ktorého predmetom je užívanie majetku, je dostatočný.²² Predpokladá sa totiž, že prenajímateľ je oprávnený na tento účel. Nájomcovi rekreačného domu nesmie prislúchať overovať, kto je jeho vlastníkom, najmä či sa rozhodne podať žalobu na súd.

30. Naopak, rovnako ako v rámci organizovaného pobytu²³ má poskytnutie ubytovania na mieste upravenom osobitne na dovolenku, akým je *Waterpark Zwartkruis*, prevádzkovaný spoločnosťou Roompot Service²⁴, osobitné vlastnosti, v prípade, že ich vnútroštátny súd uvedie, podľa môjho názoru odôvodňujú kvalifikáciu predmetnej zmluvy ako „zmiešanej zmluvy“.

31. Po prvé, je totiž potrebné overiť, na akom základe bol vytvorený zmluvný vzťah. V prejednávanej veci vnútroštátny súd nepoukázal na existenciu nájomnej zmluvy, ako sa to písomne uzatvára v prípade ubytovania v jednotlivom dome²⁵, ani na jej obsah, najmä pokiaľ ide o podmienky zaplatenia celej ceny. Konkrétne nie je spresnené, či predmetom rezervácie bol vopred určený bungalov.²⁶ V rámci parku zloženého z budov, ktorý zahŕňa štandardizované ubytovacie zariadenia tvoriace homogénny celok a prípadne budovy na kolektívne užívanie, sa pritom záväzky užívania jedného zo zariadených ubytovaní javia tak, rovnako ako v hotelovom komplexe, že sú na vlastnú zodpovednosť prevádzkovateľa parku, ktorý obvykle vystupuje ako partner vo veci sťažností.

32. Po druhé treba uviesť, že tento typ dovolenkového ubytovania je koncipovaný s ohľadom na ponuku organizácie pobytu ako celku. V prejednávanej veci vnútroštátny súd konštatoval, že prenajaté ubytovanie sa nachádza vo vodnom parku, ktorého zariadenia majú práve zabezpečiť osobám ubytovaným na mieste služby súvisiace s voľným časom.²⁷ V dôsledku toho z toho možno vyvodiť, že dovolenkár očakáva určitú úroveň pohodlia a poradenstvo, ktoré sa pri rezervácii

²⁰ Výraz „poskytnutie“ sa mi zdá byť vhodnejší pre prípad, keď sa uskutoční rezervácia ubytovania u prevádzkovateľa, ktorý je obchodníkom v oblasti cestovného ruchu. Výraz „prenechanie užívania“ uvedený v rozsudkoch Súdneho dvora týkajúcich sa krátkodobého nájmu, počnúc rozsudkom Rösler [bod 25 tohto rozsudku, pozri tiež pripomenutie na s. 113 tohto rozsudku, že tento výraz sa nachádza v Schlosserovej správe k dohovoru z 9. októbra 1978 o pristúpení Dánskeho kráľovstva, Írska a Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska k Dohovoru o súdnej právomoci a o výkone rozhodnutí v občianskych a obchodných veciach [neoficiálny preklad], ako aj k protokolu o jeho výklade Súdnym dvorom [neoficiálny preklad] (Ú. v. ES C 59, 1979, s. 71, najmä s. 120)] by mal byť vyhradený pre prípady keď sa majiteľ alebo jeho zástupca zaviazuje poskytnúť druhej zmluvnej strane (nájomcovi) právo výlučného užívania nehnuteľnosti určenej v zmluve uzavretej stranami. V dôsledku toho podľa môjho názoru v osobitnom prípade rekreačného komplexu nesie zodpovednosť za samotný záväzok poskytnúť užívanie jedného z ubytovaní dovolenkujúcim ten, kto ho ponúka.

²¹ Pozri body 36 a 37 tohto rozsudku, pričom tento posledný uvedený bod sa týka práva agentúry konať, v súvislosti s ktorým vnútroštátny súd položil Súdnemu dvoru prejudiciálnu otázku. Pozri tiež komentár k uvedenému rozsudku, HUET, A.: Compétence judiciaire. – Bail d'une maison de vacances conclu par un organisateur professionnel de voyages et un client. – Application de l'article 16-1° (oui). In: *Journal du droit international (Clunet)*. Paris: LexisNexis, apríl-máj-jún 2000, č. 2, s. 550 – 554, najmä s. 553; porovnaj s návrhmi, ktoré predniesol generálny advokát Darmon vo veci Hacker (C-280/90, neuvverejnené, EU:C:1991:466, bod 43, bod 1).

²² Pozri v tomto zmysle rozsudky Rösler (bod 25), ako aj Dansommer (body 31 a 33).

²³ Pozri na ilustráciu rozsudok Hacker (body 2 a 3). Porovnaj s rozsudkom Dansommer (body 7 a 8), v ktorom sa uvádza, že cestovná kancelária mala len úlohu obmedzenú na úlohu sprostredkovateľa.

²⁴ Pozri internetovú stránku: <https://www.roompot.fr/destinations/pays-bas/la-frise/waterpark-zwartkruis>.

²⁵ Pozri pokiaľ ide o okolnosti predmetného nájmu body 5 a 6 vyššie, ktoré treba porovnať s rozsudkom Hacker (bod 3). Poznámam, že v bode 2 tohto rozsudku sa uvádza, že spor sa týkal „zmluvy nazvanej ‚nájomná zmluva““.

²⁶ Pozri analogicky rozsudok z 13. októbra 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, bod 24).

²⁷ Pozri pripomenutie skutkových okolností v návrhu na začatie prejudiciálneho konania v bodoch 5 a 7 vyššie.

takéhoto ubytovania aj propagujú. V tomto kontexte je podľa môjho názoru rozhodujúce postavenie obchodníka, organizátora pobytu v rekreačnom komplexe,²⁸ ako aj prípadné konštatovanie, že ponuka ubytovania je k dispozícii počas celého roka bez časového obmedzenia, pričom tieto kritériá umožňujú odlíšiť túto situáciu od situácie sezónnych nájmov.

33. Po tretie celková cena pobytu²⁹ je tiež prvkom posúdenia, ktorý treba zohľadniť. Považujem totiž za potrebné zistiť, či zahŕňa náklady na viacero plnení alebo ponuku služieb predpokladaných v takom rekreačnom komplexe vzhľadom na ich kvalitu alebo veľkosť, čo by odôvodňovalo, že by táto cena nemala priamy vzťah s cenou nájmu len jedného ubytovania na miestnom trhu nájmu rekreačných ubytovaní patriacich jednotlivcom,³⁰ ale bola stanovená skôr v závislosti od štandardizovanej úrovne pohodlia, ako v hoteli. Nepodliehala by teda kogentnej právnej úprave porovnateľnej s právnou úpravou, ktorou sa môžu riadiť nájmy bývania.

34. V dôsledku toho zastávam názor, že vnútroštátnemu súdu prináleží overiť všetky zmluvné podmienky a osobitosti ponuky ubytovania na účely krátkodobého pobytu v takom rekreačnom parku, akým je v prejednávanej veci *Waterpark Zwartkruis*. Hľadanie súboru skutočností týkajúcich sa služieb prevádzkovateľa rekreačného parku, kvalifikovaného vnútroštátnym súdom ako „komerčný prenajímateľ rekreačných domov“, umožňuje prekročiť hranice stanovené kazuistickou analýzou, aká bola predložená na posúdenie Súdnemu dvoru alebo o ktorej sa diskutuje v právnej vede.³¹ Okrem toho zabezpečuje dostatočnú predvídateľnosť.

35. Takýto prístup je tiež prispôbený rozmanitosti ponuky turistického ubytovania, ktorá sa vyvinula v mnohých členských štátoch.³² V tejto súvislosti poznamenávam, že sa prejavuje prostredníctvom terminológie francúzskeho jazyka v tejto oblasti. Rozlišuje sa teda medzi rezidenčnými voľnočasovými parkami, turistickými ubytovaniami a prázdninovými dedinami v závislosti od druhu ubytovania alebo nájmu zariadeného ubytovania, ako je dom, byt, bungalov, mobilný rekreačný dom alebo ľahký rekreačný príbytok, a od druhu poskytovaných služieb súvisiacich s voľným časom.

36. Okrem toho prístup k tomuto množstvu ponúk v súčasnosti nadobudol významný podiel v dôsledku rastúceho využívania rezervácií na internetových stránkach.³³ Napokon treba vziať do úvahy skutočnosť, že od prijatia rozhodnutí Súdného dvora v rozsudkoch *Rösler*, *Hacker*

²⁸ Pozri v tejto súvislosti návrhy, ktoré predniesol generálny advokát Darmon vo veci *Hacker* (C-280/90, neuvyverejnené, EU:C:1991:466, bod 25).

²⁹ Pozri rozsudok *Hacker* (bod 15) a analogicky rozsudok z 13. októbra 2005, *Klein* (C-73/04, EU:C:2005:607, bod 27).

³⁰ Pozri v tejto súvislosti návrhy, ktoré predniesol generálny advokát Darmon vo veci *Hacker* (C-280/90, neuvyverejnené, EU:C:1991:466, bod 30).

³¹ Pozri bod 14 vyššie. Pozri tiež *GAUDEMET-TALLON*, H., *ANCEL*, M.-E.: c. d., bod 115, s. 155.

³² Pozri, pokiaľ ide o význam cestovného ruchu v rámci Európskej únie, osobitnú správu Dvora auditorov Európskej únie s názvom „Podpora cestovného ruchu zo strany EÚ. Potreba novej strategickej orientácie a lepšieho prístupu k financovaniu“, 2021, k dispozícii na tejto internetovej stránke: https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR21_27/SR_EU-invest-tourism_SK.pdf, body 1 až 5.

³³ Pozri v tomto zmysle odôvodnenie 2 smernice Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2015/2302 z 25. novembra 2015 o balíčkoch cestovných služieb a spojených cestovných službách, ktorou sa mení nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 2006/2004 a smernica Európskeho parlamentu a Rady 2011/83/EÚ a ktorou sa zrušuje smernica Rady 90/314/EHS (Ú. v. EÚ L 326, 2015, s. 1).

a Dansommer sa kontext právnej úpravy a judikatúry v práve Únie výrazne zmenil v oblasti ochrany spotrebiteľov³⁴ a osobitne v oblasti dovoleníek.³⁵ Aj vo vnútroštátnom práve bolo možné prijať osobitné právne režimy týkajúce sa turistického ubytovania.³⁶

37. V osobitnom rámci nájmu domov nachádzajúcich sa v rekreačných komplexoch sa mi teda odôvodnenie výlučnej právomoci súdov členských štátov v mieste, kde sa nachádza nehnuteľnosť, ktorej užívanie je prenechané na krátke obdobie,³⁷ nezdá relevantné, čo svedčí v prospech odpovede vnútroštátnemu súdu v súlade so zásadou reštriktívneho výkladu článku 24 bodu 1 prvej vety nariadenia č. 1215/2012.³⁸

38. Navrhujem teda Súdnemu dvoru, aby rovnako ako v rozsudku Hacker rozhodol, že článok 24 bod 1 prvá veta tohto nariadenia sa nevzťahuje na poskytnutie ubytovania obchodníkom v oblasti cestovného ruchu v rekreačnom komplexe na krátkodobé osobné užívanie, pričom zmluvný vzťah treba kvalifikovať ako „zmiešanú zmluvu“ v zmysle tejto judikatúry.

39. Ak by však Súdny dvor dospel k záveru, že predmetná zmluva sa týka výlučne nájmu rekreačného domu, ako to bolo v rozsudku Dansommer, bolo by potrebné analyzovať návrh spoločnosti EM predložený vnútroštátnemu súdu.

B. O predmete žiadosti

40. Žaloba EM je založená na tom, že v júni 2020 si rezervovala ubytovanie pre viac ako dve domácnosti zahŕňajúce celkovo deväť osôb, ale Roompot Service jej povolila zdržiavať sa tam od 31. decembra 2020 len so svojou rodinou a dvomi osobami inej domácnosti.³⁹ V návrhu na začatie prejudiciálneho konania je uvedené, že EM požaduje vrátenie „zvýšného nájomného“ po tom, čo Roompot Service vrátila časť sumy „nájomného“.⁴⁰

³⁴ Pozri smernicu Európskeho parlamentu a Rady 2011/83/EÚ z 25. októbra 2011 o právach spotrebiteľov, ktorou sa mení a dopĺňa smernica Rady 93/13/EHS a smernica Európskeho parlamentu a Rady 1999/44/ES a ktorou sa zrušuje smernica Rady 85/577/EHS a smernica Európskeho parlamentu a Rady 97/7/ES (Ú. v. EÚ L 304, 2011, s. 64). Smernica 85/577 sa týkala ochrany spotrebiteľa v prípade zmlúv uzatváraných mimo prevádzkových priestorov. Smernica 97/7 sa týkala ochrany spotrebiteľov v súvislosti so zmluvami na diaľku. Zdôrazňujem, že zmluvy, ktorých predmetom je nájom priestorov na obytné účely, sú vylúčené z pôsobnosti smernice 2011/83 [pozri článok 3 písm. f)]. Pre krátkodobý nájom nebola stanovená žiadna výnimka.

³⁵ Pozri smernicu 2015/2302 o balíčkoch cestovných služieb a spojených cestovných službách. Podľa článku 3 tejto smernice je súčasťou cestovnej služby ubytovanie, ktoré nie je prirodzenou súčasťou prepravy cestujúcich a neuskutočňuje sa na účely bývania. Okrem toho poznamenávam, že na uzavretie jednej zmluvy na účely rekreačného pobytu, ktorá zahŕňa ubytovanie a nájom lodí, by sa mohla vzťahovať táto smernica. Pozri tiež smernicu Európskeho parlamentu a Rady 2008/122/ES zo 14. januára 2009 o ochrane spotrebiteľov, pokiaľ ide o určité aspekty zmlúv o časovo vymedzenom užívaní ubytovacích zariadení, o dlhodobom dovolenkovom produkte, o ďalšom predaji a o výmene (Ú. v. EÚ L 33, 2009, s. 10.).

³⁶ Pokiaľ ide o dodržiavanie vnútroštátnych právnych predpisov, ktoré upravujú nehnuteľný majetok, pozri rozsudok Rösler (bod 22). Pozri napríklad vo francúzskom práve PAINCHAUX, M.: Bail d'habitation. – Règles particulières à certains baux. – Locations saisonnières. In: *JurisClasseur Civil Code*. Paris: LexisNexis, 29. júla 2020, zv. 690, najmä bod 6; v španielskom práve MARTÍNEZ NADAL, A. L.: Regulación del Arrendamiento turístico en el Derecho español. In: *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*. Aranzadi: Cizur Menor, 2022, s. 57 – 84, najmä s. 61, a v talianskom práve „Le locazioni turistiche nell'ordinamento italiano“. In: *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, c. d., s. 113 – 126, najmä s. 114, 122 a 123.

³⁷ Pozri bod 21 vyššie.

³⁸ Pozri rozsudok z 25. marca 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, bod 76 a citovaná judikatúra), na pripomenutie toho, že ustanovenia článku 24 bodu 1 tohto nariadenia sa z dôvodu, že majú povahu výnimky, nemajú vykladať v širšom zmysle, než vyžaduje ich cieľ.

³⁹ Pozri body 5 a 8 vyššie. V tomto zmysle je predmet sporu analogický s predmetom veci, v ktorej bol vydaný rozsudok Hacker (pozri bod 4). Žalobkyňa dospela k záveru, že plocha rekreačného domu, ktorý jej bol poskytnutý na skutočný pobyt, bola menšia ako plocha uvedená v prospekte spoločnosti Euro-Relais GmbH, a požadovala najmä zníženie zaplatenej ceny.

⁴⁰ Pozri body 6, 9 a 10 vyššie. Vrátená suma zodpovedá 15,77 % sumy zaplatenej pri rezervácii. Vnútroštátny súd nespresnil, z akého dôvodu k vráteniu došlo.

41. V prejednávanej veci pojem „nájomné“ odkazuje na cenu pobytu, ktorá bola zaplatená v plnej výške. Nie je spresnené, či táto cena pokrývala osobitné náklady bez priameho vzťahu s užívaním ubytovania, ako napríklad rezervačné poplatky, čo by mohlo viesť k predpokladu čiastočnej náhrady poskytnutej EM.⁴¹

42. V prípade žaloby, ktorej predmetom je zaplatenie nájomného v zmysle protihodnoty práva užívať nehnuteľnosť, Súdny dvor rozhodol, že výlučná právomoc v oblasti nájmu nehnuteľností sa uplatní, ak sa predmet sporu priamo týka užívania prenajatej nehnuteľnosti.⁴²

43. V rámci tohto právneho režimu si osobitnú pozornosť zaslúžia dve okolnosti prejednávanej veci. Po prvé sa mi nezdá, že by neexistencia užívania prenajatej nehnuteľnosti mohla zmeniť kvalifikáciu žaloby EM. Táto okolnosť ju v zásade nezavahuje povinnosťou voči spoločnosti Roompot Service. Po druhé zmenu podmienok nájmu nehnuteľnosti treba analyzovať ako nedodržanie zmluvných záväzkov spoločnosťou Roompot Service, aj keby bola odôvodnená obmedzeniami uloženými v boji proti pandémie COVID-19.⁴³

44. Za týchto podmienok zastávam názor, že predmet sporu vo veci samej patrí do výlučnej právomoci súdov členského štátu, v ktorom sa prenajatý majetok nachádza. Inak by to mohlo byť len v prípade, ak by EM požadovala vo výške požadovanej sumy náhradu škody, ktorá nepriamo súvisí s užívaním prenajatej nehnuteľnosti.⁴⁴

45. V dôsledku toho subsidiárne, ak by Súdny dvor rozhodol, že zmluva medzi EM a Roompot Service sa týka prenechania užívania rekreačného domu, domnievam sa, že pravidlo výlučnej právomoci stanovené v článku 24 bode 1 prvej vete nariadenia č. 1215/2012 by bolo takisto uplatniteľné z dôvodu, že predmetom sporu sú práva a povinnosti vyplývajúce z takejto zmluvy.

V. Návrh

46. Vzhľadom na všetky predchádzajúce úvahy navrhujem, aby Súdny dvor odpovedal na prejudiciálnu otázku, ktorú položil Landgericht Düsseldorf (Krajinský súd Düsseldorf, Nemecko), takto:

Článok 24 bod 1 prvá veta nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1215/2012 z 12. decembra 2012 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach

sa má vykladať v tom zmysle, že:

do jeho pôsobnosti nepatrí zmluva, ktorou obchodník v oblasti cestovného ruchu poskytuje rekreačný dom v rekreačnom komplexe na krátke osobné užívanie;

⁴¹ Pozri poznámku pod čiarou 40 vyššie.

⁴² Pozri rozsudky Rösler (bod 29) a Dansommer (bod 25), ako aj v tomto zmysle rozsudok z 25. marca 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, bod 79). Pokiaľ ide o nárok na vrátenie celkovej výšky zaplatených súm založený na dôvode neplatnosti zmluvy, keď spojenie medzi zmluvou a nehnuteľnosťou, ktorú možno užívať, nie je dostatočne úzke na to, aby odôvodňovalo kvalifikáciu ako nájomná zmluva, rozsudok z 13. októbra 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, body 17 a 26).

⁴³ Na porovnanie, v rovnakom kontexte a v rámci smernice 2015/2302 o balíkoch cestovných služieb, pozri rozsudok z 12. januára 2023, FTI Touristik (Balík cestovných služieb na Kanárske ostrovy) (C-396/21, EU:C:2023:10, bod 42), ako aj žiadosti o výklad, o ktorých v súčasnosti rozhoduje Súdny dvor vo veci Tuk Tuk Travel [C-83/22, návrhy, ktoré predniesla generálna advokátka Medina vo veci Tuk Tuk Travel (C-83/22). EU:C:2023:245] 23. marca 2023] a v spojených veciach DocLX Travel Events (C-414/22) a Kiwi Tours (C-584/22), pri ktorých sa čaká na to, že generálna advokátka Medina prednesie návrhy.

⁴⁴ Pozri rozsudok Rösler (bod 29). Porovnaj s rozsudkom Hacker (bod 4).

subsidiárne, do jeho pôsobnosti patrí žaloba o vrátenie časti zaplatenej ceny v dôsledku zmeny podmienok zmluvy o nájme rekreačného domu jednou zo zmluvných strán.