



# Zbirka odločb sodne prakse

SKLEPNI PREDLOGI GENERALNEGA PRAVOBRANILCA  
JEANA RICHARDA DE LA TOURA,  
predstavljeni 29. junija 2023<sup>1</sup>

**Zadeva C-497/22**

**EM**

**proti**

**Roompot Service BV**

(Predlog za sprejetje predhodne odločbe, ki ga je vložilo Landgericht Düsseldorf (deželno sodišče v Düsseldorfu, Nemčija))

„Predhodno odločanje – Pravosodno sodelovanje v civilnih zadevah – Pristojnost in izvrševanje sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah – Uredba (EU) št. 1215/2012 – Izključne pristojnosti – Člen 24, točka 1, prvi odstavek – Spori v zvezi z najemom nepremičnin – Rezervacija bungalova v počitniškem parku – Kratkotrajna prepustitev v uporabo ali dajanje na voljo, ki se sklene med posameznikom in turističnim ponudnikom, ki upravlja ta park – Druge storitve“

## I. Uvod

1. Predlog za sprejetje predhodne odločbe se nanaša na razlago člena 24, točka 1, prvi odstavek, Uredbe (EU) št. 1215/2012 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2012 o pristojnosti in priznavanju ter izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah<sup>2</sup>.

2. Ta predlog je bil vložen v okviru spora med EM s stalnim prebivališčem v Nemčiji in družbo Roompot Service BV s sedežem na Nizozemskem, ki upravlja počitniški park s turistično nastanitvijo v tej državi članici, v zvezi s povračilom zneska cene, plačane za kratkotrajno uporabo enega od bungalovov v tem parku, skupaj z obrestmi in stroški.

3. Predstavil bom razloge, zaradi katerih primarno menim, da se spor nanaša na kompleksno pogodbo, ki zato ne spada v izključno pristojnost iz Uredbe št. 1215/2012 v zvezi z najemom nepremičnin. Podredno, če bi Sodišče ugotovilo, da ta pogodba spada na področje uporabe člena 24, točka 1, prvi odstavek, navedene uredbe, bi bilo moje mnenje, da se zahtevek v postopku v glavni stvari nanaša na to pogodbo in prav tako spada na področje uporabe te določbe.

<sup>1</sup> Jezik izvornika: francoščina.

<sup>2</sup> UL 2012, L 351, str. 1.

## II. Pravni okvir

4. V oddelku 6 poglavja II Uredbe št. 1215/2012, naslovljenem „Izključna pristojnost“, člen 24, točka 1, določa:

„Ne glede na stalno prebivališče strank so izključno pristojna naslednja sodišča države članice:

(1) v postopkih, predmet katerih so stvarne pravice na nepremičninah ali najem/zakup nepremičnin, sodišča držav članic, v katerih se nahaja nepremičnina.

Vendar pa so v postopkih, predmet katerih je najem/zakup nepremičnine za začasno zasebno uporabo za največ šest zaporednih mesecev, pristojna tudi sodišča držav članic, v katerih ima toženec stalno prebivališče, če je najemnik/zakupnik fizična oseba in če imata najemodajalec/zakupodajalec in najemnik/zakupnik stalno prebivališče v isti državi članici“.

## III. Dejansko stanje v sporu o glavni stvari in vprašanje za predhodno odločanje

5. EM s stalnim prebivališčem v Nemčiji je 23. junija 2020 prek spleta na spletni strani družbe Roompot Service<sup>3</sup>, ki ima sedež na Nizozemskem, rezerviral bungalov v počitniškem parku „Waterpark Zwartkruis“<sup>4</sup> v kraju Noardburgum v tej državi članici za obdobje od 31. decembra 2020 do 4. januarja 2021, in sicer za skupino devetih oseb iz več kot dveh različnih gospodinjstev.

6. Rezervacija po ceni 1902,80 EUR, ki jo je EM plačal v celoti, je vključevala zagotovitev posteljnine in čiščenje ob koncu bivanja.

7. Waterpark Zwartkruis je vodni park, ki ga sestavljajo bungalovi, nameščeni neposredno ob jezeru, vsak s svojim pomolom. Za doplačilo je bilo mogoče najeti čolne in kanuje.

8. Družba Roompot Service je EM pred njegovim prihodom in na njegovo zahtevo po elektronski pošti obvestila, da je Waterpark Zwartkruis kljub pandemiji covida-19 v času rezervacije odprt, vendar je bilo v skladu z nizozemskimi predpisi tam mogoče bivati le s svojo družino in največ dvema osebama iz drugega gospodinjstva v istem bungalovu. Poleg tega mu je bilo ponujeno, da rezervirano bivanje preloži na poznejše obdobje.

9. EM ni prispel v nastanitev in ni spremenil svoje rezervacije. Družba Roompot Service mu je povrnila 300 EUR.

10. EM je pri Amtsgericht Neuss (okrajno sodišče v Neussu, Nemčija) vložil tožbo proti družbi Roompot Service za vračilo preostanka cene v višini 1602,80 EUR, skupaj z obrestmi in stroški. Ta je izpodbijala mednarodno pristojnost nemških sodišč. Z odločbo z dne 1. oktobra 2021 je bila tožba zavrnjena kot neutemeljena.

11. EM je vložil pritožbo pri Landgericht Düsseldorf (deželno sodišče v Düsseldorfu, Nemčija), ki se sprašuje, ali imajo nizozemska sodišča v skladu s členom 24, točka 1, prvi odstavek, Uredbe št. 1215/2012 izključno mednarodno pristojnost za odločanje v postopku v glavni stvari.

<sup>3</sup> Spletna stran v nemškem jeziku: [www.roompot.de](http://www.roompot.de).

<sup>4</sup> V nadaljevanju: Waterpark Zwartkruis.

12. Navedeno sodišče navaja, da iz treh upoštevnih odločb Sodišča v zvezi z oddajanjem počitniških hiš v najem v tujini, katerih predmet je razlaga člena 16, točka 1, Konvencije o pristojnosti in izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah,<sup>5</sup> katerega vsebina je v Uredbi št. 1215/2012 ostala v bistvu enaka, in sicer iz sodb z dne 15. januarja 1985, Rösler<sup>6</sup>, z dne 26. februarja 1992, Hacker<sup>7</sup>, in z dne 27. januarja 2000, Dansommer<sup>8</sup>, izhaja, da so za take pogodbe načeloma izključno pristojna sodišča v kraju, kjer se nepremičnina nahaja. Po mnenju Sodišča izjema obstaja le, kadar je pogodba kompleksne narave, ker obsega sklop storitev, opravljenih za skupno ceno, ki jo plača stranka.<sup>9</sup>

13. Navedeno sodišče najprej ugotavlja, da so v obravnavanem primeru dodatne storitve ponudba različnih bungalovov, opremljenih na različne načine, na spletni strani družbe Roompot Service pod naslovom „informacije in svetovanje“, rezervacija za EM, sprejem na kraju samem in izročitev ključev, zagotovitev posteljnine in čiščenje ob koncu bivanja. V skladu z njegovim razumevanjem sodne prakse Sodišča morajo biti te storitve kot celota zelo pomembne, da bi pogodba zaradi njih imela kompleksno naravo.

14. Po drugi strani pa so po mnenju nekaterih nemških pravnih teoretikov manjše pomožne storitve, kot so vzdrževanje nepremičnine ali njeno čiščenje, menjava posteljnine ali sprejem na kraju samem, manj pomembne, tako da dodatne storitve, obravnavane v postopku v glavni stvari, ne zadostujejo za ugotovitev obstoja kompleksne pogodbe.

15. Predložitveno sodišče poudarja tudi, da Bundesgerichtshof (zvezno vrhovno sodišče, Nemčija) sodbe Sodišča razlaga drugače.<sup>10</sup> Na podlagi sodbe Hacker in sodbe Dansommer navedeno sodišče meni, da je določitev pristojnosti na podlagi člena 24 točka 1, prvi odstavek, Uredbe št. 1215/2012 odvisna le od tega, ali je poklicni organizator potovanj zavezan dati na voljo uporabo počitniške hiše, ki je v lasti tretje osebe. V takem primeru se ta določba ne bi uporabljala. Po drugi strani pa bi se ta določba uporabljala, če bi poklicni organizator potovanj zgolj posredoval pri najemni pogodbi, sklenjeni z lastnikom.

16. Predložitveno sodišče dvomi, da je ta razlaga združljiva s sodno prakso Sodišča.

17. V teh okoliščinah je Landgericht Düsseldorf (deželno sodišče v Düsseldorfu) prekinilo odločanje in Sodišču v predhodno odločanje predložilo to vprašanje:

„Ali je treba člen 24, točka 1, prvi [odstavek], Uredbe (EU) št. 1215/2012 razlagati tako, da za pogodbo med posameznikom in poklicnim najemodajalcem počitniških stanovanj, s katero se v kratkotrajno uporabo prepusti bungalov v počitniškem parku, ki ga upravlja najemodajalec, in ki poleg prepustitve v uporabo določa tudi druge storitve, to je končno čiščenje in zagotovitev posteljnine, velja izključna pristojnost sodišč države, v kateri je najeta nepremičnina, neodvisno od tega, ali je lastnik počitniškega bungalova najemodajalec ali tretja oseba?“

18. Pisna stališča sta predložila EM in Evropska komisija.

<sup>5</sup> Konvencija, podpisana v Bruslju dne 27. septembra 1968 (UL 1972, L 299, str. 32), kakor je bila spremenjena s poznejšimi konvencijami o pristopu novih držav članic k tej konvenciji (UL 1998, C 27, str. 1) (v nadaljevanju: Bruseljska konvencija).

<sup>6</sup> 241/83, v nadaljevanju sodba Rösler, EU:C:1985:6.

<sup>7</sup> C-280/90, v nadaljevanju sodba Hacker, EU:C:1992:92.

<sup>8</sup> C-8/98, v nadaljevanju sodba Dansommer, EU:C:2000:45.

<sup>9</sup> Glej točko 27 teh sklepnih predlogov.

<sup>10</sup> Kolikor mi je znano, se predložitveno sodišče sklicuje na sodbi z dne 23. oktobra 2012 v zadevi X ZR 157/11 (točka 11 in naslednje) in z dne 28. maja 2013 v zadevi X ZR 88/12 (točka 8 in naslednje).

#### IV. Analiza

19. Predložitveno sodišče se v bistvu sprašuje o ustreznih merilih, ki jih je treba upoštevati za opredelitev pogodbe o kratkotrajni uporabi bungalova v počitniškem parku kot pogodbo o najemu nepremičnine v smislu člena 24, točka 1, prvi odstavek, Uredbe št. 1215/2012 ali kot kompleksno pogodbo o sklopu storitev.

20. Določbe člena 24, točka 1, prvi odstavek, te uredbe so enakovredne določbam člena 16(1), ki je postal člen 16(1)(a)<sup>11</sup> Bruseljske konvencije, in člena 22, točka 1, prvi odstavek, Uredbe (ES) št. 44/2001<sup>12</sup>, tako da se razlaga, ki jo je Sodišče podalo glede zadnjenavedenih določb, uporablja tudi za razlago prvih.<sup>13</sup>

21. Opozoriti je treba, da je v skladu z ustaljeno sodno prakso Sodišča:

- kar zadeva cilj teh določb, glavni razlog za podelitev izključne pristojnosti sodiščem države članice, v kateri je nepremičnina, ta, da sodišče kraja, kjer je nepremičnina, zaradi bližine najboljše pozna dejstva ter lahko uporabi pravila in običaje, ki navadno veljajo za državo, v kateri je nepremičnina, ter
- izključna pristojnost v zvezi z najemom nepremičnin utemeljena s kompleksnostjo razmerja med lastnikom in najemnikom, ki poleg najemnine vključuje vrsto pravic in obveznosti. To razmerje urejajo posebni predpisi države, v kateri je nepremičnina, ki je predmet najemne pogodbe, kot so tisti, ki določajo odgovorno osebo za vzdrževanje stavbe in plačilo davka na nepremičnine, tisti, ki urejajo dolžnosti uporabnika nepremičnine do sosedov, in tisti, ki nadzorujejo ali omejujejo pravico lastnika, da po koncu najema ponovno pridobi posest na nepremičnini, pri čemer so nekateri od teh predpisov kogentne narave.<sup>14</sup>

22. V skladu s členom 25(4) Uredbe št. 1215/2012 od te izključne pristojnosti ni mogoče odstopanje z dogovorom.

23. Določitev pristojnosti nacionalnih sodišč v zadevah v zvezi z oddajanjem počitniških stanovanj je bila predmet treh sodb Sodišča, in sicer sodb Rösler, Hacker in Dansommer<sup>15</sup>, ter dveh zakonodajnih sprememb<sup>16</sup>. Te so uvedle odstopanje od izključne pristojnosti iz člena 24, točka 1, prvi odstavek, navedene uredbe, kadar imata obe stranki v sporu stalno prebivališče v isti državi članici.<sup>17</sup> Vendar je treba opozoriti, da se zakonodajna sprememba, s katero je bil v člen 24,

<sup>11</sup> Glej točko 23 teh sklepnih predlogov.

<sup>12</sup> Uredba Sveta z dne 22. decembra 2000 o pristojnosti in priznavanju ter izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah (UL, posebna izdaja v slovenščini, poglavje 19, zvezek 4, str. 42).

<sup>13</sup> Glej zlasti sodbo z dne 20. junija 2022, London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association (C-700/20, EU:C:2022:488, točka 42).

<sup>14</sup> Glej zlasti sodbi Rösler (točki 19 in 20) in z dne 25. marca 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, točki 77 in 78 ter navedena sodna praksa).

<sup>15</sup> Te sodbe je predložitveno sodišče povzelo v svojem predlogu za sprejetje predhodne odločbe. Glej točko 12 teh sklepnih predlogov.

<sup>16</sup> V zvezi s spremembo pravil o pristojnosti na področju pogodb, ki jih sklenejo potrošniki, sprejeto po sodbi Hacker, glej tudi člen 15(3), *in fine*, Uredbe št. 44/2001 in člen 17(3), *in fine*, Uredbe št. 1215/2012.

<sup>17</sup> Glej drugi odstavek tega člena 24, točka 1, o najemnih razmerjih, krajših od šestih mesecev (glej točko 4 teh sklepnih predlogov), ki omogoča, da se proti toženi stranki vložijo tožba pri sodišču v državi članici njenega stalnega prebivališča. V obravnavanem primeru se ne uporablja. Stalno prebivališče EM in sedež družbe Roompot Service nista v isti državi članici. O zgodovini dodajanja tega odstavka k Bruseljski konvenciji po sodbi Rösler glej Gaudemet-Tallon, H., in 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. izdaja, Librairie générale de droit et de jurisprudence, zbirka „Droit des affaires“, Pariz, 2018, točke od 112 do 114, str. od 152 do 154.

točka 1, navedene uredbe uveden drugi odstavek, ne ujema povsem z utemeljitvijo načelnega pravila, ki jo je iskalo Sodišče in na katero je opozorjeno v točki 21 teh sklepnih predlogov, kar zadeva najem stanovanj.<sup>18</sup>

24. Gre torej za ureditev, ki se uporablja za kratkotrajni turistični najem že skoraj dvajset let, nacionalna sodišča pa doslej Sodišča niso opozorila na nobene nove težave pri razlagi.

25. Iz te sodne prakse Sodišča izhaja, da uporaba člena 24, točka 1, prvi odstavek, Uredbe št. 1215/2012 predpostavlja, da sta izpolnjena dva pogoja. Prvič, spor se mora nanašati na pogodbo o najemu nepremičnine v smislu te določbe. Drugič, če je tako, morajo biti predmet spora pravice in obveznosti, ki izhajajo iz te pogodbe. Če prvi pogoj ni izpolnjen, ni treba preverjati drugega.

### **A. Opredelitev pogodbe**

26. Iz zadnjih dveh sodb Sodišča, Hacker in Dansommer, je razvidno, da je za opredelitev kot najemna pogodba potrebna odsotnost pomožnih storitev glede na glavno obveznost, ki se nanaša na uporabo počitniškega stanovanja.<sup>19</sup>

27. Pomisleki predložitvenega sodišča izhajajo iz presoje pogodbenih obveznosti v postopku v glavni stvari v primerjavi s tistimi iz sodbe Hacker. V točki 31 sodbe Dansommer so povzeti tako: „Zadevna pogodba v [zadevi, v kateri je bila izdana sodba Hacker] je bila sklenjena med poklicnim organizatorjem potovanj in njegovo stranko v kraju, kjer sta imela sedež oziroma stalno prebivališče, in čeprav je predvidevala kratkotrajno uporabo počitniškega stanovanja, je vključevala tudi druge storitve, kot so zagotavljanje informacij in svetovanja, s katerimi organizator potovanja stranki ponudi različne možnosti izbire počitnic, rezervacija stanovanja za obdobje, ki ga je izbrala stranka, rezervacija prevoza, sprejem na kraju samem in morebitno zavarovanje za primer odpovedi potovanja (sodba Hacker [...], točka 14).“

28. Menim, da iz teh dveh sodb izhaja, da mora sodišče za odločanje o svoji pristojnosti oceniti zadevno pogodbeno razmerje v celoti in njegov kontekst, da bi ugotovilo, ali je njegov edini predmet uporaba stanovanja ali zaveza, da bo dano na voljo osebi skupaj s storitvami, ki ustrezajo počitniškemu bivanju.<sup>20</sup> Menim, da storitve, kot so čiščenje, zagotavljanje posteljnine itd., ki se lahko opravljajo v vsaki nepremičnini, ki jo najame posameznik ali poklicni ponudnik, ne vplivajo na opredelitev pogodbe, če so pomožne glede na njeno uporabo.

<sup>18</sup> V zvezi s posledicami, če stranki ne izbereta prava, ki se uporablja, glej člen 4(1)(d) Uredbe (ES) št. 593/2008 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17. junija 2008 o pravu, ki se uporablja za pogodbeno obligacijska razmerja (Rim I) (UL 2008, L 177, str. 6).

<sup>19</sup> Glej sodbo Dansommer (točke od 30 do 35). Glej tudi sodbo z dne 10. februarja 2022, ShareWood Switzerland (C-595/20, EU:C:2022:86, točki 32 in 33 ter navedena sodna praksa).

<sup>20</sup> Zdi se mi, da je izraz „dajanje na voljo“ primernejši za primer, ko se stanovanje rezervira pri gospodarskem subjektu, ki je turistični ponudnik. Izraz „prepustitev v uporabo“, ki se v sodbah Sodišča v zvezi s kratkotrajnimi najemi uporablja po sodbi Rösler (točka 25, glej tudi navedbo, str. 113 navedene sodbe, da se ta izraz pojavlja v poročilu P. Schlosserja o Konvenciji z dne 9. oktobra 1978 o pristopu Kraljevine Danske, Irske ter Združenega kraljestva Velika Britanija in Severna Irska h Konvenciji o pristojnosti in izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah ter protokolu o njeni razlagi s strani Sodišča (UL 1979, C 59, str. 71, zlasti str. 120)), je treba pridržati za primere, ko se lastnik ali njegov zastopnik zaveže, da bo sopogodbenu (najemniku) zagotovil izključno uživanje nepremičnine, določene v pogodbi, ki sta jo sklenili stranki. Zato menim, da je v posebnem primeru počitniškega parka podana le zaveza za uporabo enega od stanovanj, ki so na voljo dopustnikom, in sicer na odgovornost osebe, ki ga ponuja.

29. Enako velja za vprašanje, ali je počitniško stanovanje dal v najem lastnik neposredno ali je bilo dano v najem v njegovem imenu. Menim, da Sodišče v zadevi Dansommer ni nameravalo spremeniti meril za določanje mednarodne pristojnosti.<sup>21</sup> Zadostuje pogodbeni zaveza za uporabo nepremičnine.<sup>22</sup> Predpostavlja se, da je najemodajalec za to pooblaščen. Najemnik počitniškega stanovanja ne bi smel biti dolžan preverjati, kdo je lastnik, zlasti če se odloči za tožbo.

30. Po drugi strani pa ima, tako kot v primeru organiziranega bivanja<sup>23</sup>, zagotavljanje nastanitve v krajih, ki so posebej namenjeni počitnicam, kot je Waterpark Zwartkruis, ki ga upravlja družba Roompot Service<sup>24</sup>, posebne značilnosti, ki po mojem mnenju, če jih ugotovi predložitveno sodišče, upravičujejo opredelitev zadevne pogodbe kot „kompleksne pogodbe“.

31. Najprej je treba preveriti, na kakšni podlagi je bilo vzpostavljeno pogodbeno razmerje. V obravnavani zadevi se predložitveno sodišče ni sklicevalo na obstoj najemne pogodbe, kakršna se v primeru nastanitve v samostojni hiši sklone v pisni obliki<sup>25</sup>, ali na njeno vsebino, zlasti kar zadeva pogoje za plačilo celotne cene. Natančneje, ni navedeno, ali se je rezervacija nanašala na vnaprej določen bungalov.<sup>26</sup> Vendar se zdi, da so v parku hišic, ki vključuje standardizirane nastanitvene strukture, ki tvorijo homogeno celoto, in po potrebi stavbe za skupinsko uporabo, zaveze za uporabo enega od opremljenih stanovanj, tako kot v hotelskem kompleksu, v pristojnosti upravljavca parka, ki je običajno sogovornik za pritožbe.

32. Drugič, treba je poudariti, da je ta vrsta počitniške namestitve oblikovana glede na ponudbo organiziranega bivanja kot celoto. V obravnavani zadevi je predložitveno sodišče ugotovilo, da se najeto stanovanje nahaja v vodnem parku, katerega ureditev je posebej namenjena temu, da se osebam, nastanjenim v tem objektu, zagotovijo storitve, povezane s preživljanjem prostega časa.<sup>27</sup> Posledično je mogoče sklepati, da je določena raven udobja in svetovanja pričakovana tudi s strani dopustnika ter se promovira pri rezervaciji take nastanitve. V teh okoliščinah je po mojem mnenju odločilen status ponudnika organizatorja bivanja v počitniškem parku,<sup>28</sup> pa tudi morebitna ugotovitev, da je nastanitev na voljo vse leto, brez časovne omejitve, po čemer se razlikuje od sezonskega najema.

33. Tretjič, pomemben dejavnik za presojo je tudi skupna cena bivanja<sup>29</sup>. Zdi se mi namreč, da je treba vedeti, ali vključuje stroške več storitev ali ponudbo storitev, ki se zagotavljajo v takem počitniškem parku, glede na njihovo kakovost ali pomen, kar bi utemeljevalo, da ta cena ni neposredno povezana s ceno najema posameznega stanovanja na lokalnem trgu najema

<sup>21</sup> Glej točki 36 in 37 navedene sodbe, pri čemer se zadnjena navedena točka nanaša na procesno upravičenje agencije, v zvezi s katerim je predložitveno sodišče postavilo vprašanje Sodišču. Glej tudi komentar k navedeni sodbi, 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)“, *Journal du droit international (Clunet)*, LexisNexis, Pariz, april–maj–junij 2000, št. 2, str. od 550 do 554, zlasti str. 553, v povezavi z mnenjem generalnega pravobranilca Darmona v zadevi Hacker (C-280/90, neobjavljena, EU:C:1991:466, točka 43, točka 1).

<sup>22</sup> Glej v tem smislu sodbi Rösler (točka 25) in Dansommer (točki 31 in 33).

<sup>23</sup> Glej za ponazoritev sodbo Hacker (točki 2 in 3). Primerjaj s sodbo Dansommer (točki 7 in 8), v kateri je navedeno, da je bila vloga organizatorja potovanja omejena na vlogo posrednika.

<sup>24</sup> Glej spletno mesto: <https://www.roompot.fr/destinations/pays-bas/la-frise/waterpark-zwartkruis>.

<sup>25</sup> Glede okoliščin zadevnega najema glej točki 5 in 6 teh sklepnih predlogov v povezavi s sodbo Hacker (točka 3). Ugotavljam, da je v točki 2 navedene sodbe navedeno, da se je spor nanašal na „pogodbo z naslovom „najemna pogodba““.

<sup>26</sup> Glej po analogiji sodbo z dne 13. oktobra 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, točka 24).

<sup>27</sup> Glej dejansko stanje iz predložitvene odločbe v točkah 5 in 7 teh sklepnih predlogov.

<sup>28</sup> V zvezi s tem glej sklepne predloge generalnega pravobranilca M. Darmona v zadevi Hacker (C-280/90, neobjavljeni, EU:C:1991:466, točka 25).

<sup>29</sup> Glej sodbo Hacker (točka 15) in po analogiji sodbo z dne 13. oktobra 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, točka 27).

počitniških hiš v zasebni lasti,<sup>30</sup> temveč je določena glede na standardizirano raven udobja kot v hotelu. Zanj torej ne bi veljali obvezni predpisi, primerljivi s tistimi, ki lahko urejajo najem stanovanj.

34. Zato menim, da mora nacionalno sodišče preveriti vse pogodbene pogoje in posebnosti ponudbe nastanitve za kratkotrajno bivanje v počitniškem parku, kot je v obravnavanem primeru Waterpark Zwartkruis. Preučitev sklopa dejstev v zvezi s storitvami, ki jih zagotavlja upravljavec počitniškega parka, ki ga je predložitveno sodišče opisalo kot „poklicnega najemodajalca počitniških stanovanj“, omogoča preseganje omejitev, ki jih postavlja kazuistična analiza, kakršna je bila predložena Sodišču v presojo ali obravnavana v pravni teoriji.<sup>31</sup> Poleg tega zagotavlja zadostno predvidljivost.

35. Tak pristop je ustrezen tudi glede na raznolikost turističnih nastanitvev, razvitih v številnih državah članicah.<sup>32</sup> V zvezi s tem ugotavljam, da se odraža v terminologiji francoskega jezika na tem področju. Tako se razlikuje med stanovanjskimi parki za prosti čas (*parcs résidentiels de loisirs*), turističnimi rezidencami (*résidences de tourisme*) in počitniškimi naselji (*villages de vacances*), in sicer glede na vrsto nastanitve ali opremljene turistične nastanitve, kot so hiša, stanovanje, bungalov, mobilna počitniška hiša ali lahka počitniška stanovanja, ter glede na vrsto storitev, povezanih s prostim časom, ki se zagotavljajo.

36. Poleg tega je dostop do teh raznolikih ponudb zaradi vse pogostejše uporabe rezervacij prek spletnih mest postal zelo obsežen.<sup>33</sup> Nazadnje je treba upoštevati, da se je od odločitev Sodišča v zadevah Rösler, Hacker in Dansommer zakonodajni okvir in okvir sodne prakse prava Unije na področju varstva potrošnikov<sup>34</sup>, zlasti na področju počitnic<sup>35</sup>, močno spremenil. Tudi v nacionalnem pravu so bile sprejete posebne pravne ureditve za turistične nastanitve.<sup>36</sup>

<sup>30</sup> V zvezi s tem glej sklepne predloge generalnega pravobranilca M. Darmona v zadevi Hacker (C-280/90, neobjavljeni, EU:C:1991:466, točka 30).

<sup>31</sup> Glej točko 14 teh sklepnih predlogov. Glej tudi Gaudemet-Tallon, H., in Ancel, M.-E., *op. cit.*, točka 115, str. 155.

<sup>32</sup> O pomenu turizma v Evropski uniji glej posebno poročilo Računskega sodišča Evropske unije z naslovom „Podpora EU turizmu: potrebna sta nova strateška usmeritev in boljši pristop k financiranju“, 2021, na voljo na spletnem naslovu: [https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR21\\_27/SR\\_EU-invest-tourism\\_SL.pdf](https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR21_27/SR_EU-invest-tourism_SL.pdf), točke od 1 do 5.

<sup>33</sup> Glej v tem smislu uvodno izjavo 2 Direktive (EU) 2015/2302 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 25. novembra 2015 o paketnih potovanjih in povezanih potovalnih aranžmajih, spremembi Uredbe (ES) št. 2006/2004 in Direktive 2011/83/EU Evropskega parlamenta in Sveta ter razveljavitvi Direktive Sveta 90/314/EGS (UL 2015, L 326, str. 1).

<sup>34</sup> Glej Direktivo 2011/83/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 25. oktobra 2011 o pravicah potrošnikov, spremembi Direktive Sveta 93/13/EGS in Direktive 1999/44/ES Evropskega parlamenta in Sveta ter razveljavitvi Direktive Sveta 85/577/EGS in Direktive 97/7/ES Evropskega parlamenta in Sveta (UL 2011, L 304, str. 64). Direktiva 85/577 se je nanašala na varstvo potrošnikov v primeru pogodb, sklenjenih zunaj poslovnih prostorov. Direktiva 97/7 se je nanašala na varstvo potrošnikov glede sklepanja pogodb pri prodaji na daljavo. Opozarjam, da so pogodbe za najem stanovanjskega objekta za bivalne namene izključene iz področja uporabe Direktive 2011/83 (glej člen 3(f)). Za kratkotrajni najem ni bila določena nobena izjema.

<sup>35</sup> Glej Direktivo 2015/2302, ki se nanaša na paketna potovanja in povezane potovalne aranžmaje. V skladu s členom 3 navedene direktive nastanitve, ki ni neločljivo povezana s prevozom potnikov in ni v bivalne namene, predstavlja element potovalne storitve. Poleg tega ugotavljam, da bi lahko sklenitev ene same pogodbe za namene počitnic, ki vključuje nastanitev in najem čolnov, spadala na področje uporabe navedene direktive. Glej tudi Direktivo 2008/122/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. januarja 2009 o varstvu potrošnikov v zvezi z nekaterimi vidiki pogodb časovnega zakupa, dolgoročnih počitniških proizvodov, nadaljnje prodaje in zamenjave (UL 2009, L 33, str. 10).

<sup>36</sup> Glede skladnosti z nacionalnimi zakonodajami, ki urejajo lastništvo nepremičnin, glej sodbo Rösler (točka 22). Glej na primer v francoskem pravu Painchaux, M., „Bail d’habitation. – Règles particulières à certains baux. – Locations saisonnières“, *JurisClasseur Civil Code*, LexisNexis, Pariz, 29. julij 2020, zvezek 690, zlasti točka 6; v španskem pravu 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, str. od 57 do 84, zlasti str. 61, in v italijanskem pravu „Le locazioni turistiche nell’ordinamento italiano“, *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado, op. cit.*, str. od 113 do 126, zlasti str. 114, 122 in 123.

37. Tako se mi v posebnem okviru najema nastanitev v počitniških parkih utemeljitev izključne pristojnosti sodišč držav članic v kraju lokacije nepremičnine, ki je prepuščena v uporabo za kratek čas<sup>37</sup>, ne zdi upoštevana, kar govori v prid odgovoru predložitvenemu sodišču v skladu z načelom ozke razlage člena 24, točka 1, prvi odstavek, Uredbe št. 1215/2012<sup>38</sup>.

38. Zato Sodišču predlagam, naj tako kot v sodbi Hacker odloči, da se člen 24, točka 1, prvi odstavek, navedene uredbe ne uporablja za primer, ko turistični ponudnik da na voljo nastanitev v počitniškem parku za kratkotrajno osebno uporabo, saj je treba v smislu navedene sodne prakse pogodbeno razmerje opredeliti kot „kompleksno pogodbo“.

39. Če pa bi Sodišče menilo, da se zadevna pogodba nanaša izključno na najem počitniških stanovanj, kot v zadevi Dansommer, bi bilo treba preučiti tožbo EM, vloženo pri predložitvenem sodišču.

## **B. Predmet zahtevka**

40. Zahtevak EM izhaja iz dejstva, da je junija 2020 rezerviral nastanitev za več kot dve gospodinjstvi s skupno devetimi osebami, vendar mu je družba Roompot Service dovolila, da v njej od 31. decembra 2020 biva le s svojo družino in dvema osebama iz drugega gospodinjstva.<sup>39</sup> V predložitveni odločbi je navedeno, da EM zahteva povračilo „preostale cene najema“, potem ko je družba Roompot Service povrnila del „cene najema“.<sup>40</sup>

41. V obravnavanem primeru se izraz „cena najema“ nanaša na ceno bivanja, ki je bila v celoti plačana. Ni navedeno, ali je ta cena zajemala posebne stroške, ki niso neposredno povezani z uporabo nastanitve, kot so na primer stroški rezervacije, od koder bi lahko izhajalo delno povračilo, ki je bilo odobreno družbi EM.<sup>41</sup>

42. Kadar je predmet zahtevka plačilo najemnine v smislu nadomestila za pravico do uživanja nepremičnine, je Sodišče odločilo, da se uporablja izključna pristojnost v zadevah v zvezi z najemom nepremičnin, če je predmet spora neposredno povezan z uporabo najete nepremičnine.<sup>42</sup>

43. V okviru te pravne ureditve je treba posebno pozornost nameniti dvema okoliščinama v obravnavani zadevi. Prvič, odsotnost uživanja najete nepremičnine se mi ne zdi taka, da bi spremenila opredelitev zahtevka EM. Ta okoliščina ga načeloma ne odvezuje obveznosti do

<sup>37</sup> Glej točko 21 teh sklepnih predlogov.

<sup>38</sup> Glej sodbo z dne 25. marca 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236), točka 76 in navedena sodna praks), za opozorilo, da se določbe člena 24, točka 1, navedene uredbe, ker določajo izjeme, ne smejo razlagati širše, kot to zahteva njihov cilj.

<sup>39</sup> Glej točki 5 in 8 teh sklepnih predlogov. V tem smislu je predmet spora podoben predmetu spora v zadevi, v kateri je bila izdana sodba Hacker (glej točko 4). Tožeča stranka je menila, da je bila površina počitniške hiše, ki ji je bila dana na voljo za dejansko bivanje, manjša od površine, navedene v prospektu družbe Euro-Relais GmbH, in je med drugim zahtevala znižanje plačane cene.

<sup>40</sup> Glej točke 6, 9 in 10 teh sklepnih predlogov. Vračilo ustreza 15,77 % zneska, plačanega ob rezervaciji. Predložitveno sodišče ni navedlo, za kakšen namen je bilo izvedeno.

<sup>41</sup> Glej opombo 40 teh sklepnih predlogov.

<sup>42</sup> Glej sodbi Rösler (točka 29) in Dansommer (točka 25) ter v tem smislu sodbo z dne 25. marca 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, točka 79). Glede zahtevka za povračilo celotne vsote plačanih zneskov zaradi ničnosti pogodbe, kadar povezava med pogodbo in nepremičnino, ki se bo verjetno uporabljala, ni dovolj tesna, da bi bila upravičena opredelitev kot najemna pogodba, glej sodbo z dne 13. oktobra 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, točki 17 in 26).



družbe Roompot Service. Drugič, spremembo pogojev najema nepremičnine bi bilo treba analizirati kot neizpolnitev pogodbenih obveznosti družbe Roompot Service, četudi bi bila upravičena z omejitvami zaradi boja proti pandemiji covid-19.<sup>43</sup>

44. V teh okoliščinah menim, da je predmet spora v postopku v glavni stvari v izključni pristojnosti sodišč države članice, v kateri je najeta nepremičnina. Drugače bi lahko bilo le, če bi EM zahteval odškodnino v višini zahtevanega zneska za škodo, ki je posredno povezana z uporabo najete nepremičnine.<sup>44</sup>

45. Zato podredno, če bi Sodišče ugotovilo, da se pogodba med EM in družbo Roompot Service nanaša na prepustitev počitniškega stanovanja v uporabo, menim, da bi se pravilo o izključni pristojnosti iz člena 24, točka 1, prvi odstavek, Uredbe št. 1215/2012 uporabilo tudi zato, ker so predmet spora pravice in obveznosti iz take pogodbe.

## V. Predlog

46. Na podlagi vsega navedenega Sodišču predlagam, naj na vprašanje za predhodno odločanje, ki ga je predložilo Landgericht Düsseldorf (deželno sodišče v Düsseldorfu, Nemčija), odgovori:

Člen 24, točka 1, prvi odstavek Uredbe (EU) št. 1215/2012 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2012 o pristojnosti in priznavanju ter izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah

je treba razlagati tako, da

primarno, pogodba, na podlagi katere turistični ponudnik da na voljo počitniško stanovanje v počitniškem parku za kratkotrajno osebno uporabo, ne spada na njegovo področje uporabe;

podredno, zahtevek za povračilo dela plačane cene zaradi spremembe pogojev pogodbe o najemu počitniškega stanovanja s strani ene od strank spada na njegovo področje uporabe.

<sup>43</sup> Za primerjavo, v istem kontekstu in v okviru Direktive 2015/2302 o paketnih potovanjih, glej sodbo z dne 12. januarja 2023, FTI Touristik (Paketno potovanje na Kanarske otoke) (C-396/21, EU:C:2023:10, točka 42), ter predloge za razlago, ki jih Sodišče trenutno obravnava v zadevi Tuk Tuk Travel (C-83/22, sklepni predlogi generalne pravobranilke L. Medine v zadevi Tuk Tuk Travel (C-83/22, EU:C:2023:245) so bili predstavljeni 23. marca 2023) ter v združenih zadevah DocLX Travel Events (C-414/22) in Kiwi Tours (C-584/22), v katerih sklepni predlogi generalne pravobranilke L. Medine še čakajo na objavo.

<sup>44</sup> Glej sodbo Rösler (točka 29). Primerjaj s sodbo Hacker (točka 4).