



Repertoriul jurisprudenței

HOTĂRÂREA CURȚII (Camera a patra)

16 noiembrie 2023*

„Trimitere preliminară – Cooperare judiciară în materie civilă – Regulamentul (UE) nr. 1215/2012 – Competențe exclusive – Articolul 24 punctul 1 primul paragraf – Litigii în materie de închiriere a unor imobile – Contract având ca obiect cesiunea folosinței, pe o durată scurtă, a unui bungalow situat într-un parc de vacanță încheiat între un particular și un profesionist din domeniul turismului care exploatează acest parc de vacanță”

În cauza C-497/22,

având ca obiect o cerere de decizie preliminară formulată în temeiul articolului 267 TFUE de Landgericht Düsseldorf (Tribunalul Regional din Düsseldorf, Germania), prin decizia din 8 iulie 2022, primită de Curte la 22 iulie 2022, în procedura

EM

împotriva

Roompot Service BV,

CURTEA (Camera a patra),

compusă din domnul C. Lycourgos, președinte de cameră, doamna O. Spineanu-Matei (raportoare), domnii J.-C. Bonichot și S. Rodin și doamna L. S. Rossi, judecători,

avocat general: domnul J. Richard de la Tour,

grefier: domnul A. Calot Escobar,

având în vedere procedura scrisă,

luând în considerare observațiile prezentate:

- pentru EM, de V. Gensch, Rechtsanwalt;
- pentru Comisia Europeană, de P. Kienapfel și S. Noë, în calitate de agenți,

după ascultarea concluziilor avocatului general în ședința din 29 iunie 2023,

pronunță prezenta

* Limba de procedură: germana.

Hotărâre

- 1 Cererea de decizie preliminară privește interpretarea articolului 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul (UE) nr. 1215/2012 al Parlamentului European și al Consiliului din 12 decembrie 2012 privind competența judiciară, recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială (JO 2012, L 351, p. 1).
- 2 Această cerere a fost formulată în cadrul unui litigiu între EM, domiciliată în Germania, pe de o parte, și Roompot Service BV, un profesionist din domeniul turismului cu sediul în Țările de Jos, pe de altă parte, în legătură cu rambursarea prețului plătit de acest particular, însoțit de dobânzi și de cheltuieli, pentru cesiunea utilizării de scurtă durată a unui bungalow situat într-un parc de vacanță exploatat de acest profesionist.

Cadrul juridic

- 3 Considerentele (15), (16) și (34) ale Regulamentului nr. 1215/2012 au următorul cuprins:

„(15) Normele de competență ar trebui să prezinte un mare grad de previzibilitate și să se întemeieze pe principiul conform căruia competența este determinată, în general, de domiciliul pârâtului. Astfel, competența ar trebui să fie întotdeauna determinată pe baza acestui criteriu, cu excepția câtorva situații bine definite în care materia litigiului sau autonomia părților justifică un alt punct de legătură. [...]

(16) În afară de instanța domiciliului pârâtului, ar trebui să existe și alte instanțe autorizate în temeiul unei legături strânse între instanță și acțiune sau în scopul bunei administrări a justiției. Existența unei legături strânse ar trebui să asigure securitatea juridică și să evite posibilitatea de a se introduce o acțiune împotriva pârâtului în fața unei instanțe dintr-un stat membru care nu era previzibilă în mod rezonabil de către acesta. [...]

[...]

(34) Ar trebui asigurată continuitatea între Convenția [privind competența judiciară și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială (JO 1972, L 299, p. 32, Ediție specială, 19/vol. 10, p. 13), semnată la Bruxelles la 27 septembrie 1968], Regulamentul (CE) nr. 44/2001 [al Consiliului din 22 decembrie 2000 privind competența judiciară, recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială (JO 2001, L 12, p. 1, Ediție specială, 19/vol. 3, p. 74)] și prezentul regulament, fiind necesar să se prevadă unele dispoziții tranzitorii în acest sens. Aceeași necesitate a continuității este valabilă cu privire la interpretarea de către Curtea de Justiție a Uniunii Europene a Convenției de la Bruxelles din 1968 și a regulamentelor de înlocuire a acesteia.”

- 4 În cadrul secțiunii 1 a capitolului II din Regulamentul nr. 1215/2012, intitulată „Dispoziții generale”, articolul 4 alineatul (1) din acest regulament prevede:

„Sub rezerva dispozițiilor prezentului regulament, persoanele domiciliat pe teritoriul unui stat membru sunt acționate în justiție, indiferent de naționalitatea lor, în fața instanțelor respectivului stat membru.”

5 În cadrul secțiunii 6 a acestui capitol II, intitulată „Competența exclusivă”, articolul 24 din regulamentul menționat prevede:

„Următoarele instanțe dintr-un stat membru au competență exclusivă, indiferent de domiciliul părților:

1. în materie de drepturi reale imobiliare sau de închiriere a unor imobile, instanțele din statul membru pe teritoriul căruia este situat imobilul.

Cu toate acestea, în materia închirierii unor imobile în vederea utilizării personale temporare pe o perioadă de cel mult șase luni consecutive, instanțele din statul membru pe teritoriul căruia pârâtul este domiciliat au, de asemenea, competență, cu condiția ca locatarul să fie o persoană fizică și ca proprietarul și locatarul să aibă domiciliul pe teritoriul aceluiași stat membru;

[...]”

Litigiul principal și întrebarea preliminară

6 La 23 iunie 2020, EM a rezervat, pe site-ul internet al Roompot Service, un bungalow în parcul acvatic Waterpark Zwartkruis, situat în Noordburgum (Țările de Jos), pentru perioada cuprinsă între 31 decembrie 2020 și 4 ianuarie 2021 și pentru un grup de nouă persoane, provenite din mai mult de două gospodării diferite.

7 Rezervarea în cauză includea punerea la dispoziție a lenjeriei de pat și curățenia la sfârșitul sejurului pentru o sumă totală de 1 902,80 euro, care a fost plătită integral de EM.

8 Acest parc acvatic cuprinde bungalow-uri situate direct pe malul unui lac, fiecare bungalow având propriul ponton pe apă. În schimbul plății unui supliment de preț, pot fi închiriate bărci și canoe.

9 Roompot Service i-a confirmat lui EM prin e-mail, înainte de sosirea sa și la cererea acesteia din urmă, că, în pofida pandemiei de COVID-19, respectivul parc acvatic era deschis în perioada rezervată, dar că, în conformitate cu legislația neerlandeză în vigoare, nu era posibil să locuiască într-un bungalow decât împreună cu familia sa și cu maximum două persoane dintr-o altă gospodărie. Roompot Service i-a propus, de asemenea, lui EM să își amâne șederea la o dată ulterioară.

10 Întrucât EM nu a efectuat șederea în cauză și nu și-a modificat rezervarea, acesteia i-a fost rambursată de către Roompot Service suma de 300 de euro.

11 EM a sesizat Amtsgericht Neuss (Tribunalul Districtual din Neuss, Germania) cu o cerere având ca obiect rambursarea de către Roompot Service a soldului, și anume a sumei de 1 602,80 euro, însoțit de dobânzi și de cheltuieli. Aceasta din urmă a contestat competența internațională a instanțelor germane de a soluționa o asemenea cerere.

12 Printr-o decizie din 1 octombrie 2021, Amtsgericht Neuss (Tribunalul Districtual din Neuss) a respins această cerere ca nefondată.

13 EM a declarat apel împotriva acestei decizii la Landgericht Düsseldorf (Tribunalul Regional din Düsseldorf, Germania), care este instanța de trimitere.

- 14 Această instanță se întreabă dacă există o competență internațională exclusivă a instanțelor neerlandeze de a soluționa cauza principală în temeiul articolului 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 1215/2012.
- 15 În această privință, instanța menționată arată că din jurisprudența Curții referitoare la aplicarea articolului 16 punctul 1 din Convenția privind competența judiciară și executarea hotărârilor judecătorești în materie civilă și comercială, semnată la Bruxelles la 27 septembrie 1968, astfel cum a fost modificată prin convențiile succesive referitoare la aderarea noilor state membre la această convenție (denumită în continuare „Convenția de la Bruxelles”), devenit articolul 16 punctul 1 litera (a) din aceasta, al cărui conținut a fost reluat în esență la articolul 24 punctul 1 din Regulamentul nr. 1215/2012, și anume jurisprudența rezultată din Hotărârea din 15 ianuarie 1985, Rösler (241/83, EU:C:1985:6), din Hotărârea din 26 februarie 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92) și din Hotărârea din 27 ianuarie 2000, Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45), reiese că contractele de închiriere a unei locuințe de vacanță în străinătate sunt, în principiu, de competența exclusivă a instanțelor de la locul unde este situat imobilul respectiv. O excepție de la acest principiu nu ar exista decât atunci când contractul în cauză este un contract de natură complexă, și anume un contract care stipulează furnizarea unui ansamblu de prestări de servicii în schimbul unui preț global plătit de client.
- 16 Instanța de trimitere precizează că prestațiile suplimentare care pot fi avute în vedere în speță sunt oferirea, pe pagina de internet a pârâtei din litigiul principal, a unei game de bungalow-uri echipate diferit, rezervarea bungalow-ului pentru client, primirea la fața locului a acestuia din urmă și predarea cheilor, furnizarea de lenjerie de pat și efectuarea unei curățenii la sfârșitul sejurului. Această instanță apreciază că, potrivit interpretării sale date jurisprudenței Curții citate la punctul anterior din prezenta hotărâre, ar fi în acest caz necesar ca aceste prestații, privite în ansamblul lor, să confere contractului în discuție în litigiul principal un caracter complex, în sensul acestei jurisprudențe.
- 17 Potrivit tezei susținute de o parte a doctrinei germane, prestații accesorii minore precum întreținerea bunului în cauză sau efectuarea curățeniei în acesta, furnizarea de lenjerie de pat sau primirea la fața locului a clienților ar avea o „mai mică importanță”, astfel încât nu ar fi cert că prestații precum prestațiile suplimentare în discuție în litigiul principal sunt suficiente pentru a reține existența unui contract complex, în sensul jurisprudenței menționate.
- 18 Instanța de trimitere precizează de asemenea că Bundesgerichtshof (Curtea Federală de Justiție, Germania) a dat o interpretare diferită aceleiași jurisprudențe. Potrivit acestei din urmă instanțe, calificarea unui contract în raport cu articolul 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 1215/2012 depinde de aspectul dacă agenția de turism profesionistă se angajează ea însăși să pună la dispoziție folosința unei locuințe pe care nu o deține în proprietate. Într-o asemenea situație, această dispoziție nu ar fi aplicabilă. În schimb, dacă această agenție de turism profesionistă nu intervine decât în calitate de intermediar în cadrul unui contract de închiriere încheiat cu proprietarul acestei locuințe, dispoziția menționată ar fi aplicabilă.
- 19 În aceste condiții, Landgericht Düsseldorf (Tribunalul Regional din Düsseldorf) a hotărât să suspende judecarea cauzei și să adreseze Curții următoarea întrebare preliminară:

„Articolul 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul [nr. 1215/2012] trebuie interpretat în sensul că, în ceea ce privește un contract încheiat între o persoană fizică și un locator profesionist de locuințe de vacanță cu privire la punerea la dispoziție în vederea utilizării de scurtă durată a unui bungalow într-un parc de vacanță exploatat de acest locator, contract care, pe lângă simpla

punere la dispoziție în vederea utilizării, prevede, ca prestări de servicii suplimentare, o curățenie la sfârșitul sejurului și furnizarea de lenjerie de pat, competența exclusivă revine instanței de la locul în care este situat bunul închiriat, indiferent dacă acest bungalow este proprietatea locatorului menționat sau a unui terț?”

Cu privire la întrebarea preliminară

- 20 Prin intermediul întrebării formulate, instanța de trimitere solicită în esență să se stabilească dacă articolul 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 1215/2012 trebuie interpretat în sensul că intră în sfera noțiunii de „închiriere de imobile”, în sensul acestei dispoziții, un contract încheiat între un particular și un profesionist din domeniul turismului prin care acesta din urmă pune la dispoziție o locuință de vacanță pentru folosință personală de scurtă durată, situată într-un parc de vacanță exploatat de acest profesionist, și care cuprinde, pe lângă cesiunea folosinței acestei locuințe, un ansamblu de prestări de servicii furnizate în schimbul unui preț global.
- 21 Cu titlu introductiv, trebuie amintit că, în măsura în care Regulamentul nr. 1215/2012 a abrogat și a înlocuit Regulamentul nr. 44/2001, care, la rândul lui, a înlocuit Convenția de la Bruxelles, interpretarea dată de Curte dispozițiilor unuia dintre aceste instrumente juridice rămâne valabilă și pentru celelalte, atunci când dispozițiile respective pot fi calificate ca echivalente (Hotărârea din 20 iunie 2022, *London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association*, C-700/20, EU:C:2022:488, punctul 42 și jurisprudența citată).
- 22 Aceasta este situația articolului 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 1215/2012. Astfel, această dispoziție corespunde articolului 16 punctul 1 din Convenția de la Bruxelles, devenit ulterior articolul 16 punctul 1 litera (a) din această convenție, precum și articolului 22 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 44/2001. Prin urmare, interpretarea dată de Curte în ceea ce privește aceste din urmă dispoziții este valabilă și pentru interpretarea acestui articol 24.
- 23 Conform unei jurisprudențe constante, sistemul atribuirilor de competențe comune prevăzute în capitolul II din Regulamentul nr. 1215/2012 se întemeiază pe norma generală enunțată la articolul 4 alineatul (1) din acesta, potrivit căreia persoanele domiciliat pe teritoriul unui stat membru sunt acționate în justiție, indiferent de naționalitatea acestora, în fața instanțelor aceluși stat (Hotărârea din 25 martie 2021, *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, punctul 75, precum și jurisprudența citată).
- 24 Capitolul II secțiunea 6 din Regulamentul nr. 1215/2012 prevede o serie de norme de competență exclusivă, printre care figurează cea de la articolul 24 punctul 1 primul paragraf din acest regulament, care atribuie instanțelor din statul membru pe teritoriul căruia este situat imobilul competența de a se pronunța în materie de închiriere a unor imobile, însă numai prin derogare de la această normă generală.
- 25 Trebuie de asemenea amintit că, astfel cum Curtea a statuat, având în vedere caracterul lor derogatoriu, dispozițiile articolului 24 punctul 1 din regulamentul menționat nu trebuie interpretate într-un sens mai larg decât impune obiectivul lor (Hotărârea din 25 martie 2021, *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, punctul 76, precum și jurisprudența citată).

- 26 În ceea ce privește obiectivul urmărit de această dispoziție, din jurisprudența Curții reiese că motivul esențial al atribuirii competenței exclusive instanțelor din statul membru pe teritoriul căruia este situat imobilul în cauză constă în împrejurarea că instanța de la locul situării imobilului este cea mai în măsură, dată fiind proximitatea, să aibă o bună cunoaștere a situațiilor de fapt și să aplice normele și uzanțele care sunt, în general, cele ale statului membru în care este situat imobilul (Hotărârea din 25 martie 2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punctul 77, precum și jurisprudența citată).
- 27 În ceea ce privește, mai precis, închirierea imobilelor, rezultă din respectiva jurisprudență că această competență exclusivă este justificată de complexitatea raportului proprietar-locatar, care presupune o serie de drepturi și obligații, în plus față de cea aferentă chiriei. Acest raport este reglementat de legi speciale, dintre care unele cu caracter imperativ, ale statului în care este situat imobilul care face obiectul închirierii, precum cele care determină responsabilul cu întreținerea acestui imobil și cu plata impozitelor pe terenuri, cele care reglementează obligațiile ocupantului imobilului menționat față de vecini, precum și cele care controlează sau limitează dreptul proprietarului de a reîntra în posesia imobilului la sfârșitul perioadei de închiriere (Hotărârea din 25 martie 2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punctul 78, precum și jurisprudența citată).
- 28 Competența exclusivă privind „contractele de închiriere a unor imobile”, în sensul articolului 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 1215/2012, vizează astfel contestațiile care privesc condițiile de folosință a unui imobil (a se vedea în acest sens Hotărârea din 25 martie 2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, punctul 79), și anume printre altele pe cele dintre locatori și locatari referitoare la existența sau la interpretarea contractelor de închiriere, la repararea pagubelor cauzate de un locatar sau la evacuarea bunului închiriat (a se vedea în acest sens Hotărârea din 14 decembrie 1977, Sanders, 73/77, EU:C:1977:208, punctul 15).
- 29 Pentru a stabili dacă un litigiu intră în sfera acestei competențe exclusive este necesar să se examineze, pe de o parte, dacă acest litigiu privește un contract de închiriere a unui imobil și, pe de altă parte, dacă obiectul litigiului menționat are legătură directă cu drepturile și obligațiile care decurg din acest contract de închiriere, întrucât, astfel cum reiese din jurisprudență, nu este suficient ca același litigiu să aibă o legătură cu un contract de închiriere având ca obiect un imobil pentru a intra în competența instanței din statul membru pe teritoriul căruia este situat acest imobil (a se vedea prin analogie Hotărârea din 16 noiembrie 2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, punctul 34, și Hotărârea din 10 februarie 2022, ShareWood Switzerland, C-595/20, EU:C:2022:86, punctul 31).
- 30 În Hotărârea din 15 ianuarie 1985, Rösler (241/83, EU:C:1985:6), în Hotărârea din 26 februarie 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92) și în Hotărârea din 27 ianuarie 2000, Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45), Curtea a avut ocazia să se pronunțe cu privire la prima parte a acestei examinări și a stabilit, în acest cadru, criteriile care permit să se deosebească un „contract de închiriere” care intră în competența exclusivă menționată de un contract complex care are ca obiect un ansamblu de prestări de servicii și care nu intră în sfera acestei competențe.
- 31 În ceea ce privește calificarea unui contract având ca obiect cesiunea dreptului de folosință a unei locuințe de vacanță pe o durată scurtă, Curtea a statuat că intră în sfera noțiunii de „contract de închiriere” un contract prin care proprietarul unei case de vacanță a închiriat pe o durată scurtă o locuință situată în această casă și potrivit căruia cazarea vizitatorilor nu era autorizată, cheltuielile

- locative cu energia electrică, apa și gazul trebuiau calculate în funcție de consum, iar curățenia de la finalul sejurului trebuia plătită în plus (a se vedea în acest sens Hotărârea din 15 ianuarie 1985, Rösler, 241/83, EU:C:1985:6, punctele 2, 24 și 25).
- 32 În schimb, un contract privind cesiunea folosinței unei locuințe de vacanță care prevedea rezervarea unei traversări maritime spre destinația în cauză, efectuată de o agenție de turism profesionistă care nu era proprietarul acestei locuințe în numele clientului său, în schimbul unei remunerații suplimentare, nu a fost calificat ca fiind un „contract de închiriere”, ci un contract complex având ca obiect un ansamblu de prestări de servicii furnizate în schimbul unui preț global, întrucât, independent de titlul său, acest contract cuprindea, pe lângă cesiunea folosinței locuinței menționate, și alte servicii, precum informațiile și consilierea prin care această agenție de turism propunea clientului în cauză o gamă de opțiuni pentru vacanța sa, rezervarea unei locuințe pentru perioada aleasă de acest client, rezervarea călătoriei, primirea la fața locului și eventual o asigurare pentru anularea acestei călătorii (a se vedea în acest sens Hotărârea din 26 februarie 1992, Hacker, C-280/90, EU:C:1992:92, punctele 3, 14 și 15).
- 33 Cu toate acestea, un contract privind cesiunea folosinței unei locuințe de vacanță încheiat cu o agenție de turism profesionistă care nu își asuma decât rolul de intermediar între clientul în cauză și proprietarul acestei locuințe și al cărui preț includea o primă de asigurare destinată să acopere cheltuielile efectuate în caz de reziliere a contractului, această agenție de turism profesionistă garantând totodată rambursarea acestui preț în caz de insolvență, fără a fi obligată să furnizeze alte prestații, a fost calificat drept „contract de închiriere”. Curtea a constatat astfel că acest contract privea exclusiv închirierea unui imobil, clauzele referitoare la asigurare și la garanția rambursării prețului nefiind decât dispoziții accesorii care nu erau susceptibile să modifice calificarea contractului menționat. Împrejurarea că litigiul în cauză nu opunea în mod direct proprietarul locuinței respective și locatarul acesteia nu a condus la o concluzie diferită, respectiva agenție de turism profesionistă subrogându-se în drepturile acestui proprietar și reacționând în calitate de agenție de turism profesionistă, ci ca și cum ar fi fost proprietarul imobilului în cauză (a se vedea în acest sens Hotărârea din 27 ianuarie 2000, Dansommer, C-8/98, EU:C:2000:45, punctele 7-11 și 33-37).
- 34 Astfel cum reiese din jurisprudența citată la punctele 31-33 din prezenta hotărâre, calificarea unui contract privind un ansamblu de prestări de servicii, în plus față de cesiunea folosinței pe o durată scurtă a unei locuințe de vacanță, necesită, astfel cum a arătat domnul avocat general la punctul 28 din concluzii, o apreciere a raportului contractual în cauză în ansamblul său și în contextul său.
- 35 În speță, instanța de trimitere ridică problema calificării unui contract încheiat între un particular și un profesionist din domeniul turismului prin care acesta din urmă pune la dispoziție un bungalow situat într-un parc acvatic, exploatat de acest profesionist, care stipulează, pe lângă cesiunea utilizării acestui bun, furnizarea altor prestații, precum oferirea, pe pagina de internet a părâtei din litigiul principal, a unei game de bungalow-uri echipate diferit, rezervarea bungalow-ului ales pentru clienți, primirea clientului la fața locului și predarea cheilor acestuia din urmă, furnizarea de lenjerie de pat și realizarea unei curățenii la sfârșitul sejurului.
- 36 În special, această instanță se întreabă dacă aceste prestații suplimentare sunt suficiente pentru a califica contractul în discuție în litigiul principal ca fiind un contract complex care are ca obiect un ansamblu de prestări de servicii și dacă împrejurarea că bungalow-ul în cauză este proprietatea profesionistului din domeniul turismului sau proprietatea unui terț prezintă vreo importanță în vederea acestei calificări.

- 37 În această privință, trebuie să se precizeze de la bun început că va reveni instanței menționate, ținând seama de toate informațiile de care dispune, sarcina de a efectua calificarea contractului în discuție în litigiul principal.
- 38 În acest scop, instanța de trimitere va trebui, în primul rând, să examineze dacă prestările de servicii suplimentare în cauză, efectuate în plus față de cesiunea folosinței locuinței de vacanță care face obiectul acestui contract, conferă contractului menționat un caracter complex.
- 39 Aceasta ar fi situația printre altele atunci când aceste servicii sunt oferite în schimbul unui preț global în aceleași condiții precum cele oferite clienților unui complex hotelier, rămânând așadar în afara domeniului de aplicare al articolului 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 1215/2012 (a se vedea prin analogie Hotărârea din 13 octombrie 2005, Klein, C-73/04, EU:C:2005:607, punctul 27). În schimb, nu orice prestație suplimentară care are un caracter accesoriu în raport cu o asemenea cesiune a dreptului de utilizare modifică neapărat calificarea contractului în cauză drept contract de închiriere, ci va trebui să fie examinată în contextul acestui contract.
- 40 În ceea ce privește prestațiile suplimentare menționate de instanța de trimitere, nici curățenia la sfârșitul sejurului, nici punerea la dispoziție a lenjeriei de pat nu sunt prestații suficient de specifice pentru a permite, prin ele însele, să se distingă un contract de închiriere de un contract complex de organizare a unui sejur. Deși este, desigur, adevărat că curățenia cade în mod obișnuit în sarcina locatarului la sfârșitul unui contract de închiriere, nu este exclus ca, în virtutea caracterului special al închirierilor sezoniere de case de vacanță, locatorul să își poată asuma o astfel de sarcină fără ca aceasta să modifice natura contractului respectiv de contract de închiriere a unui imobil. Același lucru este valabil și pentru punerea la dispoziție a lenjeriei de pat și pentru predarea cheilor.
- 41 În schimb, serviciile de informare și de consiliere, de rezervare și de primire care fac parte, odată cu cesiunea folosinței, din oferta propusă de un profesionist din domeniul turismului în schimbul unui preț global constituie servicii care sunt furnizate în general în cadrul unui contract complex de organizare a sejurului.
- 42 În al doilea rând, în cadrul aprecierii globale a informațiilor de care dispune instanța de trimitere, aceasta din urmă va trebui să examineze de asemenea calitatea în care agenția de turism vizată intervine în raportul contractual în discuție în litigiul principal.
- 43 Astfel cum reiese din jurisprudența amintită la punctul 33 din prezenta hotărâre, împrejurarea că agenția de turism nu este proprietarul locuinței, dar se subrogă în drepturile acestuia nu este prin ea însăși de natură să modifice o eventuală calificare a contractului în cauză ca închiriere a unui imobil. În schimb, astfel cum reiese din jurisprudența citată la punctul 32 din prezenta hotărâre, dacă această agenție de turism intervine în calitate de profesionist din domeniul turismului și propune, în cadrul unui sejur organizat, punerea la dispoziție a unor servicii suplimentare în considerarea cărora este acceptată oferta, o asemenea împrejurare poate constitui un indiciu al naturii complexe a acestui contract.
- 44 În speță, punerea la dispoziție a unei locuințe în cadrul unui parc de vacanță care cuprinde structuri de cazare standardizate ce formează un ansamblu omogen, precum Waterpark Zwartkruis, exploatat de un profesionist din domeniul turismului, cum este Roompot Service, precum și propunerea unei oferte de ședere în schimbul unui preț global care reflectă calitatea și importanța ansamblului prestațiilor propuse în acest parc de vacanță par, sub rezerva verificărilor

a căror efectuare va reveni instanței de trimitere, să militeze în favoarea excluderii unui contract precum cel în discuție în litigiul principal din domeniul de aplicare al articolului 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 1215/2012.

- 45 Această concluzie răspunde cerinței interpretării stricte a normei de competență exclusivă prevăzute la articolul 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 1215/2012 și obiectivului urmărit de această dispoziție, care constă, astfel cum se amintește la punctul 27 din prezenta hotărâre, în a include în domeniul de aplicare al acesteia numai raporturile contractuale dintre locatori și locatari ce presupun o serie de drepturi și de obligații guvernate de reglementări speciale privind folosința proprietății imobiliare, care au în general un caracter imperativ, ale statului membru în care este situat imobilul, ale cărui instanțe sunt, ca urmare a proximității lor, cel mai bine plasate pentru a soluționa litigiile în materie de închiriere imobiliară.
- 46 Având în vedere ansamblul considerațiilor care precedă, trebuie ca la întrebarea adresată să se răspundă că articolul 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 1215/2012 trebuie interpretat în sensul că nu intră în sfera noțiunii de „închiriere de imobile”, în sensul acestei dispoziții, un contract încheiat între un particular și un profesionist din domeniul turismului prin care acesta din urmă pune la dispoziție o locuință de vacanță pentru folosință personală de scurtă durată, situată într-un parc de vacanță exploatat de acest profesionist, și care cuprinde, pe lângă cesiunea folosinței acestei locuințe, un ansamblu de prestări de servicii furnizate în schimbul unui preț global.

Cu privire la cheltuielile de judecată

- 47 Întrucât, în privința părților din litigiul principal, procedura are caracterul unui incident survenit la instanța de trimitere, este de competența acesteia să se pronunțe cu privire la cheltuielile de judecată. Cheltuielile efectuate pentru a prezenta observații Curții, altele decât cele ale părților menționate, nu pot face obiectul unei rambursări.

Pentru aceste motive, Curtea (Camera a patra) declară:

Articolul 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul (UE) nr. 1215/2012 al Parlamentului European și al Consiliului din 12 decembrie 2012 privind competența judiciară, recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială

trebuie interpretat în sensul că

nu intră în sfera noțiunii de „închiriere de imobile”, în sensul acestei dispoziții, un contract încheiat între un particular și un profesionist din domeniul turismului prin care acesta din urmă pune la dispoziție o locuință de vacanță pentru folosință personală de scurtă durată, situată într-un parc de vacanță exploatat de acest profesionist, și care cuprinde, pe lângă cesiunea folosinței acestei locuințe, un ansamblu de prestări de servicii furnizate în schimbul unui preț global.

Semnături