Συλλογή της Νομολογίας

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ
JEAN RICHARD DE LA TOUR
της 29ης Ιουνίου 2023 [1]

**Υπόθεση C-497/22**

**EM**
**κατά**
**Roompot Service BV**

[αίτηση του Landgericht Düsseldorf (πρωτοδικείο Ντίσελντορφ, Γερμανία)
για την έκδοση προδικαστικής αποφάσεως]

«Προδικαστική παραπομπή – Δικαστική συνεργασία σε αστικές υποθέσεις – Διεθνής δικαιοδοσία και εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις – Κανονισμός (ΕΕ) 1215/2012 – Αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία – Άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο – Διαφορές από μισθώσεις ακινήτων – Κράτηση μπανγκαλόου που βρίσκεται σε θέρετρο – Βραχυχρόνια σύμβαση παραχώρησης χρήσης ή διάθεσης που συνάπτεται μεταξύ ιδιώτη και επαγγελματία του τουριστικού τομέα, ο οποίος εκμεταλλεύεται το θέρετρο αυτό – Άλλες παροχές»

## I. Εισαγωγή

1. Η αίτηση προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού (ΕΕ) 1215/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2012, για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις [2].

2. Η αίτηση αυτή υποβλήθηκε στο πλαίσιο ένδικης διαφοράς μεταξύ της EM, κατοίκου Γερμανίας, και της Roompot Service BV, η οποία έχει την έδρα της στις Κάτω Χώρες, όπου εκμεταλλεύεται θέρετρο που περιλαμβάνει εξοχικές κατοικίες, με αντικείμενο την επιστροφή του τιμήματος που καταβλήθηκε για τη βραχυχρόνια χρήση ενός από τα μπανγκαλόου του θερέτρου, πλέον τόκων και εξόδων.

3. Θα εκθέσω τους λόγους για τους οποίους θεωρώ, κατ' αρχήν, ότι η διαφορά αφορά μια σύνθετη σύμβαση η οποία, κατά συνέπεια, δεν εμπίπτει στην αποκλειστική δικαιοδοσία που προβλέπεται από τον κανονισμό 1215/2012 για τις υποθέσεις μισθώσεων ακινήτων. Επικουρικώς, για την περίπτωση που το Δικαστήριο κρίνει ότι η επίμαχη σύμβαση εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του

[1] Γλώσσα του πρωτοτύπου: η γαλλική.

[2] ΕΕ 2012, L 351, σ. 1.

άρθρου 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012, θεωρώ ότι η αξίωση της κύριας δίκης συνδέεται με τη σύμβαση αυτή και θα εμπίπτει επίσης στο πεδίο εφαρμογής της εν λόγω διάταξης.

## II. Το νομικό πλαίσιο

4. Το τμήμα 6 του κεφαλαίου ΙΙ του κανονισμού 1215/2012 φέρει τον τίτλο «Αποκλειστική δικαιοδοσία» και περιλαμβάνει το άρθρο 24, σημείο 1, το οποίο προβλέπει τα εξής:

«Τα ακόλουθα δικαστήρια κράτους μέλους έχουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία των διαδίκων:

1) σε υποθέσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων, τα δικαστήρια του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου.

   Πάντως, σε υποθέσεις μισθώσεων ακινήτων που συνάπτονται για προσωρινή ιδιωτική χρήση μέγιστης διάρκειας έξι συνεχών μηνών, έχουν επίσης διεθνή δικαιοδοσία τα δικαστήρια του κράτους μέλους στο οποίο έχει την κατοικία του ο εναγόμενος, εφόσον ο μισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο και ο ιδιοκτήτης και ο μισθωτής έχουν την κατοικία τους στο ίδιο κράτος μέλος».

## III. Τα πραγματικά περιστατικά της κύριας δίκης και το προδικαστικό ερώτημα

5. Η ΕΜ, κάτοικος Γερμανίας, πραγματοποίησε κράτηση στις 23 Ιουνίου 2020 μέσω του ιστοτόπου της Roompot Service[3], η οποία εδρεύει στις Κάτω Χώρες, ενός μπανγκαλόου στο θέρετρο «Waterpark Zwartkruis»[4] στο Noardburgum (Κάτω Χώρες) για την περίοδο από τις 31 Δεκεμβρίου 2020 έως τις 4 Ιανουαρίου 2021 και για μια ομάδα εννέα ατόμων που προέρχονταν από περισσότερα από δύο διαφορετικά νοικοκυριά.

6. Η κράτηση, έναντι τιμήματος 1 902,80 ευρώ, το οποίο κατέβαλε στο ακέραιο η ΕΜ, περιελάμβανε την παροχή κλινοσκεπασμάτων και τον καθαρισμό στο τέλος της διαμονής.

7. Το Waterpark Zwartkruis είναι ένα υδάτινο πάρκο με μπανγκαλόου στην όχθη ακριβώς της λίμνης, όπου κάθε κατάλυμα έχει τον δικό του ξεχωριστό λιμενοβραχίονα. Έναντι επιπλέον χρέωσης μπορούν να μισθωθούν βάρκες και κανό.

8. Η Roompot Service ενημέρωσε την ΕΜ με ηλεκτρονικό μήνυμα, πριν από την άφιξή της και κατόπιν σχετικής ερώτησης, ότι το Waterpark Zwartkruis ήταν ανοικτό κατά την περίοδο κράτησης, παρά την πανδημία της COVID-19, αλλά ότι, σύμφωνα με την ολλανδική νομοθεσία, επιτρεπόταν να διαμείνει σε μπανγκαλόου μόνο με την οικογένειά της και το πολύ δύο άτομα από άλλο νοικοκυριό. Επιπλέον, της προσφέρθηκε η δυνατότητα να μεταθέσει τη διαμονή της σε μεταγενέστερη ημερομηνία.

9. Η ΕΜ δεν εμφανίστηκε στο κατάλυμα ούτε άλλαξε την κράτησή της. Η Roompot Service της επέστρεψε ποσό 300 ευρώ.

[3] Ιστότοπος στα γερμανικά: www.roompot.de.

[4] Στο εξής: Waterpark Zwartkruis.

10. Η ΕΜ άσκησε ενώπιον του Amtsgericht Neuss (ειρηνοδικείου Neuss, Γερμανία) αγωγή κατά της Roompot Service με αίτημα την επιστροφή του υπολοίπου του τιμήματος, ήτοι ποσού 1 602,80 ευρώ, πλέον τόκων και εξόδων. Η εναγομένη αμφισβήτησε τη διεθνή δικαιοδοσία των γερμανικών δικαστηρίων. Με απόφαση της 1ης Οκτωβρίου 2021, η αγωγή αυτή απορρίφθηκε ως αβάσιμη.

11. Κατόπιν άσκησης έφεσης εκ μέρους της ΕΜ ενώπιον του Landgericht Düsseldorf (πρωτοδικείου Ντίσελντορφ, Γερμανία), το τελευταίο διερωτάται ως προς την αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων των Κάτω Χωρών να εκδικάσουν την υπόθεση της κύριας δίκης, βάσει του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012.

12. Το αιτούν δικαστήριο εκθέτει ότι, όσον αφορά τη μίσθωση εξοχικών κατοικιών στην αλλοδαπή, υπάρχουν τρεις σχετικές αποφάσεις του Δικαστηρίου που ερμηνεύουν το άρθρο 16, σημείο 1, της Συμβάσεως για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις[5], του οποίου το περιεχόμενο παρέμεινε κατ' ουσίαν πανομοιότυπο στον κανονισμό 1215/2012, ήτοι οι αποφάσεις της 15ης Ιανουαρίου 1985, Rösler[6], της 26ης Φεβρουαρίου 1992, Hacker[7], και της 27ης Ιανουαρίου 2000, Dansommer[8], από τις οποίες προκύπτει ότι οι συμβάσεις αυτές υπάγονται, κατ' αρχήν, στην αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων του τόπου του ακινήτου. Κατά το Δικαστήριο, εξαίρεση υφίσταται μόνον όταν πρόκειται για σύνθετη σύμβαση, υπό την έννοια ότι περιλαμβάνει δέσμη υπηρεσιών έναντι συνολικού τιμήματος που καταβάλλει ο πελάτης[9].

13. Το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει, αφενός, ότι εν προκειμένω οι συμπληρωματικές παροχές είναι η προσφορά, στον ιστότοπο της Roompot Service και υπό τον τίτλο «Πληροφορίες και συμβουλές», διαφόρων μπανγκαλόου με διαφορετικό εξοπλισμό, η κράτηση για την ΕΜ, η επιτόπου υποδοχή και η παράδοση των κλειδιών, η παροχή κλινοσκεπασμάτων και ο καθαρισμός στο τέλος της διαμονής. Όπως αντιλαμβάνεται τη νομολογία του Δικαστηρίου, το αιτούν δικαστήριο εκτιμά ότι οι παροχές αυτές πρέπει, θεωρούμενες στο σύνολό τους, να έχουν ιδιαίτερη σημασία ώστε να προσδίδουν στη σύμβαση σύνθετο χαρακτήρα.

14. Αφετέρου, σύμφωνα με μερίδα της γερμανικής θεωρίας, παρεπόμενες παροχές ήσσονος σημασίας, όπως η συντήρηση του ακινήτου ή ο καθαρισμός του, η αλλαγή των κλινοσκεπασμάτων ή η επιτόπου υποδοχή, δεν έχουν επαρκή βαρύτητα, οπότε οι επίμαχες στην υπόθεση της κύριας δίκης συμπληρωματικές υπηρεσίες δεν αρκούν για να γίνει δεκτό ότι υπάρχει σύνθετη σύμβαση.

15. Το αιτούν δικαστήριο διευκρινίζει επίσης ότι το Bundesgerichtshof (Ανώτατο Ομοσπονδιακό Δικαστήριο, Γερμανία)[10] ερμήνευσε διαφορετικά τις αποφάσεις του Δικαστηρίου. Στηριζόμενο στην απόφαση Hacker καθώς και στην απόφαση Dansommer, το Bundesgerichtshof έκρινε ότι ο καθορισμός της διεθνούς δικαιοδοσίας βάσει του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012 εξαρτάται αποκλειστικά από το αν ο ταξιδιωτικός πράκτορας υποχρεούται να διαθέσει τη χρήση εξοχικής κατοικίας που ανήκει σε τρίτο. Σε μια τέτοια

5 Σύμβαση υπογραφείσα στις Βρυξέλλες στις 27 Σεπτεμβρίου 1968 (ΕΕ 1982, L 388, σ. 7), όπως τροποποιήθηκε με τις διαδοχικές Συμβάσεις για την προσχώρηση των νέων κρατών μελών (ΕΕ 1998, C 27, σ. 1) (στο εξής: Σύμβαση των Βρυξελλών).

6 241/83, στο εξής: απόφαση Rösler, EU:C:1985:6.

7 C-280/90, στο εξής: απόφαση Hacker, EU:C:1992:92.

8 C-8/98, στο εξής: απόφαση Dansommer, EU:C:2000:45.

9 Βλ. σημείο 27 των παρουσών προτάσεων.

10 Εξ όσων γνωρίζω, το αιτούν δικαστήριο παραπέμπει στις αποφάσεις της 23ης Οκτωβρίου 2012, X ZR 157/11 (σκέψεις 11 επ.), καθώς και της 28ης Μαΐου 2013, X ZR 88/12 (σκέψεις 8 επ.).

περίπτωση, η εν λόγω διάταξη δεν είναι, κατά τη γνώμη του, εφαρμοστέα. Αντίθετα, αν ο ταξιδιωτικός πράκτορας απλώς διαμεσολαβεί για τη σύναψη σύμβασης μίσθωσης με τον ιδιοκτήτη, η ως άνω διάταξη τυγχάνει εφαρμογής.

16. Το αιτούν δικαστήριο αμφιβάλλει κατά πόσον η ερμηνεία αυτή είναι συμβατή με τη νομολογία του Δικαστηρίου.

17. Υπό τις συνθήκες αυτές, το Landgericht Düsseldorf (πρωτοδικείο Ντίσελντορφ) αποφάσισε να αναστείλει την ενώπιόν του διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο το ακόλουθο προδικαστικό ερώτημα:

«Έχει το άρθρο 24, σημείο 1, [πρώτο εδάφιο], του κανονισμού [1215/2012] την έννοια ότι, σε περίπτωση σύμβασης μεταξύ ιδιώτη και κατ' επάγγελμα εκμισθωτή εξοχικών κατοικιών με αντικείμενο τη βραχυχρόνια παραχώρηση χρήσης μπανγκαλόου σε θέρετρο που εκμεταλλεύεται ο εκμισθωτής η οποία, πέραν της απλής παραχώρησης χρήσης, προβλέπει ως περαιτέρω υπηρεσίες τον τελικό καθαρισμό και την παροχή κλινοσκεπασμάτων, θεμελιώνεται αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων της τοποθεσίας του εκμισθούμενου ακινήτου, ανεξάρτητα από το αν το μπανγκαλόου ανήκει στον εκμισθωτή ή σε τρίτο;»

18. Η ΕΜ και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατέθεσαν γραπτές παρατηρήσεις.

## IV. Ανάλυση

19. Κατ' ουσίαν, το αιτούν δικαστήριο διερωτάται ποια είναι τα κρίσιμα κριτήρια που πρέπει να ληφθούν υπόψη προκειμένου να χαρακτηριστεί μια σύμβαση η οποία αφορά τη βραχυχρόνια χρήση ενός μπανγκαλόου σε θέρετρο ως σύμβαση μίσθωσης ακινήτου, κατά την έννοια του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012, ή ως σύνθετη σύμβαση που αφορά δέσμη υπηρεσιών.

20. Οι διατάξεις του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού αυτού είναι ισοδύναμες με εκείνες του άρθρου 16, παράγραφος 1 (νυν άρθρο 16, παράγραφος 1, στοιχείο α'[11]), της Σύμβασης των Βρυξελλών και του άρθρου 22, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού (ΕΚ) 44/2001[12], οπότε η ερμηνεία που έδωσε το Δικαστήριο όσον αφορά τις τελευταίες αυτές διατάξεις ισχύει επίσης και για την ερμηνεία των πρώτων[13].

21. Πρέπει να υπομνησθεί ότι, κατά πάγια νομολογία του Δικαστηρίου:

– όσον αφορά τον επιδιωκόμενο με τις διατάξεις αυτές σκοπό, ο βασικός λόγος για την αναγνώριση αποκλειστικής δικαιοδοσίας των δικαστηρίων του κράτους μέλους της τοποθεσίας του ακινήτου είναι το γεγονός ότι το δικαστήριο του τόπου όπου βρίσκεται το ακίνητο είναι το πλέον κατάλληλο, λόγω της τοπικής εγγύτητάς του, να γνωρίζει καλύτερα τις πραγματικές καταστάσεις και να εφαρμόζει τους κανόνες και τα συναλλακτικά ήθη που είναι, συνήθως, τα ισχύοντα στο κράτος της τοποθεσίας του ακινήτου, και

[11] Βλ. σημείο 23 των παρουσών προτάσεων.

[12] Κανονισμός του Συμβουλίου, της 22ας Δεκεμβρίου 2000, για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (ΕΕ 2001, L 12, σ. 1).

[13] Βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση της 20ής Ιουνίου 2022, London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association (C-700/20, EU:C:2022:488, σκέψη 42).

– η αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία σε υποθέσεις μισθώσεων ακινήτων δικαιολογείται από τον περίπλοκο χαρακτήρα της σχέσης ιδιοκτήτη-μισθωτή, η οποία περιλαμβάνει πληθώρα δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, πέραν των σχετικών με το μίσθωμα. Η σχέση αυτή διέπεται από ειδικές, και εν μέρει αναγκαστικού δικαίου, ρυθμίσεις του κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου που αποτελεί το αντικείμενο της μίσθωσης, όπως αυτές που ορίζουν ποιος φέρει την ευθύνη της συντήρησης του ακινήτου και της πληρωμής του φόρου ακινήτου, αυτές που διέπουν τα καθήκοντα του κατόχου του ακινήτου έναντι των γειτόνων, καθώς και αυτές που ελέγχουν ή περιορίζουν το δικαίωμα του ιδιοκτήτη να ανακτήσει την κατοχή του ακινήτου κατά τη λήξη της μίσθωσης [14].

22. Σύμφωνα με το άρθρο 25, παράγραφος 4, του κανονισμού 1215/2012, δεν χωρεί συμβατική παρέκκλιση από την αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία.

23. Ο καθορισμός της δικαιοδοσίας των εθνικών δικαστηρίων σε υποθέσεις μίσθωσης εξοχικών κατοικιών έχει αποτελέσει αντικείμενο τριών αποφάσεων του Δικαστηρίου, ήτοι των αποφάσεων Rösler, Hacker και Dansommer [15], και δύο νομοθετικών τροποποιήσεων [16]. Αυτές εισήγαγαν παρέκκλιση από την αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία που προβλέπεται στο άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012, για τις περιπτώσεις όπου αμφότεροι οι διάδικοι κατοικούν στο ίδιο κράτος μέλος [17]. Πρέπει να σημειωθεί, ωστόσο, ότι η νομοθετική τροποποίηση με την οποία εισήχθη το δεύτερο εδάφιο στο άρθρο 24, σημείο 1, του κανονισμού δεν συνάδει πλήρως, όσον αφορά τις μισθώσεις κατοικιών, με τη δικαιολογητική βάση του κατ' αρχήν ισχύοντος νομολογιακού κανόνα που υπενθυμίστηκε στο σημείο 21 των παρουσών προτάσεων [18].

24. Πρόκειται, δηλαδή, για το καθεστώς που εφαρμόζεται στις βραχυχρόνιες τουριστικές μισθώσεις εδώ και είκοσι σχεδόν χρόνια, στη διάρκεια των οποίων δεν έχουν επισημανθεί στο Δικαστήριο νέες ερμηνευτικές δυσκολίες από τα εθνικά δικαστήρια.

25. Από την προαναφερθείσα νομολογία του Δικαστηρίου προκύπτει ότι η εφαρμογή του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012 προϋποθέτει την πλήρωση δύο προϋποθέσεων. Πρώτον, η διαφορά πρέπει να αφορά σύμβαση μίσθωσης ακινήτου κατά την έννοια της εν λόγω διάταξης. Δεύτερον, σε μια τέτοια περίπτωση, πρέπει η διαφορά να έχει ως αντικείμενο τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση αυτή. Εάν δεν πληρούται η πρώτη προϋπόθεση, παρέλκει η εξέταση της δεύτερης.

[14] Βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση Rösler (σκέψεις 19 και 20) και απόφαση της 25ης Μαρτίου 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, σκέψεις 77 και 78 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

[15] Οι αποφάσεις αυτές συνοψίζονται από το αιτούν δικαστήριο στην αίτηση προδικαστικής αποφάσεως. Βλ. σημείο 12 των παρουσών προτάσεων.

[16] Βλ., επίσης, όσον αφορά την τροποποίηση των κανόνων περί διεθνούς δικαιοδοσίας σε υποθέσεις συμβάσεων με καταναλωτές η οποία επήλθε μετά την απόφαση Hacker, το άρθρο 15, παράγραφος 3, in fine, του κανονισμού 44/2001 και το άρθρο 17, παράγραφος 3, in fine, του κανονισμού 1215/2012.

[17] Βλ. δεύτερο εδάφιο του ως άνω άρθρου 24, σημείο 1, σχετικά με τις μισθώσεις κάτω των έξι μηνών (βλ. σημείο 4 των παρουσών προτάσεων), με το οποίο επιτρέπεται ο εναγόμενος να ενάγεται ενώπιον των δικαστηρίων του κράτους μέλους του τόπου κατοικίας του. Στην προκειμένη περίπτωση, το άρθρο αυτό δεν τυγχάνει εφαρμογής. Η κατοικία της ΕΜ και η καταστατική έδρα της Roompot Service δεν βρίσκονται στο ίδιο κράτος μέλος. Επί του ιστορικού της προσθήκης του ως άνω εδαφίου στη Σύμβαση των Βρυξελλών μετά την απόφαση Rösler, βλ. Gaudemet-Tallon, H., και 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)*, 6η έκδοση, Librairie générale de droit et de jurisprudence, συλλογή «Droit des affaires», Παρίσι, 2018, σημεία 112 έως 114, σ. 152-154.

[18] Βλ., όσον αφορά τις συνέπειες σχετικά με το εφαρμοστέο δίκαιο, σε περίπτωση που δεν το έχουν επιλέξει τα συμβαλλόμενα μέρη, άρθρο 4, παράγραφος 1, στοιχείο δ', του κανονισμού (ΕΚ) 593/2008 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 17ης Ιουνίου 2008, για το εφαρμοστέο δίκαιο στις συμβατικές ενοχές (Ρώμη I) (ΕΕ 2008, L 177, σ. 6).

### *A. Επί του χαρακτηρισμού της σύμβασης*

26. Από τις δύο πιο πρόσφατες αποφάσεις του Δικαστηρίου, την απόφαση Hacker και την απόφαση Dansommer, καθίσταται σαφές ότι για να χαρακτηριστεί η σύμβαση ως μίσθωση πρέπει να μην υπάρχουν παρεπόμενες παροχές σε σχέση με την κύρια υποχρέωση η οποία αφορά τη χρήση εξοχικής κατοικίας [19].

27. Τα ερωτήματα του αιτούντος δικαστηρίου ανακύπτουν από την εκτίμηση των συγκεκριμένων συμβατικών δεσμεύσεων στην υπόθεση της κύριας δίκης, σε σύγκριση με τις δεσμεύσεις που εξετάστηκαν στην απόφαση Hacker. Οι δεσμεύσεις αυτές υπενθυμίζονται στη σκέψη 31 της αποφάσεως Dansommer ως εξής: «Η επίμαχη σύμβαση στην [υπόθεση επί της οποίας εκδόθηκε η απόφαση Hacker] είχε συναφθεί μεταξύ ενός πρακτορείου ταξιδίου και πελάτη του στον τόπο όπου αυτοί είχαν αντιστοίχως έδρα και κατοικία και, μολονότι προέβλεπε παροχή αφορώσα τη χρήση εξοχικής κατοικίας για μικρό χρονικό διάστημα, περιελάμβανε και άλλες παροχές, όπως είναι οι πληροφορίες και οι συμβουλές με τις οποίες το πρακτορείο ταξιδιών προτείνει στον πελάτη μια σειρά επιλογών για τις διακοπές, η κράτηση κατοικίας για την επιλεγείσα από τον πελάτη περίοδο, η κράτηση θέσεων για τη μεταφορά, η υποδοχή επί τόπου και, ενδεχομένως, ασφάλεια για την περίπτωση ακυρώσεως του ταξιδιού (απόφαση Hacker […], σκέψη 14)».

28. Κατά τη γνώμη μου, από τις δύο αυτές αποφάσεις προκύπτει ότι το δικαστήριο, για να αποφασίσει αν έχει δικαιοδοσία, πρέπει να εκτιμήσει την επίμαχη συμβατική σχέση στο σύνολό της και εντός του όλου πλαισίου της, προκειμένου να διαπιστώσει αν αυτή έχει ως αποκλειστικό αντικείμενο τη χρήση κατοικίας ή την ανάληψη δέσμευσης να διατεθεί στον ενδιαφερόμενο με την παροχή κατάλληλων υπηρεσιών για διαμονή λόγω διακοπών [20]. Υπηρεσίες όπως ο καθαρισμός, η παροχή κλινοσκεπασμάτων ή άλλες, οι οποίες μπορούν να παρασχεθούν σε οποιοδήποτε ακίνητο μισθώνεται από ιδιώτη ή επαγγελματία, δεν έχουν, κατ' εμέ, καμία συνέπεια επί του χαρακτηρισμού της σύμβασης, δεδομένου ότι είναι παρεπόμενες της κατοχής του.

29. Το ίδιο ισχύει και για το ζήτημα αν η εξοχική κατοικία εκμισθώθηκε απευθείας από τον ιδιοκτήτη ή στο όνομά του. Κατά τη γνώμη μου, στην απόφαση Dansommer το Δικαστήριο δεν είχε την πρόθεση να τροποποιήσει τα κριτήρια που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό της διεθνούς δικαιοδοσίας [21]. Η συμβατική δέσμευση που έχει ως αντικείμενο τη

[19] Βλ. απόφαση Dansommer (σκέψεις 30 έως 35). Πρβλ., επίσης, απόφαση της 10ης Φεβρουαρίου 2022, ShareWood Switzerland (C-595/20, EU:C:2022:86, σκέψεις 32 και 33 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία).

[20] Εκτιμώ ότι ο όρος «διάθεση» είναι καταλληλότερος για την περίπτωση στην οποία η κράτηση κατοικίας γίνεται από επιχειρηματία που δραστηριοποιείται επαγγελματικά στον τουριστικό τομέα του τουρισμού. Ο όρος «παραχώρηση χρήσης» ο οποίος χρησιμοποιείται στη νομολογία του Δικαστηρίου σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις από την απόφαση Rösler και εντεύθεν [σκέψη 25 βλ., επίσης, την υπόμνηση, στη σ. 113 της αποφάσεως αυτής, ότι ο συγκεκριμένος όρος περιλαμβάνεται στην έκθεση Schlosser σχετικά με τη Σύμβαση της 9ης Οκτωβρίου 1978 περί Προσχώρησης του Βασιλείου της Δανίας, της Ιρλανδίας και του Ηνωμένου Βασιλείου της Μεγάλης Βρετανίας και της Βόρειας Ιρλανδίας στη Σύμβαση για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, καθώς και στο πρωτόκολλο για την ερμηνεία του από το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΕΕ 1986, C 298, σ. 99, ειδικότερα σ. 148)], θα πρέπει να επιφυλάσσεται για τις περιπτώσεις στις οποίες ο ιδιοκτήτης ή ο εντολοδόχος του αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι του αντισυμβαλλομένου (του μισθωτή) να συναινέσει στην αποκλειστική χρήση ακινήτου που περιγράφεται στη σύμβαση την οποία συνάπτουν τα συμβαλλόμενα μέρη. Κατά συνέπεια, θεωρώ ότι, όταν πρόκειται για θέρετρο, μόνον η δέσμευση σε σχέση με τη χρήση μίας από τις κατοικίες που διατίθενται στους παραθεριστές αναλαμβάνεται υπό την ευθύνη του προσώπου που την παρέχει.

[21] Βλ. σκέψεις 36 και 37 της εν λόγω αποφάσεως· η τελευταία αυτή σκέψη αφορά το δικαίωμα του πρακτορείου ταξιδιών να ασκήσει αγωγή, σε σχέση με το οποίο το Δικαστήριο είχε ρωτηθεί ειδικώς από το αιτούν δικαστήριο. Βλ., επίσης, σχόλιο επί της ως άνω αποφάσεως, 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, Παρίσι, Απρίλιος-Μάιος-Ιούνιος 2000, αριθ. 2, σ. 550-554, ιδίως σ. 553, σε συνδυασμό με τις προτάσεις του γενικού εισαγγελέα M. Darmon στην υπόθεση Hacker (C-280/90, μη δημοσιευθείσες, EU:C:1991:466, σημείο 43, σημείο 1).

χρήση του ακινήτου αρκεί[22]. Πράγματι, τεκμαίρεται ότι ο εκμισθωτής είναι εξουσιοδοτημένος προς τούτο. Δεν πρέπει να εναπόκειται στον μισθωτή μιας εξοχικής κατοικίας να εξακριβώσει ποιος είναι ο ιδιοκτήτης, ιδίως αν αποφασίσει να κινηθεί δικαστικώς.

30. Αντίθετα, όπως και στο πλαίσιο οργανωμένης διαμονής[23], η διάθεση καταλύματος σε χώρους ειδικά σχεδιασμένους για διακοπές, όπως το Waterpark Zwartkruis το οποίο διαχειρίζεται η Roompot Service[24], παρουσιάζει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τα οποία, κατ' εμέ, εφόσον ληφθούν υπόψη από το αιτούν δικαστήριο, δικαιολογούν τον χαρακτηρισμό της επίμαχης σύμβασης ως «σύνθετης σύμβασης».

31. Πράγματι, πρώτον, πρέπει να ελεγχθεί σε ποια βάση στηρίχθηκε η συμβατική σχέση. Στην προκειμένη περίπτωση, το αιτούν δικαστήριο δεν αναφέρθηκε ούτε στην ύπαρξη σύμβασης μίσθωσης, η οποία συνάπτεται εγγράφως σε περίπτωση στέγασης σε μονοκατοικία[25], ούτε στο περιεχόμενό της, ιδίως όσον αφορά τις προϋποθέσεις καταβολής του συνόλου του τιμήματος. Ειδικότερα, δεν διευκρινίστηκε αν η κράτηση αφορούσε μπανγκαλόου που είχε προσδιοριστεί εκ των προτέρων[26]. Ωστόσο, στο πλαίσιο ενός συγκροτήματος ακινήτων, το οποίο περιλαμβάνει, αφενός, τυποποιημένες εγκαταστάσεις στέγασης που σχηματίζουν ένα ομοιογενές σύνολο και, αφετέρου, πιθανώς κτίρια συλλογικής χρήσης, οι δεσμεύσεις που αφορούν τη χρήση μίας από τις επιπλωμένες κατοικίες φαίνεται να αναλαμβάνονται, όπως και σε ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα, υπό την ευθύνη του έχοντος την εκμετάλλευση του πάρκου, ο οποίος εμφανίζεται συνήθως ως υπεύθυνος επικοινωνίας για παράπονα και αξιώσεις.

32. Δεύτερον, πρέπει να επισημανθεί ότι αυτό το είδος παροχής καταλύματος διακοπών έχει σχεδιαστεί με σκοπό την προσφορά συνολικά οργανωμένης διαμονής. Στην προκειμένη περίπτωση, το αιτούν δικαστήριο διαπίστωσε ότι το κατάλυμα βρίσκεται σε υδάτινο πάρκο, η διαρρύθμιση του οποίου προορίζεται ειδικά να παρέχει στα άτομα που διαμένουν εκεί υπηρεσίες που σχετίζονται με την αναψυχή[27]. Κατά συνέπεια, μπορεί να συναχθεί εξ αυτού ότι ο παραθεριστής αναμένει επίσης ένα ορισμένο επίπεδο άνεσης και καθοδήγησης, το οποίο προωθείται κατά την κράτηση ενός τέτοιου καταλύματος. Στο πλαίσιο αυτό, η κατ' επάγγελμα άσκηση της δραστηριότητας του διοργανωτή της διαμονής σε θέρετρο είναι, κατά τη γνώμη μου, καθοριστική[28] καθώς και τυχόν διαπίστωση ότι η προσφορά καταλύματος είναι διαθέσιμη καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, χωρίς χρονικό περιορισμό, κριτήρια τα οποία καθιστούν δυνατή τη διάκρισή της από εκείνη των εποχιακών μισθώσεων.

33. Τρίτον, το συνολικό τίμημα της διαμονής[29] αποτελεί επίσης στοιχείο εκτίμησης που πρέπει να ληφθεί υπόψη. Πράγματι, θεωρώ αναγκαίο να διερευνηθεί αν τούτο περιλαμβάνει το κόστος διαφόρων παροχών ή την προσφορά υπηρεσιών που παρέχονται σε ένα τέτοιο θέρετρο, λαμβανομένης υπόψη της ποιότητάς τους ή της σημασίας τους, γεγονός που θα δικαιολογούσε το να μην έχει το τίμημα αυτό άμεση σχέση με το κόστος της μίσθωσης μίας μόνον κατοικίας

22 Πρβλ. αποφάσεις Rösler (σκέψη 25) και Dansommer (σκέψεις 31 και 33).

23 Βλ., για παράδειγμα, απόφαση Hacker (σκέψεις 2 και 3), σε αντιπαραβολή με την απόφαση Dansommer (σκέψεις 7 και 8), όπου κρίθηκε ότι ο ταξιδιωτικός πράκτορας περιορίστηκε σε ρόλο μεσάζοντα.

24 Βλ. τον ιστότοπο: https://www.roompot.fr/destinations/pays-bas/la-frise/waterpark-zwartkruis.

25 Βλ., όσον αφορά τις περιστάσεις της επίμαχης μίσθωσης, σημεία 5 και 6 των παρουσών προτάσεων, σε αντιπαραβολή με την απόφαση Hacker (σκέψη 3). Παρατηρώ ότι στη σκέψη 2 της αποφάσεως εκείνης επισημαίνεται ότι η διαφορά αφορούσε μια «σύμβαση με τίτλο "σύμβαση μίσθωσης"».

26 Βλ., κατ' αναλογίαν, απόφαση της 13ης Οκτωβρίου 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, σκέψη 24).

27 Βλ. σημεία 5 και 7 των παρουσών προτάσεων όπου υπενθυμίζονται τα πραγματικά περιστατικά όπως εκτίθενται στην απόφαση περί παραπομπής.

28 Πρβλ. τις προτάσεις του γενικού εισαγγελέα M. Darmon στην υπόθεση Hacker (C-280/90, μη δημοσιευθείσα, EU:C:1991:466, σκέψη 25).

29 Βλ. απόφαση Hacker (σκέψη 15) και, κατ' αναλογίαν, απόφαση της 13ης Οκτωβρίου 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, σκέψη 27).

στην τοπική αγορά μίσθωσης εξοχικών κατοικιών που ανήκουν σε ιδιώτες [30], αλλά να καθορίζεται σε συνάρτηση με το τυποποιημένο επίπεδο άνεσης που παρέχεται στον ενδιαφερόμενο, όπως σε ένα ξενοδοχείο. Επομένως, δεν θα υπόκειται σε αναγκαστικού δικαίου ρύθμιση παρεμφερή με εκείνες που διέπουν συνήθως τις μισθώσεις κατοικιών.

34. Κατά συνέπεια, είμαι της γνώμης ότι εναπόκειται στο εθνικό δικαστήριο να ελέγξει το σύνολο των συμβατικών όρων και τις ιδιαιτερότητες της προσφοράς καταλύματος για βραχυχρόνια διαμονή σε θέρετρο, όπως, εν προκειμένω, στο Waterpark Zwartkruis. Η αναζήτηση μιας δέσμης στοιχείων σχετικών με τις παροχές του έχοντος την εκμετάλλευση ενός θερέτρου, ο οποίος χαρακτηρίζεται από το αιτούν δικαστήριο ως «κατ' επάγγελμα εκμισθωτής εξοχικών κατοικίων», καθιστά δυνατή την υπέρβαση των ορίων που επιβάλλει μια περιπτωσιολογική ανάλυση όπως αυτή που έχει υποβληθεί στην κρίση του Δικαστηρίου ή έχει αναλυθεί στη θεωρία [31]. Επίσης, διασφαλίζει επαρκή προβλεψιμότητα.

35. Μια τέτοια προσέγγιση συνάδει επίσης με την ποικιλομορφία της προσφοράς τουριστικών καταλυμάτων, η οποία εμφανίζεται σε πολλά κράτη μέλη [32]. Παρατηρώ, συναφώς, ότι αυτή η ποικιλία αντικατοπτρίζεται στη σχετική ορολογία της γαλλικής γλώσσας. Ειδικότερα, γίνεται διάκριση μεταξύ οικιστικών πάρκων αναψυχής, τουριστικών κατοικιών και παραθεριστικών χωριών, ανάλογα με το είδος του καταλύματος ή της επιπλωμένης τουριστικής κατοικίας, όπως είναι η κατοικία, το διαμέρισμα, το μπανγκαλόου, η τροχοβίλα αναψυχής ή η ελαφράς κατασκευής κατοικία αναψυχής, καθώς και το είδος των παρεχόμενων υπηρεσιών αναψυχής.

36. Επιπλέον, η πρόσβαση σε αυτή την πλειάδα προσφορών έχει λάβει πλέον ακόμη μεγαλύτερες διαστάσεις λόγω της αυξανόμενης χρήσης των συστημάτων κρατήσεων μέσω ιστοτόπων στο διαδίκτυο [33]. Τέλος, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη το γεγονός ότι, από τότε που εκδόθηκαν οι αποφάσεις του Δικαστηρίου στις υποθέσεις Rösler, Hacker και Dansommer, το νομοθετικό και

[30] Πρβλ. τις προτάσεις του γενικού εισαγγελέα M. Darmon στην υπόθεση Hacker (C-280/90, μη δημοσιευθείσες, EU:C:1991:466, σημείο 30).

[31] Βλ. σημείο 14 των παρουσών προτάσεων. Βλ., επίσης, Gaudemet-Tallon, H., και Ancel, M.-E., όπ.π., σημείο 115, σ. 155.

[32] Βλ. σχετικά με τη σημασία του τουρισμού στην Ευρωπαϊκή Ένωση, την ειδική έκθεση του Ελεγκτικού Συνεδρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης με τίτλο «Στήριξη της ΕΕ στον τουρισμό: ανάγκη νέου στρατηγικού προσανατολισμού και βελτίωσης της χρηματοδοτικής προσέγγισης», 2021, διαθέσιμη στην ακόλουθη διαδικτυακή διεύθυνση: https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR21_27/SR_EU-invest-tourism_EL.pdf (σημεία 1 έως 5).

[33] Πρβλ. αιτιολογική σκέψη 2 της οδηγίας (ΕΕ) 2015/2302 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Νοεμβρίου 2015, σχετικά με τα οργανωμένα ταξίδια και τους συνδεδεμένους ταξιδιωτικούς διακανονισμούς, η οποία τροποποιεί τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 2006/2004 και την οδηγία 2011/83/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και καταργεί την οδηγία 90/314/ΕΟΚ του Συμβουλίου (ΕΕ 2015, L 326, σ. 1).

νομολογιακό πλαίσιο στο δίκαιο της Ένωσης έχει σημαντικά εξελιχθεί σε υποθέσεις προστασίας των καταναλωτών [34] και ειδικώς, στον τομέα των διακοπών [35]. Στο εθνικό δίκαιο, επίσης, έχουν θεσπιστεί ρυθμίσεις ειδικές ως προς τα τουριστικά καταλύματα [36].

37. Επομένως, στο ειδικό πλαίσιο των μισθώσεων καταλυμάτων που βρίσκονται σε θέρετρα, φρονώ ότι δεν ισχύει η δικαιολογητική βάση της αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας των δικαστηρίων των κρατών μελών της τοποθεσίας του ακινήτου του οποίου η χρήση παραχωρείται για σύντομο χρονικό διάστημα [37], όπερ συνηγορεί υπέρ του να δοθεί στο αιτούν δικαστήριο απάντηση σύμφωνη προς την αρχή της στενής ερμηνείας του άρθρου 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012 [38].

38. Επομένως, προτείνω στο Δικαστήριο να αποφανθεί, όπως και στην απόφαση Hacker, ότι δεν εμπίπτει στο άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού αυτού η διάθεση, από επαγγελματία του τουριστικού τομέα, καταλύματος σε θέρετρο για βραχυχρόνια προσωπική χρήση, δεδομένου ότι η συμβατική αυτή σχέση πρέπει να χαρακτηριστεί ως «σύνθετη σύμβαση» κατά την έννοια της σχετικής νομολογίας.

39. Αν, όμως, το Δικαστήριο κρίνει ότι η επίμαχη σύμβαση αφορά αποκλειστικά τη μίσθωση εξοχικής κατοικίας, όπως στην απόφαση Dansommer, πρέπει να εξεταστεί η αξίωση της ΕΜ, η οποία έχει υποβληθεί στην κρίση του αιτούντος δικαστηρίου.

### *Β. Επί του αντικειμένου της αγωγής*

40. Η αξίωση της ΕΜ στηρίζεται στο γεγονός ότι τον Ιούνιο του 2020 πραγματοποίησε κράτηση μιας κατοικίας για περισσότερα από δύο νοικοκυριά, στα οποία περιλαμβάνονταν συνολικά εννέα άτομα, αλλά η Roompot Service της επέτρεψε να διαμείνει εκεί από τις 31 Δεκεμβρίου 2020 μόνο

[34] Βλ. 2011/83/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Οκτωβρίου 2011, σχετικά με τα δικαιώματα των καταναλωτών, την τροποποίηση της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου και της οδηγίας 1999/44/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και την κατάργηση της οδηγίας 85/577/ΕΟΚ του Συμβουλίου και της οδηγίας 97/7/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (ΕΕ 2011, L 304, σ. 64). Η οδηγία 85/577 αφορούσε την προστασία των καταναλωτών κατά τη σύναψη συμβάσεων εκτός εμπορικού καταστήματος. Η οδηγία 97/7 αφορούσε την προστασία των καταναλωτών κατά τις εξ αποστάσεως συμβάσεις. Επισημαίνω ότι οι συμβάσεις μίσθωσης κατοικίας ως στέγης εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 2011/83 (βλ. άρθρο 3, στοιχείο στ΄). Καμία εξαίρεση δεν είχε προβλεφθεί για τη βραχυχρόνια μίσθωση.

[35] Βλ. οδηγία 2015/2302 που αφορά τα οργανωμένα ταξίδια και τους συνδεδεμένους ταξιδιωτικούς διακανονισμούς. Σύμφωνα με το άρθρο 3 της εν λόγω οδηγίας, στοιχείο της ταξιδιωτικής υπηρεσίας συνιστά η παροχή καταλύματος που δεν αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της μεταφοράς επιβατών και δεν παρέχεται για σκοπούς κατοικίας. Επιπλέον, σημειώνω ότι η σύναψη, στο πλαίσιο των διακοπών, μιας ενιαίας σύμβασης που περιλαμβάνει παροχή καταλύματος και μίσθωση βάρκας θα μπορούσε να εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας οδηγίας. Βλ., επίσης, την οδηγία 2008/122/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 14ης Ιανουαρίου 2009, για την προστασία των καταναλωτών ως προς ορισμένες πτυχές των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης, μακροπρόθεσμων προϊόντων διακοπών, μεταπώλησης και ανταλλαγής (ΕΕ 2009, L 33, σ. 10).

[36] Σχετικά με την τήρηση των εθνικών νομοθεσιών που διέπουν την ακίνητη περιουσία, βλ. απόφαση Rösler (σκέψη 22). Για παράδειγμα, βλ. για το γαλλικό δίκαιο, Painchaux, M., «Bail d'habitation. – Règles particulières à certains baux. – Locations saisonnières», *JurisClasseur Civil Code*, LexisNexis, Παρίσι, 29 Ιουλίου 2020, τεύχος 690, ειδικώς σημείο 6· για το ισπανικό δίκαιο, Martínez Nadal, A. L., «Regulación del arrendamiento turístico en el Derecho español», *La regulación del alquiler turístico: una approximación de Derecho comparado*, Aranzadi, Cizur Menor, 2022, σ. 57-84, ειδικώς σ. 61, και για το ιταλικό δίκαιο, «Le locazioni turistiche nell'ordinamento italiano», *La regulación del alquiler turístico: una approximación de Derecho comparado*, όπ.π., σ. 113-126, ειδικώς σ. 114, 122 και 123.

[37] Βλ. σημείο 21 των παρουσών προτάσεων.

[38] Βλ. απόφαση της 25ης Μαρτίου 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, σκέψη 76 και εκεί μνημονευόμενη νομολογία), προς υπόμνηση του ότι, λόγω του εξαιρετικού χαρακτήρα τους, οι διατάξεις του άρθρου 24, σημείο 1, του κανονισμού αυτού δεν πρέπει να ερμηνεύονται ευρύτερα απ' ό,τι απαιτεί ο σκοπός τους.

με την οικογένειά της και δύο άτομα από άλλο νοικοκυριό [39]. Στην απόφαση περί παραπομπής εκτίθεται ότι η ΕΜ ζητεί την επιστροφή «του υπολοίπου του μισθώματος» αφού η Roompot Service επέστρεψε μέρος μόνον του ποσού του «μισθώματος» [40].

41. Εν προκειμένω, ο όρος «μίσθωμα» παραπέμπει στο τίμημα της διαμονής, το οποίο είχε καταβληθεί στο ακέραιο. Δεν διευκρινίζεται αν το τίμημα αυτό κάλυπτε ειδικά έξοδα που δεν είχαν άμεση σχέση με τη χρήση του καταλύματος, όπως, για παράδειγμα, έξοδα κράτησης, όπερ θα μπορούσε να υποδηλώνει η μερική επιστροφή των χρημάτων στην ΕΜ [41].

42. Σε περίπτωση αγωγής με αντικείμενο την καταβολή μισθωμάτων, υπό την έννοια της αντιπαροχής για το δικαίωμα χρήσης ακινήτου, το Δικαστήριο έχει κρίνει ότι η αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία για υποθέσεις μισθώσεων ακινήτων έχει εφαρμογή, εφόσον το αντικείμενο της διαφοράς συνδέεται άμεσα με τη χρήση του μισθίου [42].

43. Στο πλαίσιο του εν λόγω νομικού καθεστώτος, δύο περιστάσεις, εν προκειμένω, χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής. Πρώτον, φρονώ ότι η μη χρήση του μισθωμένου ακινήτου δεν είναι ικανή να μεταβάλει τον χαρακτηρισμό της αξίωσης της ΕΜ. Η περίσταση αυτή δεν την απαλλάσσει κατ' αρχήν από τις υποχρεώσεις της έναντι της Roompot Service. Δεύτερον, η τροποποίηση των όρων της μίσθωσης του ακινήτου πρέπει να θεωρηθεί ως μη τήρηση των συμβατικών υποχρεώσεών της, ακόμη και αν δικαιολογούνταν από τους περιορισμούς που είχαν επιβληθεί για την καταπολέμηση της πανδημίας της COVID-19 [43].

44. Υπό τις συνθήκες αυτές, είμαι της γνώμης ότι το αντικείμενο της διαφοράς της κύριας δίκης εμπίπτει στην αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων του κράτους μέλους της τοποθεσίας του μισθίου. Τα πράγματα θα μπορούσαν να έχουν άλλως μόνον αν η ΕΜ είχε αξιώσει, μέχρι του ύψους του αιτουμένου ποσού, την αποκατάσταση ζημίας, η οποία συνδέεται εμμέσως με τη χρήση του μισθίου [44].

45. Κατά συνέπεια, επικουρικώς, εάν το Δικαστήριο κρίνει ότι η σύμβαση μεταξύ της ΕΜ και της Roompot Service αφορά την παραχώρηση χρήσης εξοχικής κατοικίας, εκτιμώ ότι ο κανόνας αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας ο οποίος προβλέπεται στο άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού 1215/2012 θα ήταν επίσης εφαρμοστέος για τον λόγο ότι η διαφορά έχει ως αντικείμενο τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από μια τέτοια σύμβαση.

[39] Βλ. σημεία 5 και 8 των παρουσών προτάσεων. Υπό την έννοια αυτή, το αντικείμενο της διαφοράς είναι παρόμοιο με εκείνο της υποθέσεως επί της οποίας εκδόθηκε η απόφαση Hacker (βλ. σκέψη 4). Η ενάγουσα στην υπόθεση εκείνη είχε θεωρήσει ότι η επιφάνεια, σε τετραγωνικά μέτρα, της εξοχικής κατοικίας που της είχε διατεθεί στην πράξη για τη διαμονή της ήταν μικρότερη από την αναγραφόμενη στο ενημερωτικό δελτίο της Euro-Relais GmbH και είχε αξιώσει, μεταξύ άλλων, μείωση του καταβληθέντος τιμήματος.

[40] Βλ. σημεία 6, 9 και 10 των παρουσών προτάσεων. Η επιστροφή αντιστοιχεί μόλις στο 15,77 % του ποσού που καταβλήθηκε κατά την κράτηση. Το αιτούν δικαστήριο δεν διευκρίνισε για ποιον λόγο.

[41] Βλ. υποσημείωση 40 των παρουσών προτάσεων.

[42] Βλ. αποφάσεις Rösler (σκέψη 29) και Dansommer (σκέψη 25) καθώς και, συναφώς, απόφαση της 25ης Μαρτίου 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, σκέψη 79). Βλ., όσον αφορά αξίωση επιστροφής του συνόλου των καταβληθέντων ποσών, η οποία στηρίζεται σε λόγο ακυρότητας της σύμβασης, όταν ο δυνάμενος να χρησιμοποιηθεί σύνδεσμος μεταξύ της σύμβασης και του ακινήτου δεν είναι αρκούντως στενός ώστε να δικαιολογήσει τον χαρακτηρισμό της σύμβασης ως μίσθωσης, απόφαση της 13ης Οκτωβρίου 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, σκέψεις 17 και 26).

[43] Συγκριτικά, στο ίδιο συγκείμενο και στο πλαίσιο της οδηγίας 2015/2302 σχετικά με τα οργανωμένα ταξίδια, βλ. απόφαση της 12ης Ιανουαρίου 2023, FTI Touristik (Οργανωμένο ταξίδι στις Κανάριες Νήσους) (C-396/21, EU:C:2023:10, σκέψη 42), καθώς και τα αιτήματα ερμηνείας που εκκρεμούν επί του παρόντος ενώπιον του Δικαστηρίου στην υπόθεση Tuk Tuk Travel [C-83/22, οι προτάσεις της γενικής εισαγγελέα L. Medina στην υπόθεση Tuk Tuk Travel (C-83/22, EU:C:2023:245) αναγνώσθηκαν στις 23 Μαρτίου 2023] και στις συνεκδικαζόμενες υποθέσεις DocLX Travel Events (C-414/22) και Kiwi Tours (C-584/22), στις οποίες εκκρεμεί η δημοσίευση των προτάσεων της γενικής εισαγγελέα L. Medina.

[44] Βλ. απόφαση Rösler (σκέψη 29), σε αντιπαραβολή με την απόφαση Hacker (σκέψη 4).

## V. Πρόταση

46. Λαμβανομένου υπόψη του συνόλου των προεκτεθέντων, προτείνω στο Δικαστήριο να απαντήσει στο προδικαστικό ερώτημα που υπέβαλε το Landgericht Düsseldorf (πρωτοδικείο Ντίσελντορφ, Γερμανία) ως εξής:

Το άρθρο 24, σημείο 1, πρώτο εδάφιο, του κανονισμού (ΕΕ) 1215/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2012, για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις,

έχει την έννοια ότι:

κατ' αρχήν, δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του η σύμβαση με την οποία διατίθεται, από επαγγελματία του τουριστικού τομέα, εξοχική κατοικία σε θέρετρο για βραχυχρόνια προσωπική χρήση·

επικουρικώς, εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του η αξίωση επιστροφής μέρους του καταβληθέντος τιμήματος κατόπιν τροποποίησης, εκ μέρους ενός εκ των διαδίκων, των όρων σύμβασης που αφορούσε μίσθωση εξοχικής κατοικίας.