Zbornik sudske prakse

MIŠLJENJE NEZAVISNOG ODVJETNIKA
JEANA RICHARDA DE LA TOURA
od 29. lipnja 2023.[1]

Predmet C-497/22

EM
protiv
Roompot Service BV

(zahtjev za prethodnu odluku koji je uputio Landgericht Düsseldorf (Zemaljski sud u Düsseldorfu, Njemačka))

„Zahtjev za prethodnu odluku – Pravosudna suradnja u građanskim stvarima – Sudska nadležnost i izvršenje sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima – Uredba (EU) br. 1215/2012 – Isključive nadležnosti – Članak 24. točka 1. prva podtočka – Sporovi čiji je predmet najam/zakup nekretnina – Rezervacija bungalova u odmorišnom naselju – Kratkotrajno ustupanje uporabe ili stavljanje na raspolaganje ugovoreno između pojedinca i turističkog poduzetnika koji upravlja tim naseljem – Dodatne usluge”

I. Uvod

1. Zahtjev za prethodnu odluku odnosi se na tumačenje članka 24. točke 1. prve podtočke Uredbe (EU) br. 1215/2012 Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2012. o [sudskoj] nadležnosti, priznavanju i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima[2].

2. Taj je zahtjev upućen u okviru spora između osobe EM, s domicilom u Njemačkoj, i društva Roompot Service BV, sa sjedištem u Nizozemskoj, koje upravlja odmorišnim naseljem s turističkim smještajnim objektima koje se nalazi u toj državi članici, u pogledu povrata iznosa cijene plaćene za kratkotrajnu uporabu jednog bungalova u tom naselju, uvećanog za kamate i troškove.

3. Navest ću razloge zbog kojih, kao glavno, smatram da se spor odnosi na mješoviti ugovor, na koji se stoga ne primjenjuje isključiva nadležnost predviđena Uredbom br. 1215/2012 u postupcima čiji je predmet najam/zakup nekretnina. Podredno, ako Sud ocijeni da je ugovor o kojem je riječ obuhvaćen područjem primjene članka 24. točke 1. prve podtočke te uredbe, smatram da je zahtjev podnesen u glavnom predmetu povezan s tim ugovorom te je također obuhvaćen područjem primjene te odredbe.

[1] Izvorni jezik: francuski

[2] SL 2012., L 351, str. 1. (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 19., svezak 11., str. 289. i ispravci SL 2014., L 160, str. 40. i SL 2016., L 202, str. 57.)

II. Pravni okvir

4. U odjeljku 6. poglavlja II. Uredbe br. 1215/2012, naslovljenom „Isključiva nadležnost”, u članku 24. točki 1. propisuje se:

„Sljedeći sudovi države članice imaju isključivu nadležnost, neovisno o domicilu stranaka:

1. u postupcima čiji su predmet stvarna prava na nekretninama ili najam/zakup nekretnina, sudovi države članice u kojoj se nekretnina nalazi.

   Međutim, u postupcima čiji je predmet najam/zakup nekretnine zaključen radi privremene privatne uporabe na najduže šest uzastopnih mjeseci, sudovi države članice u kojoj tuženik ima domicil također imaju nadležnost, ako je najmoprimac/zakupnik fizička osoba, te da najmodavac/zakupodavac i najmoprimac/zakupnik imaju domicil u istoj državi članici.”

III. Činjenice u glavnom postupku i prethodno pitanje

5. Osoba EM, s domicilom u Njemačkoj, na internetskoj je stranici Roompot Servicea [3], čije je sjedište u Nizozemskoj, 23. lipnja 2020. rezervirala bungalov u odmorišnom naselju „Waterpark Zwartkruis” [4], koje se nalazi u toj državi članici, u Noardburgumu, na razdoblje od 31. prosinca 2020. do 4. siječnja 2021., za skupinu od devet osoba koje dolaze iz više od dvaju različitih kućanstava.

6. Rezervacija po cijeni od 1902,80 eura, koju je osoba EM u cijelosti platila, uključivala je stavljanje na raspolaganje posteljine i završno čišćenje.

7. Waterpark Zwartkruis vodeni je park s bungalovima na samom jezeru i zasebnim pristaništima kod smještajnih objekata. Uz doplatu su se mogli unajmiti čamci i kanui.

8. Roompot Service je osobu EM na njezin upit prije dolaska elektroničkom poštom obavijestio da je Waterpark Zwartkruis otvoren tijekom razdoblja za koje je izvršena rezervacija unatoč pandemiji bolesti COVID-19, ali da, u skladu s nizozemskim propisima, ondje u jednom bungalovu može boraviti samo sa svojom obitelji i najviše dvjema osobama iz drugog kućanstva. Usto joj je ponuđeno da odgodi rezervaciju za neki kasniji datum.

9. Osoba EM nije se pojavila u smještaju niti je izmijenila rezervaciju. Roompot Service joj je vratio dio cijene u iznosu od 300 eura.

10. Osoba EM je protiv Roompot Servicea podnijela zahtjev Amtsgerichtu Neuss (Općinski sud u Neussu, Njemačka) za povrat preostalog dijela cijene u iznosu od 1602,80 eura, uvećanom za kamate i troškove. To je društvo osporavalo međunarodnu nadležnost njemačkih sudova. Presudom od 1. listopada 2021. taj je zahtjev odbijen kao neosnovan.

11. Osoba EM podnijela je žalbu Landgerichtu Düsseldorf (Zemaljski sud u Düsseldorfu, Njemačka), koji se pita imaju li nizozemski sudovi isključivu međunarodnu nadležnost za odlučivanje o glavnom predmetu, u skladu s člankom 24. točkom 1. prvom podtočkom Uredbe br. 1215/2012.

[3] Internetska stranica na njemačkom jeziku: www.roompot.de

[4] U daljnjem tekstu: Waterpark Zwartkruis

12. Taj sud objašnjava da iz triju relevantnih presuda Suda koje se odnose na davanje u najam kuća za odmor u inozemstvu, u kojima se tumači članak 16. točka 1. Konvencije o [sudskoj] nadležnosti i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima[5], čiji je sadržaj u biti ostao jednak u Uredbi br. 1215/2012, odnosno iz presuda od 15. siječnja 1985., Rösler[6], od 26. veljače 1992., Hacker[7] i od 27. siječnja 2000., Dansommer[8], proizlazi da za te ugovore isključivu nadležnost imaju sudovi u mjestu u kojem se nekretnina nalazi. Prema mišljenju Suda, iznimka postoji samo ako je riječ o mješovitom ugovoru u smislu da se na temelju njega za ukupnu cijenu koju plati klijent pruža skup usluga[9].

13. Sud koji je uputio zahtjev ističe, s jedne strane, da su dodatne usluge u ovom slučaju ponuda različitih bungalova s različitom opremom na internetskoj stranici Roompot Servicea u rubrici „Informacije i savjeti", rezervacija izvršena za osobu EM, doček na licu mjesta i predaja ključeva, stavljanje na raspolaganje posteljine i završno čišćenje. Prema njegovu tumačenju sudske prakse Suda, te usluge, promatrane u cjelini, trebaju imati dovoljnu važnost da bi se ugovor mogao smatrati mješovitim.

14. S druge strane, prema stajalištu koje se zastupa u dijelu njemačke pravne teorije, sporedne dodatne usluge kao što su održavanje objekta odnosno čišćenje, promjena posteljine i doček na licu mjesta nemaju veliku važnost, tako da dodatne usluge o kojima je riječ u glavnom predmetu nisu dovoljne da bi se moglo smatrati da postoji mješoviti ugovor.

15. Sud koji je uputio zahtjev pojašnjava i da je Bundesgerichtshof (Savezni vrhovni sud, Njemačka) drukčije tumačio presude Suda[10]. Taj sud, na temelju presude Hacker i presude Dansommer, smatra da utvrđivanje nadležnosti na temelju članka 24. točke 1. prve podtočke Uredbe br. 1215/2012 ovisi samo o pitanju je li organizator putovanja na komercijalnoj osnovi dužan staviti na raspolaganje kuću za odmor koja je u vlasništvu treće osobe. U takvoj se situaciji ta odredba ne primjenjuje. Suprotno tomu, ako organizator putovanja na komercijalnoj osnovi samo posreduje u sklapanju ugovora o najmu s vlasnikom, navedena se odredba primjenjuje.

16. Sud koji je uputio zahtjev dvoji je li to tumačenje u skladu sa sudskom praksom Suda.

17. U tim je okolnostima Landgericht Düsseldorf (Zemaljski sud u Düsseldorfu) odlučio prekinuti postupak i uputiti Sudu sljedeće prethodno pitanje:

„Treba li članak 24. točku 1. prvu [podtočku] Uredbe [br. 1215/2012] tumačiti na način da je za ugovor sklopljen između pojedinca i najmodavca koji daje u najam smještajne objekte za odmor na komercijalnoj osnovi, što je ugovor koji se odnosi na kratkotrajno ustupanje uporabe bungalova u odmorišnom naselju kojim upravlja najmodavac i u kojem su, osim samog ustupanja uporabe, kao dodatne usluge predviđeni završno čišćenje i stavljanje na raspolaganje posteljine, neovisno o tome je li bungalov u vlasništvu najmodavca ili treće osobe, isključivo nadležan sud države u kojoj se nalazi predmet najma?"

[5] Konvencija potpisana u Bruxellesu 27. rujna 1968. (SL 1972., L 299, str. 32.) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 19., svezak 15., str. 3.), kako je izmijenjena kasnijim konvencijama o pristupanju novih država članica toj konvenciji (SL 1998., C 27, str. 1.) (u daljnjem tekstu: Briselska konvencija)

[6] 241/83, u daljnjem tekstu: presuda Rösler, EU:C:1985:6

[7] C-280/90, u daljnjem tekstu: presuda Hacker, EU:C:1992:92

[8] C-8/98, u daljnjem tekstu: presuda Dansommer, EU:C:2000:45

[9] Vidjeti točku 27. ovog mišljenja.

[10] Prema mojim saznanjima, sud koji je uputio zahtjev upućuje na presude od 23. listopada 2012., X ZR 157/11 (t. 11. i slj.) i od 28. svibnja 2013., X ZR 88/12 (t. 8. i slj.).

18. Osoba EM i Europska komisija podnijele su pisana očitovanja.

IV. Analiza

19. Sud koji je uputio zahtjev u biti se pita koji su relevantni kriteriji koje treba uzeti u obzir da bi se ugovor koji se odnosi na kratkotrajnu uporabu bungalova u odmorišnom naselju kvalificirao kao ugovor o najmu nekretnine, u smislu članka 24. točke 1. prve podtočke Uredbe br. 1215/2012, ili kao mješoviti ugovor na temelju kojeg se pruža skup usluga.

20. Odredbe članka 24. točke 1. prve podtočke te uredbe jednake su onima članka 16. stavka 1., koji je postao stavak 1. točka (a)[11] Briselske konvencije, te članka 22. točke 1. prve podtočke Uredbe (EZ) br. 44/2001[12], tako da se tumačenje Suda u pogledu potonjih odredaba primjenjuje i na prvonavedene[13].

21. Valja podsjetiti na to da, u skladu s ustaljenom sudskom praksom Suda:

– kad je riječ o zadanom cilju tih odredaba, bitan razlog isključive nadležnosti sudova države članice na čijem se državnom području nekretnina nalazi predstavlja okolnost da sud *rei sitae*, uzimajući u obzir malu udaljenost, može najbolje poznavati činjeničnu situaciju te primijeniti pravila i običaje koji su u načelu oni države u kojoj se nekretnina nalazi te

– isključivu nadležnost u postupcima čiji je predmet najam nekretnina opravdava složenost odnosa između vlasnika i najmoprimca, koji uz najamninu sadržava niz prava i obveza. Taj odnos uređen je posebnim zakonima, od kojih su neki kogentni, države u kojoj se nalazi nekretnina koja je predmet najma, kao što su to zakoni kojima se određuje osoba odgovorna za održavanje nekretnine i plaćanje poreza na nekretnine, oni kojima se uređuju susjedske obveze osobe koja boravi u nekretnini kao i oni kojima se uređuje ili ograničava pravo vlasnika da uđe u posjed nekretnine istekom najma[14].

22. U skladu s člankom 25. stavkom 4. Uredbe br. 1215/2012, od te se isključive nadležnosti ne može odstupiti sporazumom.

23. O utvrđivanju nadležnosti nacionalnih sudova u postupcima čiji je predmet najam smještajnog objekta za odmor donesene su tri presude Suda, odnosno presude Rösler, Hacker i Dansommer[15], te dvije zakonodavne izmjene[16]. Tim je izmjenama uvedeno odstupanje od isključive nadležnosti predviđene u članku 24. točki 1. prvoj podtočki te uredbe u slučaju u kojem

[11] Vidjeti točku 23. ovog mišljenja.

[12] Uredba Vijeća od 22. prosinca 2000. o [sudskoj] nadležnosti, priznavanju i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima (SL 2001., L 12, str. 1.) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 19., svezak 3., str. 30.)

[13] Vidjeti osobito presudu od 20. lipnja 2022., London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association (C-700/20, EU:C:2022:488, t. 42.).

[14] Vidjeti osobito presude Rösler (t. 19. i 20.) te presudu od 25. ožujka 2021., Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, t. 77. i 78. i navedenu sudsku praksu).

[15] Te je presude sud koji je uputio zahtjev ukratko opisao u zahtjevu za prethodnu odluku. Vidjeti točku 12. ovog mišljenja.

[16] U pogledu izmjene pravilâ o nadležnosti u području potrošačkih ugovora uvedene nakon donošenja presude Hacker vidjeti također članak 15. stavak 3. *in fine* Uredbe br. 44/2001 i članak 17. stavak 3. *in fine* Uredbe br. 1215/2012.

obje stranke u sporu imaju domicil u istoj državi članici [17]. Međutim, može se uočiti da zakonodavna izmjena kojom je u članak 24. točku 1. navedene uredbe dodana druga podtočka nije, kad je riječ o najmu smještajnih objekata, u potpunosti u skladu s opravdanjem načelnog pravila koje je Sud imao u vidu, navedenog u točki 21. ovog mišljenja [18].

24. Riječ je dakle o uređenju koje se već gotovo dvadeset godina primjenjuje na kratkoročni najam u turističke svrhe a da se nacionalni sudovi dosad nisu obraćali Sudu s novim poteškoćama u tumačenju.

25. Iz te sudske prakse Suda proizlazi da primjena članka 24. točke 1. prve podtočke Uredbe br. 1215/2012 pretpostavlja da su ispunjena dva uvjeta. Kao prvo, spor se treba odnositi na ugovor o najmu nekretnine u smislu te odredbe. Kao drugo, ako je to slučaj, predmet spora trebaju biti prava i obveze koji proizlaze iz tog ugovora. Ako prvi uvjet nije ispunjen, ne treba ispitivati je li ispunjen drugi.

A. Kvalifikacija ugovora

26. Iz dviju posljednjih presuda Suda, presuda Hacker i Dansommer, proizlazi da kvalifikacija ugovora kao ugovora o najmu zahtijeva da uz osnovnu obvezu koja se odnosi na uporabu smještajnog objekta za odmor nisu uključene dodatne usluge [19].

27. Sud koji je uputio zahtjev ima dvojbe kad je riječ o ocjeni ugovornih obveza u glavnom predmetu u usporedbi s onima istaknutima u presudi Hacker. One su navedene u točki 31. presude Dansommer ovim riječima: „Ugovor o kojem je bila riječ u [predmetu u kojem je donesena presuda Hacker] sklopili su organizator putovanja na komercijalnoj osnovi i njegov klijent u mjestu u kojem imaju svoje sjedište odnosno domicil te, iako se usluga koja se njime predviđala odnosila na kratkotrajno davanje na uporabu smještajnog objekta za odmor, taj je ugovor također podrazumijevao dodatne usluge, primjerice informacije i savjete kojima organizator putovanja klijentu nudi odabir niza sadržaja tijekom odmora, rezervaciju smještaja za razdoblje koje je odabrao klijent, rezervaciju mjestâ u prijevozu, doček na licu mjesta i eventualno osiguranje za slučaj otkaza putovanja (presuda Hacker […], t. 14.).”

28. Prema mojem mišljenju, iz tih dviju presuda proizlazi da sud, kada odlučuje o nadležnosti, ugovorni odnos o kojem je riječ treba ocijeniti u cjelini i u njegovu kontekstu kako bi utvrdio je li predmet tog odnosa samo uporaba smještajnog objekta ili obveza stavljanja objekta osobi na

[17] Vidjeti drugu podtočku članka 24. točke 1., koja se odnosi na najam u trajanju do šest mjeseci (vidjeti točku 4. ovog mišljenja), na temelju koje se tuženika može tužiti pred sudom države članice u kojoj ima domicil. To u ovom slučaju nije primjenjivo. Domicil osobe EM i sjedište Roompot Servicea ne nalaze se u istoj državi članici. O povijesnom pregledu dodavanja te podtočke u Briselsku konvenciju nakon donošenja presude Rösler vidjeti Gaudemet-Tallon, H. i 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. izd., Librairie générale de droit et de jurisprudence, zbirka „Droit des affaires”, Pariz, 2018., t. 112. do 114., str. 152. do 154.

[18] U pogledu posljedica mjerodavnog prava u slučaju u kojem ga ugovorne strane nisu odabrale vidjeti članak 4. stavak 1. točku (d) Uredbe (EZ) br. 593/2008 Europskog parlamenta i Vijeća od 17. lipnja 2008. o pravu koje se primjenjuje na ugovorne obveze (Rim I) (SL 2008., L 177, str. 6.) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 19., svezak 6., str. 109. i ispravci SL 2015., L 66, str. 22. i SL 2019., L 149, str. 85.).

[19] Vidjeti presudu Dansommer (t. 30. do 35.). Vidjeti također presudu od 10. veljače 2022., ShareWood Switzerland (C-595/20, EU:C:2022:86, t. 32. i 33. i navedena sudska praksa).

raspolaganje s uslugama svojstvenim boravku na odmoru [20]. Smatram da usluge kao što su čišćenje, stavljanje na raspolaganje posteljine i slično, koje se mogu pružati u bilo kojoj nekretnini koju daje u najam pojedinac ili turistički poduzetnik, ni u kojem pogledu ne utječu na kvalifikaciju ugovora, s obzirom na to da su akcesorne njezinoj uporabi.

29. Isto vrijedi kad je riječ o pitanju je li smještajni objekt za odmor dao u najam izravno vlasnik ili drugi u njegovo ime. Prema mojem mišljenju, Sud u presudi Dansommer nije namjeravao izmijeniti kriterije koji se primjenjuju za utvrđivanje međunarodne nadležnosti [21]. Dovoljno je da postoji ugovorna obveza koja se odnosi na uporabu nekretnine [22]. Naime, pretpostavlja se da je najmodavac za to ovlašten. Najmoprimac kojem je dan u najam smještajni objekt za odmor ne bi trebao biti dužan provjeravati tko je njegov vlasnik, osobito ako odluči pokrenuti sudski postupak.

30. Međutim, kao i u okviru organiziranog boravka [23], stavljanje smještaja na raspolaganje na mjestima koja su namijenjena posebno za odmor, kao što je to Waterpark Zwartkruis kojim upravlja Roompot Service [24], ima posebne značajke na temelju kojih se prema mojem mišljenju, ako ih sud koji je uputio zahtjev utvrdi, ugovor o kojem je riječ može kvalificirati kao „mješoviti ugovor”.

31. Naime, kao prvo, trebalo bi provjeriti koje su osnove ugovornog odnosa. U ovom slučaju sud koji je uputio zahtjev nije naveo da postoji ugovor o najmu, kao što se sklapa u pisanom obliku u slučaju smještaja u obiteljskoj kući [25], niti je naveo njegov sadržaj, među ostalim kad je riječ o uvjetima plaćanja ukupnog iznosa cijene. Konkretnije, nije pojasnio odnosi li se rezervacija na unaprijed određen bungalov [26]. Međutim, čini se da je, unutar nekretninskog kompleksa koji se sastoji od standardiziranih smještajnih struktura koje čine homogenu cjelinu i, ovisno o slučaju, zajedničkih objekata, za obveze u vezi s uporabom jednog od namještenih smještajnih objekata, kao u hotelskom kompleksu, odgovoran sam upravitelj kompleksa, kojem se uobičajeno upućuju pritužbe.

32. Kao drugo, valja istaknuti da je ta vrsta rješenja za odmorišni smještaj osmišljena uzimajući u obzir organizaciju boravka u cjelini. U ovom je slučaju sud koji je uputio zahtjev utvrdio da je smještajni objekt dan u najam smješten u vodenom parku organiziranom upravo na način da se osobama koje su ondje smještene pružaju usluge povezane s rekreacijskim aktivnostima [27]. Stoga

[20] Čini mi se da je izraz „stavljanje na raspolaganje” prikladniji u slučaju u kojem je smještajni objekt rezerviran kod gospodarskog subjekta koji je turistički poduzetnik. Izraz „ustupanje uporabe” naveden u presudama Suda koje se odnose na kratkoročni najam, od donošenja presude Rösler (t. 25., vidjeti i podsjetnik na str. 113. te presude da se taj izraz navodi u izvješću P. Schlossera o Konvenciji od 9. listopada 1978. o pristupanju Kraljevine Danske, Irske i Ujedinjene Kraljevine Velike Britanije i Sjeverne Irske Konvenciji o [sudskoj] nadležnosti i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima te Protokolu koji se odnosi na tumačenje Suda te konvencije (SL 1979., C 59, str. 71., osobito str. 120.)), trebao bi se koristiti samo u slučajevima u kojima se vlasnik ili njegov opunomoćenik obvezuje da će suugovaratelja (najmoprimca) ovlastiti za isključivu uporabu nekretnine određene u ugovoru koji su te strane sklopile. Stoga je, prema mojem mišljenju, u specifičnom slučaju odmorišnog naselja onaj koji nudi jedan od smještajnih objekata stavljenih na raspolaganje gostiju odgovoran samo za obvezu u vezi s uporabom tog objekta.

[21] Vidjeti točke 36. i 37. te presude, od kojih se potonja odnosi na aktivnu legitimaciju agencije u vezi s kojom je sud koji je uputio zahtjev konkretno postavio pitanje Sudu. Vidjeti također komentar navedene presude, 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, travanj – svibanj – lipanj 2000., br. 2, str. 550. do 554., osobito str. 553., usporediti s mišljenjem nezavisnog odvjetnika M. Darmona u predmetu Hacker (C-280/90, neobjavljeno, EU:C:1991:466, t. 43., 1.).

[22] Vidjeti u tom smislu presude Rösler (t. 25.) i Dansommer (t. 31. i 33.).

[23] Vidjeti na primjer presudu Hacker (t. 2. i 3.). Usporediti s presudom Dansommer (t. 7. i 8.), u kojoj je pojašnjeno da je organizator putovanja imao samo ulogu posrednika.

[24] Vidjeti internetsku stranicu: https://www.roompot.fr/destinations/pays-bas/la-frise/waterpark-zwartkruis

[25] U pogledu okolnosti najma o kojem je riječ vidjeti točke 5. i 6. ovog mišljenja, usporediti s presudom Hacker (t. 3.). Napominjem da je u toj presudi, u točki 2., istaknuto da se spor odnosi na „ugovor naslovljen ‚ugovor o najmu'”.

[26] Vidjeti po analogiji presudu od 13. listopada 2005., Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, t. 24.).

[27] Vidjeti pregled činjenica navedenih u odluci kojom se upućuje zahtjev za prethodnu odluku u točkama 5. i 7. ovog mišljenja.

se iz toga može zaključiti da gost također očekuje određeni stupanj udobnosti i savjetovanja i da se na to skreće pozornost prilikom rezervacije takvog smještaja. U tom kontekstu, smatram da je odlučujući čimbenik poduzetničko svojstvo organizatora boravka u odmorišnom naselju [28] kao i eventualno utvrđenje da su smještajni objekti u ponudi tijekom cijele godine, bez vremenskog ograničenja, a na temelju tih se kriterija ona može razlikovati od ponude sezonskog smještaja.

33. Kao treće, element ocjene treba biti i ukupna cijena boravka [29]. Naime, čini mi se da je potrebno znati uključuje li ona trošak više usluga ili ponudu usluga predviđenih u takvom odmorišnom naselju, uzimajući u obzir njihovu kvalitetu i količinu, što bi opravdavalo činjenicu da ta cijena nema izravnu vezu s cijenom najma jednog smještajnog objekta na lokalnom tržištu najma kuća za odmor u vlasništvu pojedinaca [30], nego da je određena prema standardiziranom stupnju udobnosti kao u slučaju hotela. Zato se na nju ne bi primjenjivali kogentni propisi usporedivi s onima kojima može biti uređen najam za potrebe stanovanja.

34. Stoga smatram da je na nacionalnom sudu da provjeri sve ugovorne uvjete i osobitosti ponude smještaja za kratkotrajni boravak u odmorišnom naselju, kao što je to u ovom slučaju Waterpark Zwartkruis. Traženje skupa elemenata koji se odnose na usluge upravitelja odmorišnog naselja, kojeg je sud koji je uputio zahtjev kvalificirao kao „najmodavca koji daje u najam smještajni objekt za odmor na komercijalnoj osnovi”, omogućuje izlazak iz okvira koje nameće kazuistička analiza kao što je ona o kojoj se traži ocjena Suda ili ona o kojoj se raspravlja u pravnoj teoriji [31]. Usto osigurava dovoljnu predvidljivost.

35. Takav pristup odgovara i raznovrsnoj ponudi turističkog smještaja koja se razvila u brojnim državama članicama [32]. Napominjem, u tom pogledu, da se ona očituje u francuskom nazivlju u tom području. Tako se razlikuju *parcs résidentiels de loisirs* (rezidencijalna odmarališta), *résidences de tourisme* (aparthoteli) i *villages de vacances* (odmorišna naselja) prema vrsti smještaja ili namještenog turističkog objekta u najmu, kao što su kuća, apartman, bungalov, pokretna kućica, montažna kuća za odmor, te prema vrsti pružanih usluga povezanih s rekreacijskim aktivnostima.

36. Osim toga, pristup toj širokoj ponudi sada je poprimio znatne razmjere zbog sve većeg korištenja rezervacijama preko internetskih stranica [33]. Naposljetku, valja uzeti u obzir činjenicu da su se, otkad je Sud donio presude Rösler, Hacker i Dansommer, zakonodavni kontekst i

[28] Vidjeti u tom pogledu mišljenje nezavisnog odvjetnika M. Darmona u predmetu Hacker (C-280/90, neobjavljeno, EU:C:1991:466, t. 25.).

[29] Vidjeti presudu Hacker (t. 15.) i po analogiji presudu od 13. listopada 2005., Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, t. 27.).

[30] Vidjeti u tom pogledu mišljenje nezavisnog odvjetnika M. Darmona u predmetu Hacker (C-280/90, neobjavljeno, EU:C:1991:466, t. 30.).

[31] Vidjeti točku 14. ovog mišljenja. Vidjeti također Gaudemet-Tallon, H. i Ancel, M.-E., *op. cit*., t. 115., str. 155.

[32] O važnosti turizma u Europskoj uniji vidjeti tematsko izvješće Europskog revizorskog suda naslovljeno „Potpora EU-a za turizam. Potreba za novim strateškim usmjerenjem i boljim pristupom financiranju”, 2021., dostupno na internetskoj adresi: https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR21_27/SR_EU-invest-tourism_HR.pdf, t. 1. do 5.

[33] Vidjeti u tom smislu uvodnu izjavu 2. Direktive (EU) 2015/2302 Europskog parlamenta i Vijeća od 25. studenoga 2015. o putovanjima u paket aranžmanima i povezanim putnim aranžmanima, o izmjeni Uredbe (EZ) br. 2006/2004 i Direktive 2011/83/EU Europskog parlamenta i Vijeća te o stavljanju izvan snage Direktive Vijeća 90/314/EEZ (SL 2015., L 326, str. 1.).

kontekst sudske prakse u pravu Unije znatno razvili kad je riječ o području zaštite potrošača [34] i osobito području odmorâ [35]. I u nacionalnom su pravu mogla biti donesena posebna pravna uređenja za turistički smještaj [36].

37. Prema tome, u specifičnom kontekstu najma smještajnih objekata u odmorišnom naselju, opravdanje isključive nadležnosti sudova države članice u kojoj se nalazi nekretnina koja se kratkotrajno daje na uporabu [37] ne čini mi se relevantnim, što ide u prilog tomu da se sudu koji je uputio zahtjev odgovori u skladu s načelom uskog tumačenja članka 24. točke 1. prve podtočke Uredbe br. 1215/2012 [38].

38. Stoga predlažem Sudu da odluči, kao i u presudi Hacker, da se članak 24. točka 1. prva podtočka te uredbe ne primjenjuje na situaciju u kojoj turistički poduzetnik stavlja na raspolaganje smještajni objekt u odmorišnom naselju za kratkotrajnu privatnu uporabu, s obzirom na to da ugovorni odnos treba kvalificirati kao „mješoviti ugovor" u smislu te sudske prakse.

39. Ako bi Sud ipak smatrao da se ugovor o kojem je riječ odnosi isključivo na najam smještajnog objekta za odmor, kao u presudi Dansommer, tada treba analizirati zahtjev osobe EM podnesen sudu koji je uputio zahtjev.

B. Predmet zahtjeva

40. Osoba EM podnijela je predmetni zahtjev zbog činjenice da je u lipnju 2020. rezervirala smještajni objekt za više od dva kućanstava koja broje ukupno devet osoba, ali joj je Roompot Service dopustio da ondje od 31. prosinca 2020. boravi samo sa svojom obitelji i dvjema osobama iz drugog kućanstva [39]. U odluci kojom se upućuje zahtjev za prethodnu odluku objašnjeno je da osoba EM, nakon što joj je Roompot Service vratio dio „najamnine", traži povrat „preostalog dijela najamnine" [40].

[34] Vidjeti Direktivu 2011/83/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 25. listopada 2011. o pravima potrošača, izmjeni Direktive Vijeća 93/13/EEZ i Direktive 1999/44/EZ Europskog parlamenta i Vijeća te o stavljanju izvan snage Direktive Vijeća 85/577/EEZ i Direktive 97/7/EZ Europskog parlamenta i Vijeća (SL 2011., L 304, str. 64.) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 15., svezak 8., str. 260.) Direktiva 85/577 odnosila se na zaštitu potrošača u pogledu ugovora sklopljenih izvan poslovnih prostorija. Direktiva 97/7 odnosila se na zaštitu potrošača s obzirom na sklapanje ugovora na daljinu. Naglašavam da ugovori čiji je predmet najam stambenih prostora u boravišne svrhe nisu obuhvaćeni područjem primjene Direktive 2011/83 (vidjeti članak 3. točku (f)). Nije predviđeno izuzeće za kratkoročni najam.

[35] Vidjeti Direktivu 2015/2302 koja se odnosi na putovanja u paket-aranžmanima i povezane putne aranžmane. U skladu s člankom 3. te direktive, smještaj koji nije neodvojivi dio prijevoza putnika i nije u boravišne svrhe čini element usluge putovanja. Osim toga, napominjem da bi sklapanje jednog ugovora u svrhu boravka na odmoru koji uključuje smještaj i najam čamca moglo biti obuhvaćeno područjem primjene te direktive. Vidjeti također Direktivu 2008/122/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 14. siječnja 2009. o zaštiti potrošača u odnosu na određene aspekte ugovora o pravu na vremenski ograničenu uporabu nekretnine, o dugoročnim proizvodima za odmor, preprodaji i razmjeni (SL 2009., L 33, str. 10.) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 13., svezak 59., str. 3.).

[36] O poštovanju nacionalnih zakonodavstava o uređenju nekretnina vidjeti presudu Rösler (t. 22.). Vidjeti na primjer, u francuskom pravu, Painchaux, M., „Bail d'habitation. – Règles particulières à certains baux. – Locations saisonnières", *JurisClasseur Civil Code*, LexisNexis, Pariz, 29. srpnja 2020., svezak 690., osobito t. 6.; u španjolskom pravu, 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., str. 57. do 84., osobito str. 61., te u talijanskom pravu „Le locazioni turistiche nell'ordinamento italiano", *La regulación del alquiler turístico: una approximación de Derecho comparado*, *op. cit.*, str. 113. do 126., osobito str. 114., 122. i 123.

[37] Vidjeti točku 21. ovog mišljenja.

[38] Vidjeti presudu od 25. ožujka 2021., Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, t. 76. i navedenu sudsku praksu) za podsjetnik da odredbe članka 24. točke 1. te uredbe, s obzirom na to da predstavljaju odstupanje, ne treba tumačiti šire nego što se to zahtijeva njihovim ciljem.

[39] Vidjeti točke 5. i 8. ovog mišljenja. U tom je smislu predmet spora usporediv s onim u predmetu u kojem je donesena presuda Hacker (vidjeti t. 4.). Tužiteljica je smatrala da je površina kuće za odmor koja joj je stvarno stavljena na raspolaganje za boravak manja od one prikazane u brošuri Euro-Relaisa GmbH te je, među ostalim, tražila smanjene plaćene cijene.

[40] Vidjeti točke 6., 9. i 10. ovog mišljenja. Povrat je iznosio 15,77 % iznosa plaćenog prilikom rezervacije. Sud koji je uputio zahtjev nije pojasnio na kojoj je osnovi izvršen.

41. U ovom se slučaju izraz „najamnina” odnosi na cijenu boravka koja je plaćena u cijelosti. Nije pojašnjeno ulaze li u tu cijenu posebni troškovi koji nisu izravno povezani s uporabom smještajnog objekta, na primjer troškovi rezervacije, što bi se moglo pretpostavljati s obzirom na djelomični povrat odobren osobi EM [41].

42. U slučaju zahtjeva koji se odnosi na plaćanje najamnine, u smislu protučinidbe za pravo uporabe nekretnine, Sud je presudio da se primjenjuje isključiva nadležnost u postupcima čiji je predmet najam nekretnine ako je predmet spora izravno povezan s uporabom nekretnine dane u najam [42].

43. U okviru tog pravnog uređenja, u ovom slučaju dvije okolnosti zahtijevaju posebnu pozornost. Kao prvo, ne čini mi se da neuporaba nekretnine dane u najam može promijeniti kvalifikaciju zahtjeva osobe EM. Ta je okolnost u načelu ne oslobađa obveza prema Roompot Serviceu. Kao drugo, izmjena uvjeta najma nekretnine trebala bi se razmatrati kao neispunjenje ugovornih obveza Roompot Servicea, iako bi ona bila opravdana ograničenjima određenima radi suzbijanja pandemije bolesti COVID-19 [43].

44. U tim okolnostima, smatram da se na predmet spora u glavnom predmetu primjenjuje isključiva nadležnost sudova države članice u kojoj se nalazi nekretnina dana u najam. Drukčije bi moglo biti samo u slučaju da je osoba EM tražila naknadu štete, u visini potraživanog iznosa, neizravno povezane s uporabom nekretnine dane u najam [44].

45. Stoga podredno smatram da se, ako Sud ocijeni da se ugovor između osobe EM i Roompot Servicea odnosi na ustupanje uporabe smještajnog objekta za odmor, pravilo isključive nadležnosti predviđeno u članku 24. točki 1. prvoj podtočki Uredbe br. 1215/2012 također primjenjuje zato što su predmet spora prava i obveze koji proizlaze iz tog ugovora.

V. Zaključak

46. S obzirom na sva prethodna razmatranja, predlažem Sudu da na prethodno pitanje koje je uputio Landgericht Düsseldorf (Zemaljski sud u Düsseldorfu, Njemačka) odgovori na sljedeći način:

Članak 24. točku 1. prvu podtočku Uredbe (EU) br. 1215/2012 Europskog parlamenta i Vijeća od 12. prosinca 2012. o [sudskoj] nadležnosti, priznavanju i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima

41 Vidjeti bilješku 40. ovog mišljenja.

42 Vidjeti presude Rösler (t. 29.) i Dansommer (t. 25.) i, u tom pogledu, presudu od 25. ožujka 2021., Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, t. 79.). Kad je riječ o zahtjevu za povrat ukupnog plaćenog iznosa koji se temelji na razlogu ništavosti ugovora kada veza između ugovora i nekretnine koja bi se mogla upotrebljavati nije dovoljno uska da bi opravdala kvalifikaciju ugovora kao ugovora o najmu, vidjeti presudu od 13. listopada 2005., Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, t. 17. i 26.).

43 Za usporedbu, u tom kontekstu i u okviru Direktive 2015/2302 o putovanjima u paket-aranžmanima, vidjeti presudu od 12. siječnja 2023., FTI Touristik (Putovanje na Kanarske otoke u paket-aranžmanu) (C-396/21, EU:C:2023:10, t. 42.) te zahtjeve za tumačenje o kojima Sud treba odlučiti u predmetu Tuk Tuk Travel (C-83/22, mišljenje nezavisne odvjetnice L. Medine u predmetu Tuk Tuk Travel (C-83/22, EU:C:2023:245) podneseno je 23. ožujka 2023.) i u spojenim predmetima DocLX Travel Events (C-414/22) i Kiwi Tours (C-584/22), u kojima treba biti objavljeno mišljenje nezavisne odvjetnice L. Medine.

44 Vidjeti presudu Rösler (t. 29.). Usporediti s presudom Hacker (t. 4.).

treba tumačiti na način da se:

kao glavno, ne primjenjuje na ugovor na temelju kojeg turistički poduzetnik stavlja na raspolaganje smještajni objekt u odmorišnom naselju za kratkotrajnu privatnu uporabu;

podredno, primjenjuje na zahtjev za povrat dijela plaćene cijene nakon što je jedna od ugovornih strana izmijenila uvjete ugovora o najmu smještajnog objekta za odmor.