Repertoriul jurisprudenței

CONCLUZIILE AVOCATULUI GENERAL
DOMNUL JEAN RICHARD DE LA TOUR
prezentate la 29 iunie 2023 [1]

Cauza C-497/22

EM
împotriva
Roompot Service BV

[cerere de decizie preliminară formulată de Landgericht Düsseldorf (Tribunalul Regional din Düsseldorf, Germania)]

„Trimitere preliminară – Cooperarea judiciară în materie civilă – Competența judiciară și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială – Regulamentul (UE) nr. 1215/2012 – Competențe exclusive – Articolul 24 punctul 1 primul paragraf – Litigii în materie de închiriere a unor imobile – Rezervarea unui bungalow situat într-un parc de vacanță – Cesiune a unui drept de folosință sau punere la dispoziție de scurtă durată încheiată între un particular și un profesionist din domeniul turismului care administrează acest parc – Alte prestații”

I. Introducere

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 [2].

2. Această cerere a fost formulată în cadrul unui litigiu între EM, domiciliată în Germania, pe de o parte, și Roompot Service BV, cu sediul în Țările de Jos, care administrează un parc de vacanță ce cuprinde locuințe turistice, situat în acest stat membru, pe de altă parte, în legătură cu rambursarea cuantumului prețului plătit pentru folosința de scurtă durată a unuia dintre bungalow-urile din acest parc, însoțit de dobânzi și de cheltuieli.

3. Vom prezenta motivele pentru care considerăm, cu titlu principal, că litigiul privește un contract complex care, în consecință, nu ține de competența exclusivă prevăzută de Regulamentul nr. 1215/2012 în materie de închiriere a unor imobile. Cu titlu subsidiar, în cazul în care Curtea ar aprecia că contractul în discuție intră în domeniul de aplicare al articolului 24 punctul 1 primul paragraf din acest regulament, am considera că cererea formulată în cauza principală se referă la acest contract și intră de asemenea în domeniul de aplicare al acestei dispoziții.

[1] Limba originală: franceza.

[2] JO 2012, L 351, p. 1.

II. Cadrul juridic

4. Secțiunea 6 din capitolul II din Regulamentul nr. 1215/2012, intitulată „Competența exclusivă”, prevede la articolul 24 punctul 1:

„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.”

III. Situația de fapt din litigiul principal și întrebarea preliminară

5. EM, domiciliată în Germania, a rezervat, la 23 iunie 2020, prin internet, pe site-ul Roompot Service [3], cu sediul în Țările de Jos, un bungalow în parcul de vacanță „Waterpark Zwartkruis” [4], situat în acest stat membru, la Noardburgum, pentru perioada cuprinsă între 31 decembrie 2020 și 4 ianuarie 2021 și pentru un grup de nouă persoane care provin din mai mult de două gospodării diferite.

6. Rezervarea, pentru prețul de 1 902,80 euro pe care EM l-a plătit integral, includea punerea la dispoziție a lenjeriei de pat și curățenia la sfârșitul sejurului.

7. Waterpark Zwartkruis este un parc acvatic care cuprinde bungalow-uri situate direct pe malul unui lac, fiecare locuință având propriul ponton. Contra unui supliment de preț, pot fi închiriate bărci și canoe.

8. Roompot Service a informat-o pe EM prin e-mail, înainte de sosire și la cererea acesteia, că, în pofida pandemiei de COVID-19, Waterpark Zwartkruis era deschis în perioada de rezervare, dar că, în conformitate cu reglementările neerlandeze, nu era posibil să locuiască într-un bungalow decât împreună cu familia sa și cu maximum două persoane dintr-o altă gospodărie. În plus, i s-a propus să își modifice rezervarea pentru un sejur la o dată ulterioară.

9. EM nu a efectuat sejurul și nu și-a modificat rezervarea. Roompot Service i-a rambursat suma de 300 de euro.

10. EM a sesizat Amtsgericht Neuss (Tribunalul Districtual din Neuss, Germania) cu o cerere formulată împotriva Roompot Service având ca obiect rambursarea soldului prețului în cuantum de 1 602,80 euro, însoțit de dobânzi și de cheltuieli. Aceasta din urmă a contestat competența internațională a instanțelor germane. Prin decizia din 1 octombrie 2021, această cerere a fost respinsă ca nefondată.

[3] Site internet în limba germană: www.roompot.de.

[4] Denumit în continuare „Waterpark Zwartkruis”.

11. EM a declarat apel în fața Landgericht Düsseldorf (Tribunalul Regional din Düsseldorf, Germania), care ridică problema competenței internaționale exclusive a instanțelor din Țările de Jos de a soluționa cauza principală, în conformitate cu articolul 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 1215/2012.

12. Această instanță arată că din cele trei hotărâri relevante ale Curții referitoare la închirierea de case de vacanță în străinătate, prin care se interpretează articolul 16 punctul 1 din Convenția privind competența judiciară și executarea hotărârilor judecătorești în materie civilă și comercială [5], al cărui conținut a rămas în esență identic în Regulamentul nr. 1215/2012, și anume Hotărârea din 15 ianuarie 1985, Rösler [6], Hotărârea din 26 februarie 1992, Hacker [7] și Hotărârea din 27 ianuarie 2000, Dansommer [8], reiese că aceste contracte țin, în principiu, de competența exclusivă a instanțelor de la locul unde este situat imobilul. Potrivit Curții, ar exista o excepție doar atunci când contractul ar fi de natură complexă, în sensul că ar cuprinde un ansamblu de prestații în schimbul unui preț global plătit de client [9].

13. Instanța menționată indică, pe de o parte, că, în speță, prestațiile suplimentare constau în oferirea pe pagina de internet a Roompot Service, la rubrica „informare și consiliere”, a diverse bungalow-uri echipate în mod diferit, rezervarea efectuată pentru EM, primirea la fața locului și predarea cheilor, furnizarea de lenjerie de pat și realizarea unei curățenii la sfârșitul sejurului. Potrivit modului în care această instanță înțelege jurisprudența Curții, prestațiile menționate, privite în ansamblu, trebuie să aibă o importanță semnificativă pentru a conferi contractului un caracter complex.

14. Pe de altă parte, potrivit unei părți a doctrinei germane, prestațiile accesorii minore, precum întreținerea bunului sau curățarea acestuia, schimbarea lenjeriei de pat sau primirea la fața locului, ar avea o importanță mai mică, astfel încât prestațiile suplimentare în discuție în cauza principală nu ar fi suficiente pentru a putea reține existența unui contract complex.

15. Instanța de trimitere precizează de asemenea că Bundesgerichtshof (Curtea Federală de Justiție, Germania) a dat o interpretare diferită hotărârilor Curții [10]. Întemeindu-se pe Hotărârea Hacker, precum și pe Hotărârea Dansommer, această instanță consideră că stabilirea competenței în temeiul articolului 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 1215/2012 depinde numai de aspectul dacă operatorul profesionist de turism este obligat să pună la dispoziție folosința unei case de vacanță care aparține unui terț. Într-o asemenea situație, această dispoziție nu ar fi aplicabilă. În schimb, dacă operatorul profesionist de turism nu este decât intermediar al unui contract de închiriere încheiat cu proprietarul, dispoziția menționată ar fi aplicabilă.

16. Instanța de trimitere are îndoieli cu privire la compatibilitatea acestei interpretări cu jurisprudența Curții.

5 Convenție semnată la Bruxelles la 27 septembrie 1968 (JO 1972, L 299, p. 32, Ediție specială, 19/vol. 10, p. 3), astfel cum a fost modificată prin convențiile succesive referitoare la aderarea noilor state membre la această convenție (JO 1998, C 27, p. 1) (denumită în continuare „Convenția de la Bruxelles”).

6 241/83, denumită în continuare „Hotărârea Rösler”, EU:C:1985:6.

7 C-280/90, denumită în continuare „Hotărârea Hacker”, EU:C:1992:92.

8 C-8/98, denumită în continuare „Hotărârea Dansommer”, EU:C:2000:45.

9 A se vedea punctul 27 din prezentele concluzii.

10 După cunoștințele noastre, instanța de trimitere face referire la Hotărârea din 23 octombrie 2012, X ZR 157/11 (punctul 11 și urm.), precum și la Hotărârea din 28 mai 2013, X ZR 88/12 (punctul 8 și urm.).

17. 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 complex de vacanță exploatat de locator, contract care, pe lângă simpla punere la dispoziție în vederea utilizării, prevede, ca prestări de servicii suplimentare, o curățenie finală și furnizarea de lenjerie de pat, competența exclusivă revine instanței de la locul în care este situat bunul închiriat, indiferent dacă bungalow-urile de vacanță sunt proprietatea locatorului sau a unui terț?”

18. EM și Comisia Europeană au depus observații scrise.

IV. Analiză

19. În esență, instanța de trimitere ridică problema criteriilor relevante care trebuie luate în considerare pentru calificarea unui contract referitor la folosința de scurtă durată a unui bungalow dintr-un parc de vacanță drept contract de închiriere a unui imobil, în sensul articolului 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 1215/2012, sau drept contract complex privind un ansamblu de prestări de servicii.

20. Dispozițiile articolului 24 punctul 1 primul paragraf din acest regulament sunt echivalente cu cele ale articolului 16 alineatul (1), devenit alineatul (1) litera (a) [11] din Convenția de la Bruxelles, și ale articolului 22 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul (CE) nr. 44/2001 [12], astfel încât interpretarea dată de Curte acestor din urmă dispoziții rămâne valabilă și pentru interpretarea primelor dispoziții [13].

21. Trebuie amintit că, potrivit jurisprudenței constante a Curții:

– în ceea ce privește obiectivul urmărit de aceste dispoziții, motivul esențial al atribuirii competenței exclusive instanțelor din statul membru pe teritoriul căruia este situat imobilul 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 și

– competența exclusivă în materie de închiriere a imobilelor 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, printre care unele cu caracter imperativ, ale statului în care este situat imobilul care face obiectul închirierii, precum cele care determină responsabilul pentru întreținerea imobilului și plata impozitelor pe proprietate, cele care reglementează obligațiile ocupantului imobilului față de vecini, precum

[11] A se vedea punctul 23 din prezentele concluzii.

[12] Regulamentul 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. 03, p. 74).

[13] A se vedea printre altele Hotărârea din 20 iunie 2022, London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association (C-700/20, EU:C:2022:488, punctul 42).

și cele care controlează sau limitează dreptul proprietarului de a reintra în posesia imobilului la sfârșitul perioadei de închiriere [14].

22. În conformitate cu articolul 25 alineatul (4) din Regulamentul nr. 1215/2012, nu se poate deroga prin convenție de la această competență exclusivă.

23. Stabilirea competenței instanțelor naționale în materie de închiriere a unei locuințe de vacanță a făcut obiectul a trei hotărâri ale Curții, și anume Hotărârile Rösler, Hacker și Dansommer [15], și a două modificări legislative [16]. Acestea au creat o derogare de la competența exclusivă prevăzută la articolul 24 punctul 1 primul paragraf din acest regulament atunci când cele două părți ale litigiului au domiciliul pe teritoriul aceluiași stat membru [17]. Se va reține totuși că modificarea legislativă care a introdus un al doilea paragraf la articolul 24 punctul 1 din regulamentul menționat nu se potrivește perfect, în ceea ce privește contractele de închiriere având ca obiect locuințe, cu justificarea normei de principiu pe care Curtea a identificat-o și care a fost amintită la punctul 21 din prezentele concluzii [18].

24. Prin urmare, este vorba despre regimul aplicabil, de aproape 20 de ani, închirierilor turistice de scurtă durată, fără ca, până în prezent, instanțele naționale să fi adus la cunoștința Curții noi dificultăți de interpretare.

25. Din această jurisprudență a Curții rezultă că aplicarea articolului 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 1215/2012 presupune îndeplinirea a două condiții. Trebuie, în primul rând, ca litigiul să privească un contract de închiriere a unui bun imobil, în sensul acestei dispoziții. În al doilea rând, dacă aceasta este situația, trebuie ca litigiul să aibă ca obiect drepturile și obligațiile care decurg din acest contract. În cazul în care prima condiție nu este îndeplinită, nu este necesară examinarea celei de a doua condiții.

A. Cu privire la calificarea contractului

26. Potrivit ultimelor două hotărâri ale Curții, Hotărârile Hacker și Dansommer, pentru calificarea drept contract de închiriere este necesar să nu existe prestații accesorii obligației principale privind folosința unei locuințe de vacanță [19].

[14] A se vedea printre altele Hotărârea Rösler (punctele 19 și 20), precum și Hotărârea din 25 martie 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, punctele 77 și 78, precum și jurisprudența citată).

[15] Aceste hotărâri sunt rezumate de instanța de trimitere în cererea sa de decizie preliminară. A se vedea punctul 12 din prezentele concluzii.

[16] A se vedea de asemenea, în ceea ce privește modificarea normelor de competență în materia contractelor încheiate de consumatori intervenită după Hotărârea Hacker, articolul 15 alineatul (3) *in fine* din Regulamentul nr. 44/2001 și articolul 17 alineatul (3) *in fine* din Regulamentul nr. 1215/2012.

[17] A se vedea acest articol 24 punctul 1 al doilea paragraf, referitor la închirierile pentru o perioadă mai mică de șase luni (a se vedea punctul 4 din prezentele concluzii), care permite acționarea în justiție a pârâtului în fața instanței din statul membru de domiciliu. În speță, acesta nu este aplicabil. Domiciliul lui EM și sediul Roompot Service nu sunt situate în același stat membru. Cu privire la istoricul adăugării acestui paragraf în Convenția de la Bruxelles după Hotărârea Rösler, a se vedea Gaudemet-Tallon, H., și 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)*, ediția a șasea., Librairie générale de droit et de jurisprudence, colecția „Droit des affaires”, Paris, 2018, punctele 112-114, p. 152-154.

[18] A se vedea, în ceea ce privește consecințele referitoare la legea aplicabilă în cazul nealegerii de către părți, articolul 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (CE) nr. 593/2008 al Parlamentului European și al Consiliului din 17 iunie 2008 privind legea aplicabilă obligațiilor contractuale (Roma I) (JO 2008, L 177, p. 6).

[19] A se vedea Hotărârea Dansommer (punctele 30-35). A se vedea de asemenea Hotărârea din 10 februarie 2022, ShareWood Switzerland (C-595/20, EU:C:2022:86, punctele 32 și 33, precum și jurisprudența citată).

27. Nelămuririle instanței de trimitere rezultă din aprecierea angajamentelor contractuale din cauza principală în comparație cu cele din Hotărârea Hacker. Acestea sunt amintite la punctul 31 din Hotărârea Dansommer după cum urmează: „Contractul care era în discuție în [cauza în care s-a pronunțat Hotărârea Hacker] fusese încheiat între un operator profesionist de turism și clientul său la locul unde ei își aveau sediul social, respectiv domiciliul și, chiar dacă prestația prevăzută în acest contract consta în punerea la dispoziție a unei locuințe de vacanță pentru o perioadă scurtă, el implica totuși prestații suplimentare, precum informarea și consilierea prin care operatorul de turism oferea clientului o serie de pachete de vacanță, rezervarea unei locuințe pentru perioada aleasă de client, rezervarea de locuri pentru transport, primirea la destinație și, eventual, o asigurare de anulare a călătoriei (Hotărârea Hacker […], punctul 14).”

28. Din punctul nostru de vedere, din aceste două hotărâri rezultă că, pentru a statua cu privire la competența sa, instanța trebuie să aprecieze raportul contractual în discuție în ansamblu și în contextul său, pentru a stabili dacă acesta are ca unic obiect folosința unei locuințe sau angajamentul de a o pune la dispoziția unei persoane împreună cu prestații proprii unui sejur de vacanță [20]. Serviciile, cum ar fi menajul, furnizarea lenjeriei sau altele, care pot fi furnizate în orice bun închiriat de un particular sau de un profesionist, nu au, din punctul nostru de vedere, nicio incidență asupra calificării contractului, din moment ce sunt accesorii ocupării acestuia.

29. Același lucru este valabil în ceea ce privește aspectul dacă locuința de vacanță a fost închiriată direct de proprietar sau în numele acestuia. În opinia noastră, în Hotărârea Dansommer, Curtea nu a intenționat să modifice criteriile care trebuie reținute în vederea stabilirii competenței internaționale [21]. Angajamentul contractual care are ca obiect folosința bunului este suficient [22]. Astfel, se prezumă că locatorul este autorizat în acest scop. Nu trebuie să revină locatarului unei locuințe de vacanță sarcina de a verifica cine este proprietarul acesteia, în special dacă decide să acționeze în justiție.

30. În schimb, la fel ca în cadrul unui sejur organizat [23], punerea la dispoziție a unei locuințe în locuri amenajate în mod specific pentru vacanță, precum Waterpark Zwartkruis administrat de Roompot Service [24], prezintă caracteristici speciale care justifică, în opinia noastră, în cazul în care sunt identificate de instanța de trimitere, calificarea contractului în cauză drept „contract complex”.

[20] Apreciem că expresia „punere la dispoziție” este mai potrivită pentru cazul în care se efectuează o rezervare a locuinței la un operator care este un profesionist din domeniul turismului. Expresia „cesiune a unui drept de folosință” care figurează în hotărârile Curții referitoare la închirierile de scurtă durată, începând cu Hotărârea Rösler [punctul 25; a se vedea de asemenea evocarea, p. 113 din această hotărâre, a faptului că expresia menționată figurează în Raportul Schlosser cu privire la Convenția din 9 octombrie 1978 privind aderarea Regatului Danemarcei, a Irlandei și a Regatului Unit al Marii Britanii și Irlandei de Nord la Convenția privind competența judiciară și executarea hotărârilor judecătorești în materie civilă și comercială și la Protocolul privind interpretarea acesteia de către Curtea de Justiție (JO 1979, C 59, p. 71, în special p. 120)], ar trebui să fie rezervată pentru cazurile de angajament al proprietarului sau al mandatarului acestuia de a acorda unui cocontractant (locatarul) folosința exclusivă a unui imobil desemnat în contractul încheiat de părți. În consecință, în opinia noastră, în cazul particular al unui parc de vacanță, numai un angajament privind folosința uneia dintre locuințele puse la dispoziția turiștilor este asumat sub răspunderea celui care o oferă.

[21] A se vedea punctele 36 și 37 din hotărârea menționată, acest din urmă punct referindu-se la dreptul de a acționa al agenției cu privire la care Curtea fusese întrebată în special de instanța de trimitere. A se vedea de asemenea comentariul privind hotărârea menționată, 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, Paris, aprilie-mai-iunie 2000, nr. 2, p. 550-554, în special p. 553, care trebuie coroborat cu Concluziile avocatului general Darmon prezentate în cauza Hacker (C-280/90, nepublicate, EU:C:1991:466, punctul 43, punctul 1).

[22] A se vedea în acest sens Hotărârea Rösler (punctul 25), precum și Hotărârea Dansommer (punctele 31 și 33).

[23] A se vedea cu titlu de exemplu Hotărârea Hacker (punctele 2 și 3). A se compara cu Hotărârea Dansommer (punctele 7 și 8) în care se precizează că operatorul de turism ar fi avut un rol limitat la cel de intermediar.

[24] A se vedea site-ul internet: https://www.roompot.fr/destinations/pays-bas/la-frise/waterpark-zwartkruis.

31. Astfel, în primul rând, ar trebui să se verifice pe ce bază a fost stabilit raportul contractual. În speță, instanța de trimitere nu a menționat nici existența unui contract de închiriere, astfel cum se încheie în scris în cazul cazării într-o casă individuală [25], nici conținutul acestuia, în special în ceea ce privește condițiile de plată a întregului preț. Mai precis, nu se precizează dacă rezervarea avea ca obiect un bungalow determinat în prealabil [26]. Or, în cadrul unui parc imobiliar, care cuprinde structuri de cazare standardizate ce formează un ansamblu omogen și, dacă este cazul, clădiri destinate unei utilizări colective, angajamentele privind folosința uneia dintre locuințele mobilate par a fi luate, precum într-un complex hotelier, sub propria răspundere a administratorului parcului, care se prezintă în mod obișnuit ca interlocutor pentru reclamații.

32. În al doilea rând, este necesar să se arate că acest tip de formulă de cazare pentru vacanță este conceput având în vedere oferta de organizare a sejurului în ansamblul său. În speță, instanța de trimitere a constatat că locuința închiriată este situată într-un parc acvatic a cărui amenajare urmărește tocmai să ofere persoanelor cazate în cadrul acestuia servicii legate de recreere [27]. În consecință, se poate deduce că un anumit nivel de confort și de consiliere este de asemenea așteptat de turist și este promovat în cadrul rezervării unei astfel de cazări. În acest context, calitatea de profesionist a organizatorului sejurului într-un parc de vacanță este, în opinia noastră, determinantă [28], la fel ca eventuala constatare a faptului că oferta de cazare este disponibilă pe tot parcursul anului, fără limită de timp, aceste criterii permițând diferențierea acesteia de cea de închirieri sezoniere.

33. În al treilea rând, prețul global al sejurului [29] este de asemenea un element de apreciere care trebuie reținut. Astfel, considerăm necesar să se stabilească dacă acesta include costul mai multor prestații sau oferta de servicii prevăzute într-un asemenea parc de vacanță, luând în considerare calitatea sau importanța acestora, ceea ce ar justifica faptul că acest preț nu are o legătură directă cu cel al închirierii unei singure locuințe pe piața locativă locală a caselor de vacanță care aparțin particularilor [30], ci este stabilit mai degrabă în funcție de nivelul de confort standardizat ca într-un hotel. Prin urmare, acesta nu ar fi supus unor norme imperative comparabile cu cele care pot reglementa contractele de închiriere a locuințelor.

34. În consecință, considerăm că revine instanței naționale sarcina de a verifica toate condițiile contractuale și particularitățile ofertei de cazare în vederea unui sejur de scurtă durată într-un parc de vacanță precum, în speță, Waterpark Zwartkruis. Identificarea unei serii de elemente referitoare la prestațiile administratorului unui parc de vacanță, calificat de instanța de trimitere drept „locator profesionist al locuinței de vacanță”, permite depășirea limitelor impuse de o analiză cazuistică precum cea supusă aprecierii Curții sau discutată în doctrină [31]. În plus, aceasta asigură o previzibilitate suficientă.

[25] A se vedea, în ceea ce privește circumstanțele închirierii în cauză, punctele 5 și 6 din prezentele concluzii, care trebuie coroborate cu Hotărârea Hacker (punctul 3). Observăm că în acea hotărâre se arată, la punctul 2, că litigiul privea un „contract intitulat «contract de închiriere»”.

[26] A se vedea prin analogie Hotărârea din 13 octombrie 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, punctul 24).

[27] A se vedea evocarea situației de fapt din decizia de trimitere la punctele 5 și 7 din prezentele concluzii.

[28] A se vedea în această privință Concluziile avocatului general Darmon prezentate în cauza Hacker (C-280/90, nepublicate, EU:C:1991:466, punctul 25).

[29] A se vedea Hotărârea Hacker (punctul 15) și prin analogie Hotărârea din 13 octombrie 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, punctul 27).

[30] A se vedea în această privință Concluziile avocatului general Darmon prezentate în cauza Hacker (C-280/90, nepublicate, EU:C:1991:466, punctul 30).

[31] A se vedea punctul 14 din prezentele concluzii. A se vedea de asemenea Gaudemet-Tallon, H., și Ancel, M.-E., *op. cit.*, punctul 115, p. 155.

35. O astfel de abordare este de asemenea adaptată diversității ofertei de cazare turistică ce s-a dezvoltat în numeroase state membre [32]. Observăm, în această privință, că ea se reflectă în terminologia limbii franceze din acest domeniu. Astfel, se face distincție între *parcs résidentiels de loisirs* (parcuri rezidențiale de agrement), *résidences de tourisme* (reședințele turistice) și *villages de vacances* (satele de vacanță), în funcție de tipul de cazare sau de închiriere în scop turistic a unei locuințe mobilate, cum ar fi casă, apartament, bungalow, casă mobilă de agrement, locuința ușoară de agrement, precum și de tipul de prestații furnizate legate de agrement.

36. În plus, accesul la această multitudine de oferte a luat în prezent proporții semnificative sub efectul utilizării sporite a rezervărilor pe site-urile internet [33]. În sfârșit, trebuie să se ia în considerare faptul că, de la deciziile Curții în Hotărârile Rösler, Hacker și Dansommer, contextul legislativ și jurisprudențial în dreptul Uniunii a evoluat profund în materie de protecție a consumatorilor [34] și în domeniul vacanțelor în special [35]. Și în dreptul național au putut fi adoptate regimuri juridice specifice cazărilor turistice [36].

37. Astfel, apreciem că în cadrul particular al închirierilor de locuințe situate în parcuri de vacanță, justificarea competenței exclusive a instanțelor din statele membre de la locul situării imobilului a cărui folosință este cedată pentru o scurtă durată [37] nu este relevantă, ceea ce militează în favoarea unui răspuns adresat instanței de trimitere conform principiului interpretării stricte a articolului 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 1215/2012 [38].

[32] A se vedea, cu privire la importanța turismului în cadrul Uniunii Europene, Raportul special al Curții de Conturi a Uniunii Europene intitulat „Sprijinul acordat de UE sectorului turismului: este nevoie de o orientare strategică nouă și de o abordare mai bună în materie de finanțare”, 2021, disponibil la următoarea adresă internet: https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR21_27/SR_EU-invest-tourism_RO.pdf, punctele 1-5.

[33] A se vedea în acest sens considerentul (2) al Directivei (UE) 2015/2302 a Parlamentului European și a Consiliului din 25 noiembrie 2015 privind pachetele de servicii de călătorie și serviciile de călătorie asociate, de modificare a Regulamentului (CE) nr. 2006/2004 și a Directivei 2011/83/UE ale Parlamentului European și ale Consiliului și de abrogare a Directivei 90/314/CEE a Consiliului (JO 2015, L 326, p. 1).

[34] A se vedea Directiva 2011/83/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 25 octombrie 2011 privind drepturile consumatorilor, de modificare a Directivei 93/13/CEE a Consiliului și a Directivei 1999/44/CE a Parlamentului European și a Consiliului și de abrogare a Directivei 85/577/CEE a Consiliului și a Directivei 97/7/CE a Parlamentului European și a Consiliului (JO 2011, L 304, p. 64). Directiva 85/577 privea protecția consumatorilor în cazul contractelor negociate în afara spațiilor comerciale. Directiva 97/7 privea protecția consumatorilor cu privire la contractele la distanță. Subliniem că contractele care au ca obiect închirierea de locuințe în scopuri rezidențiale sunt excluse din domeniul de aplicare al Directivei 2011/83 [a se vedea articolul 3 litera (f)]. Nu a fost prevăzută nicio excepție pentru închirierea de scurtă durată.

[35] A se vedea Directiva 2015/2302 privind pachetele de servicii de călătorie și serviciile de călătorie asociate. Potrivit articolului 3 din această directivă, constituie un element al serviciului de călătorie cazarea care nu face parte intrinsecă din transportul de pasageri și care este realizată în alt scop decât cel rezidențial. Pe de altă parte, observăm că încheierea unui singur contract în scopul vacanței, care cuprinde cazarea și închirierea de ambarcațiuni, ar putea intra sub incidența acestei directive. A se vedea de asemenea Directiva 2008/122/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 14 ianuarie 2009 privind protecția consumatorilor în ceea ce privește anumite aspecte referitoare la contractele privind dreptul de folosință a bunurilor pe durată limitată, la contractele privind produsele de vacanță cu drept de folosință pe termen lung, precum și la contractele de revânzare și de schimb (JO 2009, L 33, p. 10).

[36] Cu privire la respectarea legislațiilor naționale care reglementează proprietatea imobiliară, a se vedea Hotărârea Rösler (punctul 22). Cu titlu de exemplu, a se vedea, în dreptul francez, Painchaux, M., „Bail d'habitation. – Règles particulières à certains baux. – Locations saisonnières”, *JurisClasseur Civil Code*, LexisNexis, Paris, 29 iulie 2020, fascicula 690, în special punctul 6, în dreptul spaniol, 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, p. 57-84, în special p. 61, și, în dreptul italian, „Le locazioni turistiche nell'ordinamento italiano”, *La regulación del alquiler turístico: una approximación de Derecho comparado*, op. cit. p. 113-126, în special p. 114, 122 și 123.

[37] A se vedea punctul 21 din prezentele concluzii.

[38] A se vedea Hotărârea din 25 martie 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, punctul 76 și jurisprudența citată), în care se reamintește faptul că, având în vedere caracterul lor derogatoriu, dispozițiile articolului 24 punctul 1 din acest regulament nu trebuie interpretate într-un sens mai larg decât impune obiectivul lor.

38. Prin urmare, propunem Curții să decidă, precum în Hotărârea Hacker, că nu intră sub incidența articolului 24 punctul 1 primul paragraf din acest regulament punerea la dispoziție de către un profesionist din domeniul turismului a unei locuințe într-un parc de vacanță pentru folosința personală de scurtă durată, raportul contractual trebuind să fie calificat drept „contract complex” în sensul acestei jurisprudențe.

39. În cazul în care Curtea ar considera totuși că contractul în discuție privește exclusiv închirierea unei locuințe de vacanță, precum în Hotărârea Dansommer, ar trebui să se analizeze cererea formulată de EM cu care este sesizată instanța de trimitere.

B. Cu privire la obiectul cererii

40. Cererea formulată de EM are la origine faptul că aceasta a rezervat în luna iunie 2020 o locuință pentru mai mult de două gospodării, cuprinzând în total nouă persoane, însă Roompot Service nu i-a permis să locuiască în aceasta începând cu 31 decembrie 2020 decât împreună cu familia sa și cu două persoane dintr-o altă gospodărie [39]. În decizia de trimitere se arată că EM solicită rambursarea „restului din chirie” după ce Roompot Service a rambursat o parte din cuantumul „chiriei” [40].

41. În speță, termenul „chirie” se referă la prețul sejurului care fusese plătit integral. Nu se precizează dacă acest preț acoperea costuri speciale fără legătură directă cu folosința locuinței, precum cheltuieli de rezervare, de exemplu, cum ar putea sugera rambursarea parțială acordată lui EM [41].

42. În cazul unei cereri având ca obiect plata unei chirii, în sensul de contraprestație a dreptului de folosință a unui imobil, Curtea a statuat că se aplică competența exclusivă în materie de închiriere a unor imobile, din moment ce obiectul litigiului are legătură directă cu folosința proprietății închiriate [42].

43. În cadrul acestui regim juridic, două împrejurări din speță merită o atenție deosebită. În primul rând, apreciem că lipsa unei folosințe a bunului închiriat nu este de natură să modifice calificarea cererii formulate de EM. Această împrejurare nu o exonerează în principiu de obligațiile sale față de Roompot Service. În al doilea rând, modificarea condițiilor de închiriere a

[39] A se vedea punctele 5 și 8 din prezentele concluzii. În acest sens, obiectul litigiului este analog celui din cauza în care s-a pronunțat Hotărârea Hacker (a se vedea punctul 4). Reclamanta a apreciat că suprafața casei de vacanță puse la dispoziția sa pentru sejurul său efectiv era mai mică decât cea care apărea în prospectul Euro-Relais GmbH și a solicitat printre altele o reducere a prețului plătit.

[40] A se vedea punctele 6, 9 și 10 din prezentele concluzii. Rambursarea reprezintă 15,77 % din cuantumul sumei plătite la momentul rezervării. Instanța de trimitere nu a precizat cu ce titlu a fost efectuată.

[41] A se vedea nota de subsol 40 din prezentele concluzii.

[42] A se vedea Hotărârea Rösler (punctul 29) și Hotărârea Dansommer (punctul 25), precum și, în acest sens, Hotărârea din 25 martie 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, punctul 79). A se vedea, în ceea ce privește o cerere de rambursare a cuantumului total al sumelor plătite întemeiată pe o cauză de nevaliditate a contractului, atunci când legătura dintre contract și bunul imobil care poate fi utilizat nu este suficient de strânsă pentru a justifica o calificare drept contract de închiriere, Hotărârea din 13 octombrie 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, punctele 17 și 26).

bunului ar trebui analizată ca o nerespectare de către Roompot Service a angajamentelor sale contractuale, chiar dacă aceasta ar fi justificată de restricțiile impuse de combaterea pandemiei de COVID-19 [43].

44. În aceste condiții, considerăm că obiectul litigiului din cauza principală ține de competența exclusivă a instanțelor din statul membru în care este situat bunul închiriat. Situația ar putea fi diferită numai dacă EM ar fi solicitat, până la concurența sumei solicitate, repararea unui prejudiciu indirect legat de folosința proprietății închiriate [44].

45. În consecință, cu titlu subsidiar, în cazul în care Curtea ar statua că contractul încheiat între EM și Roompot Service privește cesiunea dreptului de folosință a unei locuințe de vacanță, apreciem că norma de competență exclusivă prevăzută la articolul 24 punctul 1 primul paragraf din Regulamentul nr. 1215/2012 ar fi de asemenea aplicabilă pentru motivul că litigiul are ca obiect drepturile și obligațiile care decurg dintr-un astfel de contract.

V. Concluzie

46. Având în vedere ansamblul considerațiilor care precedă, propunem Curții să răspundă la întrebarea preliminară adresată de Landgericht Düsseldorf (Tribunalul Regional din Düsseldorf, Germania) după cum urmează:

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

cu titlu principal, în sensul că nu intră în domeniul său de aplicare contractul prin care un profesionist din domeniul turismului pune la dispoziție o locuință de vacanță într-un parc de vacanță pentru folosința personală de scurtă durată;

cu titlu subsidiar, în sensul că intră în domeniul său de aplicare cererea de rambursare a unei părți din prețul plătit în urma unei modificări de către una dintre părți a condițiilor unui contract privind închirierea unei locuințe de vacanță.

[43] Cu titlu de comparație, în același context și în cadrul Directivei 2015/2302 în materie de pachete de servicii de călătorie, a se vedea Hotărârea din 12 ianuarie 2023, FTI Touristik (Pachet de servicii de călătorie în Insulele Canare) (C-396/21, EU:C:2023:10, punctul 42), precum și cererile de interpretare aflate în prezent pe rolul Curții în cauza Tuk Tuk Travel [C-83/22, Concluziile avocatei generale Medina prezentate în cauza Tuk Tuk Travel (C-83/22, EU:C:2023:245) au fost citite la 23 martie 2023] și în cauzele conexate DocLX Travel Events (C-414/22) și Kiwi Tours (C-584/22), concluziile avocatei generale Medina prezentate în aceste cauze fiind în curs de publicare.

[44] A se vedea Hotărârea Rösler (punctul 29). A se corobora cu Hotărârea Hacker (punctul 4).