ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (πρώτο τμήμα)
της 13ης Οκτωβρίου 2005 *

Στην υπόθεση C-73/04,

με αντικείμενο αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως δυνάμει του Πρωτοκόλλου της 3ης Ιουνίου 1971 για την ερμηνεία από το Δικαστήριο της Συμβάσεως της 27ης Σεπτεμβρίου 1968 για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, την οποία υπέβαλε το Oberlandesgericht Hamm (Γερμανία) με απόφαση της 27ης Ιανουαρίου 2004, που περιήλθε στο Δικαστήριο στις 17 Φεβρουαρίου 2004, στο πλαίσιο της δίκης

Brigitte και Marcus Klein

κατά

Rhodos Management Ltd,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (πρώτο τμήμα),

συγκείμενο από τους P. Jann (εισηγητή), πρόεδρο τμήματος, K. Schiemann, N. Colneric, J. N. Cunha Rodrigues και E. Levits, δικαστές,

* Γλώσσα διαδικασίας: η γερμανική.

γενικός εισαγγελέας: L. A. Geelhoed
γραμματέας: R. Grass

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που κατέθεσαν:

— η B. και ο M. Klein, εκπροσωπούμενοι από τον M. Brinkmann, Rechtsanwalt,

— η Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας, εκπροσωπούμενη από τον R. Wagner,

— το Ηνωμένο Βασίλειο της Μεγάλης Βρετανίας και της Βόρειας Ιρλανδίας, εκπροσωπούμενο από τις C. Jackson και R. Caudwell, επικουρούμενες από τον T. de la Mare, barrister,

— η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, εκπροσωπούμενη από τις A.-M. Rouchaud-Joët και S. Grünheid,

αφού άκουσε τον γενικό εισαγγελέα που ανέπτυξε τις προτάσεις του κατά τη συνεδρίαση της 7ης Απριλίου 2005,

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

1 Η αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία του άρθρου 16, σημείο 1, στοιχείο α', της Συμβάσεως της 27ης Σεπτεμβρίου 1968 για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (ΕΕ 1982, L 388, σ. 7), όπως έχει τροποποιηθεί με τη Σύμβαση της 9ης Οκτωβρίου 1978 για την προσχώρηση του Βασιλείου της Δανίας, της Ιρλανδίας και του Ηνωμένου

Βασιλείου της Μεγάλης Βρετανίας και της Βόρειας Ιρλανδίας (ΕΕ 1982, L 388, σ. 24), με τη Σύμβαση της 25ης Οκτωβρίου 1982 για την προσχώρηση της Ελληνικής Δημοκρατίας (ΕΕ 1982, L 388, σ. 1) και με τη Σύμβαση της 26ης Μαΐου 1989 για την προσχώρηση του Βασιλείου της Ισπανίας και της Πορτογαλικής Δημοκρατίας (ΕΕ 1989, L 285, σ. 1, στο εξής: Σύμβαση).

2 Η αίτηση αυτή υποβλήθηκε στο πλαίσιο διαφοράς μεταξύ, αφενός, των Β. και Μ. Klein και, αφετέρου, της εταιρίας Rhodos Management Ltd (στο εξής: Rhodos) με αντικείμενο την επιστροφή του χρηματικού ποσού που καταβλήθηκε μετά τη σύναψη της συμβάσεως με την οποία το ζεύγος Klein απέκτησε δικαίωμα χρονομεριστικής χρήσεως διαμερίσματος στην Ελλάδα.

Το νομικό πλαίσιο

3 Το άρθρο 4, πρώτο εδάφιο, της Συμβάσεως ορίζει:

«Αν ο εναγόμενος δεν έχει κατοικία στο έδαφος συμβαλλόμενου κράτους, η διεθνής δικαιοδοσία σε κάθε συμβαλλόμενο κράτος ρυθμίζεται από το δίκαιο του κράτους αυτού, με την επιφύλαξη του άρθρου 16.»

4 Το άρθρο 16, σημείο 1, στοιχείο α΄, της Συμβάσεως προβλέπει:

«Αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία, έχουν:

1) α) σε υποθέσεις εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων, τα δικαστήρια του συμβαλλόμενου κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου.»

Τα πραγματικά περιστατικά και τα προδικαστικά ερωτήματα

5 Το 1992 η B. και ο M. Klein, κάτοικοι Γερμανίας, συνήψαν, ιδίως, με τη Rhodos, εταιρία εδρεύουσα στη Νήσο Μαν, σύμβαση με τίτλο «Σύμβαση εγγραφής μέλους» (Mitgliedschaftsvertrag), βάσει της οποίας οι ενδιαφερόμενοι, που περιγράφονταν ως «αγοραστές» (Käufer), καθίσταντο μέλη λέσχης.

6 Η εγγραφή σε αυτή τη λέσχη αποτελούσε αναγκαία προϋπόθεση για την απόκτηση δικαιώματος χρονομεριστικής χρήσεως εξοχικής κατοικίας. Με την ίδια σύμβαση, το ζεύγος Klein απέκτησε το δικαίωμα χρήσεως διαμερίσματος, περιγραφομένου με βάση τον τύπο του και τη θέση του εντός ξενοδοχειακού συγκροτήματος στην Ελλάδα, για τη δέκατη τρίτη ημερολογιακή εβδομάδα κάθε έτους μέχρι το 2031.

7 Από το συνολικό ποσό των 13 300 γερμανικών μάρκων (DEM), το οποίο κατέβαλε το ζεύγος Klein, η εισφορά του μέλους για την εγγραφή στην εν λόγω λέσχη ανερχόταν σε 10 153 DEM.

8 Η εγγραφή στη λέσχη παρείχε επίσης πρόσβαση σε οργανισμό που συντόνιζε τις ανταλλαγές χρονικών περιόδων και τόπων διακοπών. Για τη συμμετοχή του σε αυτό τον οργανισμό, το μέλος είχε υποχρέωση καταβολής εισφοράς 350 DEM για τρία χρόνια.

9 Το ξενοδοχειακό συγκρότημα, εντός του οποίου βρισκόταν το επίδικο στην κύρια δίκη διαμέρισμα, παρείχε στους δικαιούχους υπηρεσίες της ιδίας φύσεως με αυτές που προσφέρονταν στους πελάτες του ξενοδοχείου.

10 Το ζεύγος Klein προκατέβαλε, κατ' αρχάς, 2 640 DEM, ακολούθως δε εξόφλησε το σύνολο του τιμήματος χωρίς να αφαιρέσει αυτή την προκαταβολή.

11 Στο πλαίσιο της κύριας δίκης, η B. και ο M. Klein ζητούν να τους επιστραφεί το σύνολο του ποσού των 15 940 DEM που κατέβαλαν.

12 Το Oberlandesgericht Hamm, το οποίο επιλήφθηκε κατ' έφεση, είχε αμφιβολίες ως προς τη διεθνή του δικαιοδοσία, αποφάσισε δε να αναστείλει την ενώπιόν του διαδικασία και να υποβάλει στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά ερωτήματα:

«1) Εμπίπτουν στην έννοια "υποθέσεις μισθώσεων ακινήτων" του άρθρου 16, σημείο 1, στοιχείο α', της Συμβάσεως [...] οι διαφορές ως προς τη χρήση, για ορισμένη ημερολογιακή εβδομάδα κάθε έτος και για χρονικό διάστημα σχεδόν σαράντα ετών, διαμερίσματος που ανήκει σε ξενοδοχειακό συγκρότημα και εξατομικεύεται με βάση τον τύπο του και τη θέση του, ακόμη και όταν η οικεία σύμβαση παρέχει ταυτοχρόνως και κατ' ανάγκη την ιδιότητα μέλους λέσχης, της οποίας το κύριο καθήκον συνίσταται στη διασφάλιση της ασκήσεως του εν λόγω δικαιώματος χρήσεως για τα μέλη της;

2) Για την περίπτωση καταφατικής απαντήσεως στο πρώτο ερώτημα, υποβάλλεται ένα ακόμη ερώτημα:

Ισχύει η αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία του άρθρου 16, σημείο 1, στοιχείο α', της Συμβάσεως [...] και για τις απαιτήσεις οι οποίες γεννήθηκαν στο πλαίσιο μισθωτικής σχέσεως αυτού του είδους, πλην όμως, από νομικής και ουσιαστικής απόψεως, ουδόλως σχετίζονται με τη μίσθωση, και δη για την απαίτηση

επιστροφής του εκ παραδρομής καταβληθέντος επιπλέον τιμήματος για τη χρήση του διαμερίσματος ή για την εγγραφή στη λέσχη;»

Επί των προδικαστικών ερωτημάτων

Επί του πρώτου ερωτήματος

13 Με το πρώτο ερώτημά του, το αιτούν δικαστήριο ζητεί, κατ' ουσίαν, να μάθει εάν το άρθρο 16, σημείο 1, στοιχείο α', της Συμβάσεως πρέπει να ερμηνευθεί υπό την έννοια ότι εφαρμόζεται σε σύμβαση εγγραφής μέλους σε λέσχη της οποίας το κύριο πλεονέκτημα συνίσταται στην παροχή προς τα μέλη της δυνατότητας να αποκτήσουν και να ασκούν δικαίωμα χρονομεριστικής χρήσεως ακινήτου περιγραφομένου στη σύμβαση με βάση τον τύπο του και τη θέση του.

14 Επιβάλλεται εκ προοιμίου η υπόμνηση ότι η ρύθμιση του άρθρου 16, σημείο 1, της Συμβάσεως, κατά την οποία, σε υποθέσεις εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων και μισθώσεων ακινήτων, τα δικαστήρια του συμβαλλόμενου κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου έχουν αποκλειστική δικαιοδοσία, αποτελεί παρέκκλιση από τη γενική αρχή που καθιερώνεται με το άρθρο 4, πρώτο εδάφιο, της ίδιας Συμβάσεως, ήτοι ότι, εάν ο εναγόμενος δεν έχει κατοικία στο έδαφος συμβαλλόμενου κράτους, η διεθνής δικαιοδοσία σε κάθε συμβαλλόμενο κράτος ρυθμίζεται από το δίκαιο του κράτους αυτού.

15 Επομένως, το άρθρο 16, ως εισάγον εξαίρεση από τους περί διεθνούς δικαιοδοσίας γενικούς κανόνες της Συμβάσεως, δεν πρέπει να ερμηνεύεται υπό έννοια ευρύτερη απ' ό,τι απαιτεί ο σκοπός του, καθόσον έχει ως αποτέλεσμα να στερεί τους διαδίκους από την επιλογή του δικαστηρίου στο οποίο, υπό διαφορετικές συνθήκες, θα υπάγονταν, και, σε ορισμένες περιπτώσεις, να τους φέρει ενώπιον δικαστηρίου που δεν συμπίπτει με το δικαστήριο της κατοικίας κανενός απ' αυτούς (βλ., ιδίως, τις αποφάσεις της 14ης Δεκεμβρίου 1977, 73/77, Sanders, Συλλογή τόμος 1977, σ. 755, σκέψεις 17 και 18· της 10ης Ιανουαρίου 1990, C-115/88, Reichert και Kockler, Συλλογή 1990, σ. I-27, σκέψη 9· της 9ης Ιουνίου 1994, C-292/93, Lieber, Συλλογή

1994, σ. I-2535, σκέψη 12, και της 27ης Ιανουαρίου 2000, C-8/98, Dansommer, Συλλογή 2000, σ. I-393, σκέψη 21).

16 Τόσο από την έκθεση του P. Jenard επί της Συμβάσεως των Βρυξελλών (ΕΕ 1986, C 298, σ. 1) όσο και από τη νομολογία προκύπτει ότι ο βασικός λόγος για τον οποίο καθιερώνεται η αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων του συμβαλλόμενου κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου είναι ότι, λόγω της γειτνιάσεως, το δικαστήριο της τοποθεσίας είναι περισσότερο από οποιοδήποτε άλλο σε θέση να γνωρίζει καλά την πραγματική κατάσταση, διά της πραγματοποιήσεως επιτόπιων ελέγχων, ερευνών και πραγματογνωμοσύνης, και να εφαρμόζει τους κανόνες και τα συναλλακτικά ήθη που είναι, κατά κανόνα, οι του κράτους της τοποθεσίας (βλ., ιδίως, τις προπαρατεθείσες αποφάσεις Sanders, σκέψη 13, Reichert και Kockler, σκέψη 10, και Dansommer, σκέψη 27). Η ίδια έκθεση διευκρινίζει ότι, όσον αφορά, ειδικότερα, τον κανόνα του σημείου 1 του άρθρου αυτού, περί αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας σε υποθέσεις μισθώσεως ακινήτων, πρόθεση των συντακτών της Συμβάσεως ήταν να ρυθμίσουν, μεταξύ άλλων, τις ένδικες διαφορές σχετικά με την αποκατάσταση των ζημιών που προκάλεσε ο μισθωτής (προπαρατεθείσα απόφαση Dansommer, σκέψη 28).

17 Ωστόσο, η υπόθεση της κύριας δίκης δεν αφορά τον σκοπό αυτόν, καθόσον η αγωγή των B. και M. Klein, με την οποία ζητούν να τους επιστραφεί το σύνολο του ποσού που κατέβαλαν, δεν μπορεί να έχει ως βάση παρά μόνον την ακυρότητα της συμβάσεως με τη Rhodos.

18 Η εν λόγω σύμβαση χαρακτηρίστηκε από τα μέρη σύμβαση εγγραφής μέλους σε λέσχη. Όπως διαπίστωσε το αιτούν δικαστήριο, η εισφορά εγγραφής μέλους, ανερχόμενη σε 10 153 DEM, είναι το κυρίαρχο στοιχείο επί του συνολικού τιμήματος των 13 300 DEM.

19 Η ως άνω εγγραφή στη λέσχη παρέσχε τη δυνατότητα στο ζεύγος Klein, έναντι ποσού το οποίο, βάσει των στοιχείων της περί παραπομπής αποφάσεως, μπορεί να εκτιμηθεί σε 2 000 DEM περίπου, να αποκτήσει το δικαίωμα χρήσεως, για μία εβδομάδα κατ' έτος και επί χρονικό διάστημα σχεδόν 40 ετών, διαμερίσματος περιγραφομένου με βάση τον τύπο του και τη θέση του.

20 Επομένως, ως στοιχείο της επίδικης συμβάσεως, η αξία του δικαιώματος χρήσεως του ακινήτου έχει δευτερεύουσα οικονομική σημασία έναντι της εισφοράς εγγραφής ως μέλους.

21 Το Δικαστήριο έχει αποφανθεί ότι σύμβαση η οποία δεν αφορά μόνον το δικαίωμα χρονομεριστικής χρήσεως ενός ακινήτου, αλλά και την παροχή χωριστών υπηρεσιών των οποίων η αξία υπερβαίνει αυτήν του δικαιώματος χρήσεως του ακινήτου, δεν αποτελεί σύμβαση μισθώσεως ακινήτου κατά την έννοια του άρθρου 3, παράγραφος 2, στοιχείο α', της οδηγίας 85/577/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 20ής Δεκεμβρίου 1985, για την προστασία των καταναλωτών κατά τη σύναψη συμβάσεων εκτός εμπορικού καταστήματος (ΕΕ L 372, σ. 31) (απόφαση της 22ας Απριλίου 1999, C-423/97, Travel Vac, Συλλογή 1999, σ. I-2195, σκέψη 25).

22 Λόγω της συνδέσεως που υφίσταται μεταξύ της Συμβάσεως και της κοινοτικής έννομης τάξεως (αποφάσεις της 10ης Φεβρουαρίου 1994, C-398/92, Mund & Fester, Συλλογή 1994, σ. I-467, σκέψη 12, και της 28ης Μαρτίου 2000, C-7/98, Krombach, Συλλογή 2000, σ. I-1935, σκέψη 24), η νομολογιακή αυτή λύση πρέπει να ληφθεί υπόψη για την ερμηνεία της Συμβάσεως.

23 Η Γερμανική Κυβέρνηση και η Κυβέρνηση του Ηνωμένου Βασιλείου επισήμαναν ότι το κύριο πλεονέκτημα, το οποίο παρέχει η επίδικη στην κύρια δίκη σύμβαση εγγραφής μέλους στη λέσχη, συνίσταται στη δυνατότητα να αποκτηθεί δικαίωμα χρονομεριστικής χρήσεως ακινήτου.

24 Συναφώς, επιβάλλεται η επισήμανση ότι το ίδιο το ακίνητο, το οποίο περιγράφεται απλώς με βάση τον τύπο του εντός ξενοδοχειακού συγκροτήματος, δεν προσδιορίζεται ούτε εξατομικεύεται με τη σύμβαση εγγραφής μέλους στη λέσχη. Επομένως, όπως προέβαλε η Επιτροπή, το δικαίωμα χρήσεως μπορεί να αφορά διαφορετικό διαμέρισμα κάθε χρόνο.

25 Τούτο επιρρωννύεται από το γεγονός ότι, όπως τόνισε το ζεύγος Klein, η ίδια η εν λόγω σύμβαση προβλέπει την εγγραφή των μελών σε οργανισμό που τους παρέχει τη δυνατότητα, έναντι ετήσιας εισφοράς που πρέπει να καταβληθεί κατ' αρχάς για τρία χρόνια, να ανταλλάσσουν τις εξοχικές κατοικίες τους.

26 Από το σύνολο των προεκτεθέντων προκύπτει ότι ο σύνδεσμος που υφίσταται μεταξύ, αφενός, της επίδικης στην κύρια δίκη συμβάσεως εγγραφής μέλους στη λέσχη και, αφετέρου, του ακινήτου που μπορεί να χρησιμοποιηθεί πράγματι από το μέλος δεν είναι αρκούντως στενός ώστε να δικαιολογείται ο χαρακτηρισμός της συμβάσεως ως συμβάσεως μισθώσεως, κατά την έννοια του άρθρου 16, σημείο 1, στοιχείο α', της Συμβάσεως η οποία, όπως υπομνήσθηκε με τη σκέψη 15 της παρούσας αποφάσεως, πρέπει να ερμηνεύεται στενά.

27 Η ως άνω διαπίστωση επιρρωννύεται από το γεγονός ότι η σύμβαση εγγραφής μέλους προβλέπει την παροχή υπηρεσιών προς τα μέλη της λέσχης υπό τις ίδιες συνθήκες με αυτές της παροχής υπηρεσιών προς τους πελάτες του ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Όπως προέβαλε η Επιτροπή, η παροχή αυτών των πρόσθετων υπηρεσιών βαίνει πέραν της παραχωρήσεως δικαιώματος χρήσεως που αποτελεί αντικείμενο της συμβάσεως μισθώσεως. Μολονότι η περί παραπομπής απόφαση δεν διευκρινίζει το αντικείμενο και τη φύση των επίδικων στην κύρια δίκη υπηρεσιών, επιβάλλεται, ωστόσο, η υπόμνηση ότι μία σύνθετη σύμβαση, η οποία αφορά παροχή σειράς υπηρεσιών έναντι συνολικού τιμήματος καταβληθέντος από τον πελάτη, ευρίσκεται εκτός του πεδίου όπου η αρχή της αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας του άρθρου 16, σημείο 1, της Συμβάσεως έχει λόγο υπάρξεως και δεν μπορεί να αποτελεί κατ' ακρίβεια σύμβαση μισθώσεως υπό την έννοια του άρθρου αυτού (απόφαση της 26ης Φεβρουαρίου 1992, C-280/90, Hacker, Συλλογή 1992, σ. I-1111, σκέψη 15).

28 Υπό τις συνθήκες αυτές, στο πρώτο ερώτημα επιβάλλεται η απάντηση ότι το άρθρο 16, σημείο 1, στοιχείο α', της Συμβάσεως έχει την έννοια ότι δεν έχει εφαρμογή σε σύμβαση εγγραφής μέλους σε λέσχη η οποία, έναντι εισφοράς εγγραφής που αντιπροσωπεύει το κυρίαρχο στοιχείο επί του συνολικού τιμήματος, παρέχει στα μέλη τη δυνατότητα να αποκτήσουν δικαίωμα χρονομεριστικής χρήσεως ακινήτου περιγραφομένου αποκλειστικώς με βάση τον τύπο του και τη θέση του και η οποία προβλέπει την εγγραφή των μελών σε οργανισμό παρέχοντα τη δυνατότητα ανταλλαγής των δικαιωμάτων χρήσεως που αυτά έχουν.

Επί του δευτέρου ερωτήματος

29 Κατόπιν της απαντήσεως που δόθηκε στο πρώτο ερώτημα, παρέλκει η απάντηση στο δεύτερο.

Επί των δικαστικών εξόδων

30 Δεδομένου ότι η διαδικασία έχει, ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης, τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου, σε αυτό εναπόκειται να αποφανθεί επί των δικαστικών εξόδων. Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν όσοι κατέθεσαν παρατηρήσεις στο Δικαστήριο, πλην των ως άνω διαδίκων, δεν αποδίδονται.

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο (πρώτο τμήμα) αποφαίνεται:

Το άρθρο 16, σημείο 1, στοιχείο α΄, της Συμβάσεως της 27ης Σεπτεμβρίου 1968, για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, όπως έχει τροποποιηθεί με τη Σύμβαση της 9ης Οκτωβρίου 1978 για την προσχώρηση του Βασιλείου της Δανίας, της Ιρλανδίας και του Ηνωμένου Βασίλειου της Μεγάλης Βρετανίας και της Βόρειας Ιρλανδίας, με τη Σύμβαση της 25ης Οκτωβρίου 1982 για την προσχώρηση της Ελληνικής Δημοκρατίας και με τη Σύμβαση της 26ης Μαΐου 1989 για την προσχώρηση του Βασιλείου της Ισπανίας και της Πορτογαλικής Δημοκρατίας, έχει την έννοια ότι δεν έχει εφαρμογή σε σύμβαση εγγραφής μέλους σε λέσχη η οποία, έναντι εισφοράς εγγραφής που αντιπροσωπεύει το κυρίαρχο στοιχείο επί του συνολικού τιμήματος, παρέχει στα μέλη τη δυνατότητα να αποκτήσουν δικαίωμα χρονομεριστικής χρήσεως ακινήτου περιγραφομένου αποκλειστικώς με βάση τον τύπο του και τη θέση του και η οποία προβλέπει την εγγραφή των μελών σε οργανισμό παρέχοντα τη δυνατότητα ανταλλαγής των δικαιωμάτων χρήσεως που αυτά έχουν.

(υπογραφές)