YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (ensimmäinen jaosto)

13 päivänä lokakuuta 2005 *

Asiassa C-73/04,

jossa on kyse tuomioistuimen toimivaltaa sekä tuomioiden täytäntöönpanoa yksityisoikeuden alalla koskevan 27 päivänä syyskuuta 1968 allekirjoitetun yleissopimuksen tulkitsemisesta yhteisöjen tuomioistuimessa 3 päivänä kesäkuuta 1971 tehtyyn pöytäkirjaan perustuvasta ennakkoratkaisupyynnöstä, jonka Oberlandesgericht Hamm (Saksa) on esittänyt 27.1.2004 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut yhteisöjen tuomioistuimeen 17.2.2004, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

Brigitte ja Marcus Klein

vastaan

Rhodos Management Ltd,

YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN (ensimmäinen jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja P. Jann (esittelevä tuomari) sekä tuomarit K. Schiemann, N. Colneric, J. N. Cunha Rodrigues ja E. Levits,

* Oikeudenkäyntikieli: saksa.

julkisasiamies: L. A. Geelhoed,
kirjaaja: R. Grass,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

— B. ja M. Klein, edustajanaan Rechtsanwalt M. Brinkmann,

— Saksan liittotasavalta, asiamiehenään R. Wagner,

— Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistynyt kuningaskunta, asiamiehinään C. Jackson ja R. Caudwell, avustajanaan barrister T. de la Mare,

— Euroopan yhteisöjen komissio, asiamiehinään A.-M. Rouchaud-Joët ja S. Grünheid,

kuultuaan julkisasiamiehen 7.4.2005 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,

on antanut seuraavan

tuomion

1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden täytäntöönpanosta yksityisoikeuden alalla 27 päivänä syyskuuta 1968 tehdyn yleissopimuksen (EYVL 1972, L 299, s. 32) 16 artiklan 1 kohdan a alakohdan tulkintaa, sellaisena kuin tämä yleissopimus on muutettuna Tanskan kuningaskunnan, Irlannin sekä Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan

liittymisestä kyseiseen yleissopimukseen 9 päivänä lokakuuta 1978 tehdyllä yleissopimuksella (EYVL L 304, s. 1 ja muutettuna s. 77), Helleenien tasavallan liittymisestä kyseiseen yleissopimukseen 25 päivänä lokakuuta 1982 tehdyllä yleissopimuksella (EYVL L 388, s. 1) sekä Espanjan kuningaskunnan ja Portugalin tasavallan liittymisestä kyseiseen yleissopimukseen 26 päivänä toukokuuta 1989 tehdyllä yleissopimuksella (EYVL L 285, s. 1; jäljempänä yleissopimus).

2 Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa asianosaisina ovat B. ja M. Klein sekä Rhodos Management Ltd (jäljempänä Rhodos) ja joka koskee niiden summien palauttamista, jotka on maksettu sellaisen sopimuksen tekemisen johdosta, jonka nojalla Kleinin aviopuolisot saivat Kreikassa sijaitsevan asunnon osa-aikaisen käyttöoikeuden.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

3 Yleissopimuksen 4 artiklan 1 kappaleessa määrätään seuraavaa:

"Jos vastaajalla ei ole kotipaikkaa missään sopimusvaltiossa, tuomioistuimen toimivalta määräytyy kussakin sopimusvaltiossa sen oman lain mukaan, jollei 16 artiklan määräyksistä muuta johdu."

4 Yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohdassa määrätään seuraavaa:

"Seuraavilla tuomioistuimilla on asianosaisen kotipaikasta riippumatta yksinomainen toimivalta

1) a) asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen tai kiinteän omaisuuden vuokraa, sen sopimusvaltion tuomioistuimilla, joissa kiinteistö sijaitsee."

Tosiseikat ja ennakkoratkaisukysymykset

5 Kleinit, joiden kotipaikka on Saksassa, tekivät vuonna 1992 muun muassa Rhodos-yhtiön kanssa, jonka kotipaikka on Man-saarella, jäsenyyssopimukseksi (Mitgliedschaftsvertrag) nimetyn sopimuksen, jonka mukaan asianomaisista, joita kutsuttiin ostajiksi (Käufer), tuli erään klubin jäseniä.

6 Tämän klubin jäsenyys oli välttämätön loma-asunnon osa-aikaisen käyttöoikeuden saamiseksi. Kleinit saivat tällä samalla sopimuksella oikeuden käyttää Kreikassa hotellikompleksissa sijaitsevaa asuntoa, joka oli yksilöity tyypiltään ja sijainniltaan, kunkin vuoden 13. kalenteriviikon ajan vuoteen 2031 saakka.

7 Kyseisen klubin jäsenmaksu oli 10 153 Saksan markkaa (DEM) Kleinien maksamasta 13 300 DEM:n kokonaishinnasta.

8 Klubin jäsenyys mahdollisti liittymisen myös lomajaksojen ja lomanviettopaikan vaihtoa koordinoivaan järjestöön. Tähän järjestöön liittymismaksu oli kolmelta vuodelta 350 DEM.

9 Hotellikompleksi, jossa pääasiassa kysymyksessä oleva asunto sijaitsi, tarjosi käyttöoikeuden haltijoille samoja palveluja kuin hotelliasiakkaille.

10 Kleinit suorittivat ensiksi 2 640 DEM:n suuruisen etumaksun ja hieman tämän jälkeen koko hinnan vähentämättä siitä etumaksua.

11 Pääasiassa Kleinit vaativat maksamansa 15 940 DEM:n palauttamista kokonaisuudessaan.

12 Koska Oberlandesgericht Hamm, johon asiassa oli valitettu, oli epävarma siitä, onko sillä kansainvälistä toimivaltaa, se päätti lykätä asian käsittelyä ja esittää yhteisöjen tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

"1) Kattaako — — yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohdassa tarkoitettu käsite 'asia, joka koskee — — kiinteän omaisuuden vuokraa' oikeusriidat, jotka koskevat tyypiltään ja sijainniltaan yksilöidyn hotellikompleksissa sijaitsevan huoneiston käyttöoikeutta tiettynä kalenteriviikkona vuosittain lähes 40 vuoden ajan, ja onko näin myös silloin, kun sopimus samalla ja välttämättä sisältää jäsenyyden klubissa, jonka pääasiallinen tarkoitus on taata jäsenilleen mainitun oikeuden käyttömahdollisuus?

2) Jos näin on, koskeeko — — yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohdassa tarkoitettu yksinomainen toimivalta myös vaatimuksia, jotka tosin aiheutuvat siinä tarkoitetusta vuokrasuhteesta, mutta jotka eivät oikeudellisesti ja tosiasiallisesti koske vuokraa vaan erehdyksessä liikaa suoritetun maksun, joka

on osittain korvausta lomahuoneiston käytöstä ja osittain klubin jäsenyydestä, palauttamista?"

Ennakkoratkaisukysymykset

Ensimmäinen kysymys

13 Kansallinen tuomioistuin kysyy ensimmäisellä kysymyksellään, onko yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohtaa tulkittava siten, että sitä sovelletaan sopimukseen, johon perustuu jäsenyys klubissa, jonka tarjoama pääasiallinen etu on se, että jäsenet voivat hankkia osa-aikaisen käyttöoikeuden sopimuksessa tyypiltään ja sijainniltaan yksilöityyn kiinteistöön ja käyttää tätä oikeuttaan.

14 Ensiksi on huomattava, että poikkeuksena yleissopimuksen 4 artiklan 1 kappaleen yleisperiaatteesta, jossa määrätään, että jos vastaajalla ei ole kotipaikkaa missään sopimusvaltiossa, tuomioistuimen kansainvälinen toimivalta määräytyy kussakin sopimusvaltiossa sen oman lain mukaan, kyseisen yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdassa määrätään kiinteää omaisuutta koskevan esineoikeuden tai kiinteän omaisuuden vuokran osalta, että yksinomainen toimivalta on sen sopimusvaltion tuomioistuimilla, joissa kiinteistö sijaitsee.

15 Koska yleissopimuksen 16 artikla on poikkeus yleissopimuksen yleisistä toimivaltasäännöistä, sitä ei pidä tulkita laajemmin kuin sen tavoitteen takia on välttämätöntä, koska sen vaikutuksesta asianosaisilla ei ole heille tavallisesti kuuluvaa, oikeuspaikkaa koskevaa valinnanvapautta ja koska joissakin tilanteissa tästä aiheutuisi, että asia tulisi vireille tuomioistuimessa, joka ei ole kummankaan asianosaisen kotipaikan tuomioistuin (ks. mm. asia 73/77, Sanders, tuomio 14.12.1977, Kok. 1977, s. 2382, 17 ja 18 kohta; asia C-115/88, Reichert ja Kockler, tuomio 10.1.1990, Kok. 1990, s. I-27,

9 kohta; asia C-292/93, Lieber, tuomio 9.6.1994, Kok. 1994, s. I-2535, 12 kohta ja asia C-8/98, Dansommer, tuomio 27.1.2000, Kok. 2000, s. I-393, 21 kohta).

16 Sekä Brysselin yleissopimusta koskevasta Jenardin selvityksestä (EYVL 1979, C 59, s. 1) että oikeuskäytännöstä ilmenee, että keskeisenä perusteena sen sopimusvaltion tuomioistuinten yksinomaiselle toimivallalle, jossa kiinteä omaisuus sijaitsee, on se, että sijaintipaikan tuomioistuimella on läheisen sijainnin vuoksi parhaat edellytykset saada tietoonsa tosiseikat tekemällä katselmuksia ja toimittamalla tutkimuksia sekä pyytämällä asiantuntijalausuntoja ja soveltaa yleensä sijaintipaikkavaltion perusteella määräytyviä oikeussääntöjä ja käytäntöjä (ks. mm. em. asia Sanders, tuomion 13 kohta; em. asia Reichert ja Kockler, tuomion 10 kohta ja em. asia Dansommer, tuomion 27 kohta). Samassa selvityksessä täsmennetään, että tämän artiklan 1 kohdassa määrätyn, kiinteän omaisuuden vuokraamista koskevan yksinomaisen toimivaltasäännön osalta yleissopimuksen laatijat ovat tarkoittaneet erityisesti vuokralaisen aiheuttamien vahinkojen korjaamista koskevia riitoja (em. asia Dansommer, tuomion 28 kohta).

17 Pääasiassa ei kuitenkaan ole kysymys tästä tavoitteesta, koska Kleinien nostama kanne, jolla vaaditaan heidän maksamiensa summien palauttamista kokonaisuudessaan, voi perustua vain siihen, että Rhodoksen kanssa tehty sopimus on jostakin syystä pätemätön.

18 Sopimuspuolet ovat luokitelleet tämän sopimuksen klubin jäsenyyssopimukseksi. Kuten kansallinen tuomioistuin toteaa, 13 300 DEM:n kokonaissummasta 10 153 DEM:n suuruinen jäsenmaksu on pääasiallinen osatekijä.

19 Kleinit saattoivat tämän jäsenyyden perusteella hankkia hinnalla, joka ennakkoratkaisupyynnössä esitettyjen tietojen mukaan voidaan arvioida noin 2 000 DEM:ksi, tyypiltään ja sijainniltaan yksilöidyn asunnon käyttöoikeuden viikon ajaksi vuosittain lähes 40 vuoden ajan.

20 Kiinteistön käyttöoikeuden arvolla on kysymyksessä olevassa sopimuksessa siis vain toissijainen taloudellinen merkitys jäsenmaksuun verrattuna.

21 Yhteisöjen tuomioistuin on katsonut, että sopimus, joka ei koske pelkästään oikeutta kiinteistön osa-aikaiseen käyttöön vaan myös sellaisten erillisten palvelujen suorittamista, joiden arvo on suurempi kuin kiinteistön käyttöoikeuden arvo, ei ole muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa neuvoteltuja sopimuksia koskevasta kuluttajansuojasta 20 päivänä joulukuuta 1985 annetun neuvoston direktiivin 85/577/ETY (EYVL L 372, s. 31) 3 artiklan 2 kohdan a alakohdassa tarkoitettu sopimus kiinteistön vuokraamisesta (asia C-423/97, Travel Vac, tuomio 22.4.1999, Kok. 1999, s. I-2195, 25 kohta).

22 Koska yleissopimus ja yhteisön oikeusjärjestelmä ovat sidoksissa toisiinsa (asia C-398/92, Mund & Fester, tuomio 10.2.1994, Kok. 1994, s. I-467, Kok. Ep. XV, s. I-45, 12 kohta ja asia C-7/98, Krombach, tuomio 28.3.2000, Kok. 2000, s. I-1935, 24 kohta), tämä tulkinta on otettava huomioon yleissopimuksen tulkinnassa.

23 Saksan ja Yhdistyneen kuningaskunnan hallitukset huomauttavat, että pääasiassa kysymyksessä olevan klubin jäsenyyssopimuksen tuottama pääasiallinen etu on mahdollisuus hankkia kiinteistön osa-aikainen käyttöoikeus.

24 Tältä osin on huomattava, että itse kiinteistöä, joka on yksilöity vain tyypiltään hotellikompleksissa, ei ole määritelty eikä yksilöity klubin jäsenyyssopimuksessa. Kuten komissio huomauttaa, käyttöoikeus voi siis koskea kunakin vuonna eri asuntoa.

25 Tätä seikkaa vahvistaa se, että kuten Kleinit korostavat, kyseisessä sopimuksessa itsessään määrätään siihen osallisten jäsenyydestä järjestössä, joka mahdollistaa ensiksi kolmelta vuodelta maksettavaa vuosittaista suoritusta vastaan loma-asunnon vaihtamisen.

26 Kaikki nämä seikat huomioon ottaen on ilmeistä, että yhtäältä pääasiassa kysymyksessä olevan klubin jäsenyyssopimuksen ja toisaalta sen kiinteistön, jota jäsen voi tosiasiallisesti käyttää, välinen yhteys ei ole riittävän läheinen, jotta luokittelu yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohdassa — jota, kuten tämän tuomion 15 kohdassa on todettu, on tulkittava suppeasti — tarkoitetuksi vuokrasopimukseksi olisi perusteltua.

27 Tätä tulkintaa tukee se, että kyseisessä jäsenyyssopimuksessa määrätään sellaisten palvelujen tarjoamisesta, jotka ovat samoin edellytyksin klubin jäsenten ja hotellikompleksin asiakkaiden käytettävissä. Kuten komissio toteaa, nämä lisäpalvelut menevät pidemmälle kuin vuokrasopimuksen kohteena oleva käyttöoikeuden luovutus. Vaikka pääasiassa kysymyksessä olevien suoritusten sisältöä ja luonnetta ei ole määritelty ennakkoratkaisupyynnössä, on kuitenkin syytä huomauttaa, että monitahoinen sopimus, joka koskee joukkoa palveluja, jotka suoritetaan asiakkaan maksamaa kokonaishintaa vastaan, on sen alan ulkopuolella, jolla 16 artiklan 1 kohdassa määrätty yksinomainen toimivalta on perusteltu, eikä se ole tässä artiklassa tarkoitettu varsinainen vuokrasopimus (asia C-280/90, Hacker, tuomio 26.2.1992, Kok. 1992, s. I-1111, 15 kohta).

28 Näin ollen ensimmäiseen kysymykseen on vastattava, että yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohtaa on tulkittava siten, että sitä ei sovelleta sellaiseen klubin jäsenyyssopimukseen, jonka mukaan vastikkeeksi jäsenmaksulle, joka on kokonaishinnan pääasiallinen osatekijä, jäsenet saavat vain tyypiltään ja sijainniltaan yksilöidyn kiinteistön osa-aikaisen käyttöoikeuden ja jonka mukaan jäsenet voivat kuulua järjestöön, joka mahdollistaa heidän käyttöoikeutensa vaihtamisen.

Toinen kysymys

29 Kun otetaan huomioon ensimmäiseen kysymykseen annettu vastaus, toiseen kysymykseen ei ole tarpeen vastata.

Oikeudenkäyntikulut

30 Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely yhteisöjen tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Oikeudenkäyntikuluja, jotka ovat aiheutuneet muille kuin näille asianosaisille huomautusten esittämisestä yhteisöjen tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

Näillä perusteilla yhteisöjen tuomioistuin (ensimmäinen jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

Tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden täytäntöönpanosta yksityisoikeuden alalla 27 päivänä syyskuuta 1968 tehdyn yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohtaa, sellaisena kuin tämä yleissopimus on muutettuna Tanskan kuningaskunnan, Irlannin sekä Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan liittymisestä kyseiseen yleissopimukseen 9 päivänä lokakuuta 1978 tehdyllä yleissopimuksella, Helleenien tasavallan liittymisestä kyseiseen yleissopimukseen 25 päivänä lokakuuta 1982 tehdyllä yleissopimuksella sekä Espanjan kuningaskunnan ja Portugalin tasavallan liittymisestä kyseiseen yleissopimukseen 26 päivänä toukokuuta 1989 tehdyllä yleissopimuksella, on tulkittava siten, että sitä ei sovelleta sellaiseen klubin jäsenyyssopimukseen, jonka mukaan vastikkeeksi jäsenmaksulle, joka on kokonaishinnan pääasiallinen osatekijä, jäsenet saavat vain tyypiltään ja sijainniltaan yksilöidyn kiinteistön osa-aikaisen käyttöoikeuden ja jonka mukaan jäsenet voivat kuulua järjestöön, joka mahdollistaa heidän käyttöoikeutensa vaihtamisen.

Allekirjoitukset