A BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (első tanács)

2005. október 13. *

A C-73/04. sz. ügyben,

az 1968. szeptember 27-i, a polgári és kereskedelmi ügyekben a bírósági joghatóságról és a határozatok végrehajtásáról szóló egyezménynek a Bíróság által történő értelmezéséről szóló, 1971. június 3-i jegyzőkönyv alapján benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgyában, amelyet az Oberlandesgericht Hamm (Németország) a Bírósághoz 2004. február 17-én érkezett, 2004. január 27-i határozatával terjesztett elő az előtte

Brigitte és Marcus Klein

és

a **Rhodos Management Ltd**

között folyamatban lévő eljárásban,

A BÍRÓSÁG (első tanács),

tagjai: P. Jann (előadó) tanácselnök, K. Schiemann, N. Colneric, J. N. Cunha Rodrigues és E. Levits bírák,

* Az eljárás nyelve: német.

főtanácsnok: L. A. Geelhoed,
hivatalvezető: R. Grass,

figyelembe véve a következők által előterjesztett észrevételeket:

— M. Klein és B. Klein képviseletében M. Brinkmann, Rechtsanwalt,

— a Németországi Szövetségi Köztársaság képviseletében R. Wagner, meghatalmazotti minőségben,

— Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királysága képviseletében C. Jackson és R. Caudwell, meghatalmazotti minőségben, segítője: T. de la Mare barrister,

— az Európai Közösségek Bizottsága képviseletében A.-M. Rouchaud-Joët és S. Grünheid, meghatalmazotti minőségben,

a főtanácsnok indítványának 2005. április 7-i tárgyaláson történt meghallgatását követően,

meghozta a következő

Ítéletet

1 A jelen előzetes döntéshozatal iránti kérelem a Dánia, Írország, valamint Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királysága csatlakozásáról szóló, 1978. október 9-i egyezménnyel (HL L 304., 1. o. és – módosított szöveg – 77. o.), a Görög Köztársaság csatlakozásáról szóló, 1982. október 25-i egyezménnyel (HL L 388.,

1. o.), valamint a Spanyol Királyság és a Portugál Köztársaság csatlakozásáról szóló, 1989. május 26-i egyezménnyel (HL L 285., 1. o.) módosított, a polgári és kereskedelmi ügyekben irányadó bírósági joghatóságról és a bírósági határozatok végrehajtásáról szóló, 1968. szeptember 27-i egyezmény (HL 1972. L 299., 32. o., a továbbiakban: egyezmény) 16. cikke 1. pontja a) alpontjának értelmezésére irányul.

2 A jelen kérelmet a M. és B. Klein, valamint a Rhodos Management Ltd társaság (a továbbiakban: Rhodos) között a Klein házaspár számára egy Görögországban található apartman tekintetében az ingatlan időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződés megkötése következtében megfizetett összeg megtérítése tárgyában folyamatban lévő perben terjesztették elő.

Jogi háttér

3 Az egyezmény 4. cikkének első bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„Ha az alperes nem rendelkezik lakóhellyel valamely szerződő államban, valamennyi szerződő állam bíróságainak joghatóságát a 16. cikk alapján az adott szerződő állam joga határozza meg."

4 Az egyezmény 16. cikk 1. pontjának a) alpontja előírja:

„A lakóhelyre való tekintet nélkül a következő bíróságok kizárólagos joghatósággal rendelkeznek:

1) a) olyan eljárásokra, amelynek tárgya ingatlanon fennálló dologi jog vagy ingatlan bérlete, illetve haszonbérlete, annak a szerződő államnak a bíróságai, ahol az ingatlan található."

A ténybeli háttér és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdés

5 M. Klein és B. Klein, németországi lakosok, 1992-ben a fenti Rhodos társasággal, melyet Man szigetén alapítottak, egy „csatlakozási szerződés" (Mitgliedschaftsvertrag) címet viselő szerződést kötöttek, amely rendelkezései szerint a szerződő felek, akiket „vevők"-nek (Käufer) nevez, klubtagokká válnak.

6 A klubhoz való csatlakozás szükséges feltétele volt az ingatlan időben megosztott használati joga megszerzésének. Ugyanezzel a szerződéssel a Klein házaspár megszerezte egy görögországi szállodaegyüttesben található, fekvése és típusa szerint meghatározott apartman 2031-ig tartó használati jogát a naptári év tizenharmadik hetében.

7 A Klein házaspár által fizetett 13 300 DEM teljes árból a fent említett klubtagsági jog 10 153 DEM volt.

8 Ez a klubhoz való csatlakozás az időpontok és az ingatlanhelyek cseréjét szervező szervezethez való hozzáférésre is feljogosította őket. E szervezethez való csatlakozás három évre szóló, 350 DEM összegű tagdíj befizetése ellenében volt lehetséges.

9 A szállodaegyüttes, melyben az alapeljárásban érintett apartman volt, a használati jogok jogosultjainak ugyanolyan szolgáltatást nyújtott, mint a szállodavendégeknek.

10 A Klein házaspár először átutalt egy 2640 DEM összegű előleget, majd röviddel ezen átutalást követően a teljes összeget, az előleg levonása nélkül.

11 Az alapeljárás keretein belül a Klein házaspár az általa átutalt 15 940 DEM összeg teljes visszatérítését kéri.

12 A fellebbezési eljárásban az Oberlandesgericht Hamm kétségesnek találta nemzetközi joghatóságának meglétét, felfüggesztette az eljárást, és előzetes döntéshozatal céljából a következő kérdéseket terjesztette a Bíróság elé:

„1. Magában foglalja-e az [...] egyezmény 16. cikke 1. pontjának a) alpontjában található olyan eljárásokra, amelynek „tárgya ... egy ingatlan bérlete, illetve haszonbérlete" meghatározás azokat a jogvitákat, melyek tárgya egy típus és hely szerint meghatározott szállodában apartman használata az év egy bizonyos naptári hetében közel negyven éven keresztül akkor is, ha a szerződés egyidejűleg és szükségszerűen olyan klubhoz való csatlakozást is előír, melynek elsődleges feladata a tagok fent nevezett használati joga gyakorlásának biztosítása?

2. Ha az első kérdésre adott válasz igenlő, a további kérdés merül fel:

Az [...] egyezmény 16. cikke 1. pontjának a) alpontja szerinti kizárólagos joghatóság azokra az igényekre is vonatkozik-e, amelyek noha ebben az értelemben egy bérleti vagy haszonbérleti szerződésből keletkeztek, ám jogilag és ténylegesen nincs közük a bérlethez vagy haszonbérlethez, illetve ponto-

sabban arra az igényre, mely az ingatlanhasználat, illetve a klubhoz való csatlakozás ellenértékének tévedésből túlfizetett részének visszafizetésére irányul?"

Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésekről

Az első kérdésről

13 Első kérdésével az előterjesztő bíróság lényegében azt szeretné megtudni, hogy az egyezmény 16. cikke 1. pontjának a) alpontja úgy értelmezendő-e, mint amely alkalmazandó olyan szerződésre, amely olyan klubhoz való csatlakozást is előír, melynek elsődleges feladata a tagok egy típus és hely szerint meghatározott ingatlan időben megosztott használati joga megszerzésének és gyakorlásának biztosítása.

14 Bevezetésképpen arra kell emlékeztetni, hogy az egyezmény 4. cikkének első mondatában meghatározott általános elvtől eltérés áll fenn, ha az alperes nem rendelkezik lakóhellyel egyik szerződő államban sem, bármely szerződő állam nemzetközi joghatóságának alkalmazását – ahogy azt maga az egyezmény 16. cikkének (1) pontja előírja – ingatlanon fennálló dologi jog vagy ingatlan bérlete esetében annak a szerződő államnak a bíróságai rendelkeznek kizárólagos joghatósággal, ahol az ingatlan található.

15 A 16. cikk – mint az egyezmény általános joghatósági szabályai alóli kivétel – azonban nem értelmezhető a céljához képest kiterjesztő módon, amennyiben a feleket az egyébként őket megillető fórum választásának lehetőségétől fosztja meg, és egyes esetekben olyan bíróság előtt kell perelniük, mely egyiküknek sem lakóhely szerinti bírósága (lásd különösen a Bíróság 73/77. sz. Sanders ügyben 1977. december 14-én hozott ítéletének [EBHT 1977., 2383. o.] 17. és 18. pontját; a C-115/88. sz., Reichert és Klocker ügyben 1990. január 10-én hozott ítéletének [EBHT 1990., I-27. o.] 9. pontját; a C-292/93. sz. Lieber ügyben 1994. június 9-én

hozott ítéletének [EBHT 1994., I-2535. o.] 12. pontját és a C-8/98. sz. Dansommer-ügyben 2000. január 27-én hozott ítéletének [EBHT 2000., I-393. o.] 21. pontját).

16 Mind a Brüsszeli Egyezményről szóló Jenard-jelentésből (HL 1979. C 59., 1. o.) mind pedig az ítélkezési gyakorlatból az következik, hogy a szerződő államok bíróságának az ingatlan fekvése szerinti kizárólagos illetékességének fő oka az, hogy a földrajzi közelség miatt az ingatlan fekvése szerinti bíróság van a legjobb helyzetben a tényállás megismerése – mivel helyben folytathat le vizsgálatokat, ellenőrzéseket, és szakértőket vonhat be –, valamint a ingatlan fekvése szerinti államban általánosságban érvényes szabályok és szokások alkalmazása tekintetében (lásd különösen a fent hivatkozott a Sanders-ügyben hozott ítélet 13. pontját, a Reichert és Klocker ügyben hozott ítélet 10. pontját és a Dansommer-ügyben hozott ítélet 27. pontját). E jelentés pontosítja, hogy az egyezmény megalkotói a 16. cikk 1. pontjában szabályozott, ingatlan bérletével kapcsolatos eljárásokra vonatkozó kizárólagos joghatóság alá azokat az eljárásokat is be kívánták vonni, melyek tárgya a bérlők által okozott károk megtérítése (lásd a fent hivatkozott Dansommer-ügyben hozott ítélet 28. pontját).

17 Ez a célkitűzés mindazonáltal nem szerepel az alapügyben, mert a Klein házaspár által kezdeményezett jogi eljárás, akik az általuk átutalt teljes összeg visszatérítését kérik, nem lehet megalapozott, hacsak a Rhodos-szal kötött szerződésük érvénytelennek nem bizonyul.

18 Ezt a szerződést a felek egy klubtagsági szerződésnek minősítették. Amint azt az előterjesztő bíróság is megállapította, a 13 300 DEM teljes árból a csatlakozási jog 10 153 DEM összegű ellenértéke a meghatározó elem.

19 Ez a csatlakozás lehetővé tette a Klein házaspár számára – az előzetes döntéshozatalra utaló végzés adatai szerint – mintegy 2000 DEM-re tehető összeg ellenében, egy típus és fekvés szerint meghatározott apartman használati jogainak megszerzését évi egy hétre közel negyven éven keresztül.

20 Az üdülőhasználati jog értéke ezért, a kérdéses szerződés szerkezete alapján, csak másodlagos gazdasági jelentőségű a csatlakozási jog értékéhez képest.

21 A Bíróság azonban úgy határozott, hogy az a szerződés, mely nem kizárólag egy üdülő részleges használati jogairól rendelkezik, hanem ugyanúgy érinti az ezen üdülőhasználati jog értékét meghaladó értékű egyéb szolgáltatások nyújtását, nem tekinthető az üzlethelyiségen kívül kötött szerződések esetén a fogyasztók védelméről szóló, 1985. december 20-i 85/577/EGK tanácsi irányelv (HL L 372., 31. o.; magyar nyelvű különkiadás 15. fejezet, 1. kötet 262. o.) 3. cikke (2) bekezdésének a) pontja értelmében ingatlan bérletére vonatkozó szerződésnek (a Bíróság C-423/97. sz., Travel Vac ügyben 1999. április 22-én hozott ítéletének [EBHT 1999., I-2195. o.] 25. pontja).

22 Az egyezmény és a közösségi jog kapcsolatát figyelembe véve (a Bíróság C-398/92. sz., Mund & Fester ügyben 1994. február 10-én hozott ítéletének [EBHT 1994., I-467. o.] 12. pontja és a C-7/98. sz. Krombach ügyben 2000. március 28-án hozott ítéletének [EBHT 2000., I-1935. o.] 24. pontja) ezt az értelmezést kell figyelembe venni az egyezmény végső értelmezésekor is.

23 A német és holland kormány észrevételei szerint az alapeljárásban szereplő klubhoz való csatlakozásról szóló szerződés fő előnye a részleges üdülőhasználati jog megszerzésének lehetőségében áll.

24 E tekintetben fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az üdülőt magát, melyet csak a típusa szerint jelöltek meg egy szállodaegyüttesben, a klubtagsági szerződésben nem határozták meg és nem egyediesítették. A Bizottság álláspontja szerint a használati jogot akár minden évben különböző apartmanok tekintetében lehetne gyakorolni.

25 Ezt az elemet megerősíti az a tény, hogy az említett szerződés, ahogy azt a Klein házaspár előadta, maga írja elő tagjai csatlakozását egy olyan szervezethez, mely lehetővé teszi számukra, az éves tagdíj három évre előre történő befizetése mellett, nyaralásuk helyének cseréjét.

26 A fenti összes körülmény figyelembevételével úgy tűnik, hogy egyrészt az alapügybeli klubhoz való csatlakozásról szóló szerződés, másrészt a tag által használható ingatlan közötti kapcsolat nem elég szoros ahhoz, hogy a szerződést az egyezmény 16. cikk 1. pontjának a) alpontja szerinti bérleti szerződésnek lehessen minősíteni, amelyet – mint a jelen ítélet 15. pontjában kifejtésre került –, megszorítóan kell értelmezni.

27 Ez a következtetést megerősíti az a tény is, hogy az említett csatlakozási szerződés előírja szolgáltatások nyújtását, melyek ugyanolyan körülmények között állnak a klubtagok rendelkezésére, mint ahogy azokat a szállodaegyüttes vendégeinek kínálják. Amint azt a Bizottság is hangsúlyozta, ezek a kiegészítő szolgáltatások túlnyúlnak a bérleti szerződés tárgyát képező használati jog megszűnésén. Mivel az alapügy szerinti szolgáltatások természetét és tartalmát az előzetes döntéshozatalra utaló végzésben nem pontosították, arra kell felhívni a figyelmet, hogy a fél által fizetett teljes ár ellenében szolgáltatásnyújtásra irányuló összetett szerződés az egyezmény 16. cikkének 1. pontja szerinti kizárólagos joghatóság alá vont területen kívül esik, és nem minősül egyértelműen bérleti szerződésnek e cikk rendelkezései értelmében (a C-280/90. sz. Hacker-ügyben 1992. február 26-án hozott ítélet [EBHT 1992., I-1111. o.] 15. pontja).

28 Ilyen körülmények között az első kérdésre adandó válasz az, hogy egyezmény 16. cikke 1. pontjának a) alpontját úgy kell értelmezni, hogy az nem alkalmazandó olyan klubtagsági szerződésre, amely a teljes ár nagy részét kitevő csatlakozási jog ellenszolgáltatásaként tagjainak lehetővé teszi az ingatlan időben megosztott használati jogának megszerzését a kizárólag típusa és fekvése szerint meghatározott ingatlanban, valamint tagjainak előírja a használati joguk cseréjét lehetővé tevő szervezethez való csatlakozást.

A második kérdésről

29 Figyelemmel az első kérdésre adott válaszra, a második kérdésre nem szükséges válaszolni.

A költségekről

30 Mivel ez az eljárás az alapeljárásban részt vevő felek számára a kérdést előterjesztő bíróság előtt folyamatban levő eljárás egy szakaszát képezi, e bíróság dönt a költségek viseléséről. A Bíróság elé terjesztett észrevételekkel kapcsolatban felmerült költségek, az említett felek költségeinek kivételével, nem téríthetők meg.

A fenti indokok alapján, a Bíróság (első tanács) a következőképpen határozott:

A Dánia, Írország, valamint Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királysága csatlakozásáról szóló, 1978. október 9-i egyezménnyel, a Görög Köztársaság csatlakozásáról szóló, 1982. október 25-i egyezménnyel, valamint a Spanyol Királyság és a Portugál Köztársaság csatlakozásáról szóló, 1989. május 26-i egyezménnyel módosított, a polgári és kereskedelmi ügyekben irányadó bírósági joghatóságról és a bírósági határozatok végrehajtásáról szóló, 1968. szeptember 27-i egyezmény 16. cikke 1. pontjának a) alpontját úgy kell értelmezni, hogy az nem alkalmazandó olyan klubtagsági szerződésre, amely a teljes ár nagy részét kitevő csatlakozási jog ellenszolgáltatásaként tagjainak lehetővé teszi az ingatlan időben megosztott használati jogának megszerzését a kizárólag típusa és fekvése szerint meghatározott ingatlanban, valamint tagjainak előírja a használati joguk cseréjét lehetővé tevő szervezethez való csatlakozást.

Aláírások