SODBA SODIŠČA (prvi senat)

z dne 13. oktobra 2005*

V zadevi C-73/04,

katere predmet je predlog za sprejetje predhodne odločbe na podlagi Protokola z dne 3. junija 1971 o razlagi Sodišča Konvencije z dne 27. septembra 1968 o pristojnosti in izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah, ki ga je vložilo Oberlandesgericht Hamm (Nemčija) z odločbo z dne 27. januarja 2004, ki je prispela na Sodišče 17. februarja 2004, v postopku

Brigitte in Marcus Klein

proti

Rhodos Management Ltd,

SODIŠČE (prvi senat),

v sestavi P. Jann (poročevalec), predsednik senata, N. Colneric, sodnica, J. N. Cunha Rodrigues, K. Schiemann in E. Levits, sodniki,

* Jezik postopka: nemščina.

generalni pravobranilec: L. A. Geelhoed,
sodni tajnik: R. Grass,

ob upoštevanju pisnih stališč, ki so jih predložili:

— za B. in M. Klein M. Brinkmann, odvetnik,

— za Zvezno republiko Nemčijo R. Wagner, zastopnik,

— za Združeno kraljestvo Velika Britanija in Severna Irska C. Jackson in R. Caudwell, zastopnici, ob sodelovanju T. de la Mara, barrister,

— za Komisijo Evropskih skupnosti A.-M. Rouchaud-Joët in S. Grünheid, zastopnici,

po predstavitvi sklepnih predlogov generalnega pravobranilca na obravnavi 7. aprila 2005

izreka naslednjo

Sodbo

1 Predlog za sprejetje predhodne odločbe se nanaša na razlago člena 16, točka 1(a), Konvencije z dne 27. septembra 1968 o pristojnosti in izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah (UL 1972 L 299, str. 32), kot je bila spremenjena s Konvencijo z dne 9. oktobra 1978 o pristopu Kraljevine Danske, Irske ter Združenega kraljestva Velika Britanija in Severna Irska (UL L 304, str. 1 in –

spremenjeno besedilo – str. 77), s Konvencijo z dne 25. oktobra 1982 o pristopu Helenske republike (UL L 388, str. 1) in s Konvencijo z dne 26. maja 1989 o pristopu Kraljevine Španije in Portugalske republike (UL L 285, str. 1, v nadaljevanju: Konvencija).

2 Ta predlog je bil vložen v okviru spora med B. in M. Klein ter družbo Rhodos Management Ltd (v nadaljevanju: Rhodos) glede vračila plačanih zneskov po sklenitvi pogodbe, ki zakoncema Klein daje pravico uporabe apartmaja v Grčiji, na podlagi časovnega zakupa.

Pravni okvir

3 Člen 4, prvi pododstavek, Konvencije določa:

„Če tožena stranka nima stalnega prebivališča v državi pogodbenici, se, ob upoštevanju določb člena 16, pristojnost sodišč vsake države pogodbenice določi po pravu te države."

4 Člen 16, točka 1(a), Konvencije določa:

„Izključno pristojna so naslednja sodišča, in to ne glede na stalno prebivališče:

1. a) v postopkih, predmet katerih so stvarne pravice na nepremičninah ali najem/zakup nepremičnin, sodišča držav pogodbenic, v katerih se nahaja nepremičnina;"

Dejansko stanje in vprašanji za predhodno odločanje

5 B. in M. Klein, stanujoča v Nemčiji, sta leta 1992 z družbo Rhodos s sedežem na otoku Man sklenila tako imenovano „pogodbo o članstvu“ (Mitgliedschaftsvertrag), na podlagi katere sta navedeni stranki, označeni kot „kupca“ (Käufer), postali članici kluba.

6 Članstvo v temu klubu je bilo nujni pogoj za pridobitev pravice do uporabe počitniškega stanovanja na podlagi časovnega zakupa. Z isto pogodbo sta zakonca Klein pridobila pravico do užitka apartmaja, določenega po vrsti in lokaciji v hotelskem naselju v Grčiji, vsako leto v trinajstem koledarskem tednu, do leta 2031.

7 V skupni ceni 13.300 DEM, ki sta jo plačala zakonca Klein, pravica do članstva v klubu znaša 10.153 DEM.

8 To članstvo v klubu je omogočalo tudi dostop do organizacije, ki je usklajevala izmenjave obdobij in počitniških krajev. Za včlanitev v to organizacijo je bilo treba plačati članarino 350 DEM za tri leta.

9 Hotelsko naselje, v katerem je bil apartma, ki se obravnava v postopku v glavni stvari, je imetnikom pravice do užitka nudilo enake storitve, kot so bile na voljo hotelskim gostom.

10 Zakonca Klein sta najprej plačala akontacijo 2460 DEM, kmalu za tem plačilom pa sta nakazala celotni znesek, ne da bi to akontacijo odštela.

11 V okviru postopka v glavni stvari sta zakonca Klein zahtevala vračilo skupnega zneska 15.940 DEM, ki sta ga plačala.

12 Oberlandesgericht Hamm, ki je odločalo o pritožbi, je zaradi dvoma o svoji mednarodni pristojnosti prekinilo odločanje in Sodišču v predhodno odločanje predložilo ti vprašanji:

„1. Ali pojem tožb, „katerih predmet so ... najemi/zakupi nepremičnin" v členu 16, točka 1(a), Konvencije [...], zajema spore, ki se nanašajo na užitek apartmaja v hotelski rezidenci, vsako leto v določenem koledarskem tednu za obdobje dejansko štiridesetih let, ki je posamično določen glede na vrsto apartmaja in njegovo lokacijo, čeprav pogodba hkrati in obvezno določa včlanitev v klub, katerega glavna naloga je njegovim članom zagotoviti izvrševanje te pravice do užitka?

2. Ob pritrdilnem odgovoru na prvo vprašanje se postavlja drugo vprašanje:

Ali izključna pristojnost, ki izhaja iz člena 16, točka 1(a), Konvencije, [...] velja tudi za pravice, ki brez dvoma izhajajo iz najema/zakupa te vrste, ki pa, tako dejansko kot po pravu nimajo nič opraviti z najemom/zakupom, in še

natančneje, za pravico do vračila presežnega zneska, ki je bil pomotoma plačan na podlagi plačila za užitek apartmaja oziroma kot članarina v klubu?“

Vprašanji za predhodno odločanje

Prvo vprašanje

13 Predložitveno sodišče s prvim vprašanjem v bistvu sprašuje, ali je treba člen 16, točka 1(a), Konvencije razlagati tako, da se uporablja za pogodbo, ki določa članstvo v klubu, katerega bistvena prednost je to, da članom omogoča pridobitev in izvrševanje pravice do uporabe nepremičnine, določene v pogodbi glede na njeno vrsto in lokacijo, na podlagi časovnega zakupa.

14 V uvodu je treba opozoriti, da gre pri členu 16(1) Konvencije, ki glede stvarnih pravic na nepremičninah in glede zakupa nepremičnin določa izključno pristojnost sodišč države pogodbenice, kjer se nahaja nepremičnina, drugače kot pri splošnem načelu, določenem v členu 4, prvi pododstavek, te Konvencije, in sicer da se v primeru, če tožena stranka nima stalnega prebivališča v državi pogodbenici, uporabijo pravila o mednarodni pristojnosti, ki so lastna vsaki državi pogodbenici.

15 Kot izjema od splošnih pravil Konvencije o pristojnosti, se člen 16, če bi lahko stranke prikrajšal za izbiro sodišča, ki bi ga sicer izbrale, in če bi bile lahko v določenih primerih tožene pred sodiščem, ki ni sodišče stalnega prebivališča nobene izmed njih, ne sme razlagati širše, kot zahteva njegov namen (glej predvsem sodbe z dne 14. decembra 1977 v zadevi Sanders, 73/77, Recueil, str. 2383, točki 17 in 18, z dne 10. januarja 1990 v zadevi Reichert in Kockler, C-115/88, Recueil, str. I-27,

točka 9; z dne 9. junija 1994 v zadevi Lieber, C-292/93, Recueil, str. I-2535, točka 12, in z dne 27. januarja 2000 v zadevi Dansommer, C-8/98, Recueil, str. I-393, točka 21).

16 Iz poročila g. Jenarda v zvezi z Bruseljsko konvencijo (UL 1979 C 59, str. 1) in iz sodne prakse izhaja, da je bistveni namen izključne pristojnosti sodišč držav pogodbenic, kjer se nahaja nepremičnina, okoliščina, da lahko sodišče v kraju, kjer leži nepremičnina, upoštevajoč njegovo bližino, najbolje ugotovi dejansko stanje, tako da tam opravi preverjanja, poizvedbe in izvedenstvo, ter uporabi pravila in navade, ki na splošno veljajo v državi, kjer nepremičnina leži (glej predvsem zgoraj navedene sodbe Sanders, točka 13, Reichert in Kockler, točka 10, in Dansommer, točka 27). Isto poročilo pojasnjuje, da so avtorji Konvencije, kar natančneje velja za pravilo o izključni pristojnosti na področju najema/zakupa nepremičnine v točki 1 tega člena, hoteli zajeti predvsem spore v zvezi s povračilom škode, ki so jo povzročili najemniki (zgoraj navedena sodba Dansommer, točka 28).

17 Ta cilj nikakor ni predmet zadeve v glavni stvari, saj je lahko sodni postopek, ki sta ga začela zakonca Klein, katerega namen je povračilo vseh zneskov, ki sta jih plačala, utemeljen le na razlogu neveljavnosti pogodbe, sklenjene z Rhodosom.

18 To pogodbo so opredelile stranke pogodbe o članstvu v klubu. Kot je o skupni ceni 13.300 DEM ugotovilo predložitveno sodišče, je prevladujoči element pravica do članstva v znesku 10.153 DEM.

19 To članstvo je zakoncema Klein omogočilo, da sta za znesek, ki ga je glede na podatke, navedene v predložitveni odločbi, mogoče oceniti na približno 2000 DEM, pridobila pravico do užitka apartmaja, določenega po njegovi vrsti in lokaciji, za teden dni v letu, za obdobje skoraj 40 let.

20 Vrednost pravice do uporabe nepremičnine je bila glede na pravico do članstva pri sestavi zadevne pogodbe torej le drugotnega ekonomskega pomena.

21 Sodišče je sicer presodilo, da pogodba, ki se ne nanaša le na pravico do uporabe nepremičnine na podlagi časovnega zakupa, ampak zadeva tudi zagotavljanje ločenih storitev v vrednosti, ki presega vrednost pravice do uporabe nepremičnine, ni pogodba o najemu/zakupu nepremičnine v smislu člena 3(2)(a) Direktive Sveta 85/577/EGS z dne 20. decembra 1985 za varstvo potrošnika v primeru pogodb, sklenjenih zunaj poslovnih prostorov (UL L 372, str. 31) (sodba z dne 22. aprila 1999 v zadevi Travel Vac, C-423/97, Recueil, str. I-2195, točka 25).

22 Glede na povezave, ki obstajajo med Konvencijo in pravnim redom Skupnosti (sodbe z dne 10. februarja 1994 v zadevi Mund & Fester, C-398/92, Recueil, str. I 467, točka 12, in z dne 28. marca 2000 v zadevi Krombach, C-7/98, Recueil str. I-1935, točka 24), je treba to razlago pri razlagi Konvencije upoštevati.

23 Nemška vlada in vlada Združenega kraljestva sta navedli, da je bistvena prednost, ki jo predstavlja pogodba o članstvu v klubu v zadevi v glavni stvari, možnost pridobitve pravice do užitka na nepremičnini na podlagi časovnega zakupa.

24 Zato je treba poudariti, da sama nepremičnina, ki je označena samo po vrsti v hotelskem naselju, v pogodbi o članstvu v klubu ni niti opredeljena niti individualizirana. Kot zatrjuje Komisija, se lahko pravica do užitka tako vsako leto nanaša na drug apartma.

25 Ta element podkrepi dejstvo, da sama navedena pogodba, kot sta poudarila zakonca Klein, določa vstop njenih članov v organizacijo, ki jim ob plačilu letnega obroka, plačljivega najprej za tri leta, omogoča izmenjavo njihovih počitniških stanovanj.

26 Glede na vse te okoliščine se izkaže, da povezava med pogodbo o članstvu v klubu, ki je predmet zadeve v glavni stvari, in nepremičnino, ki jo je lahko član dejansko uporabljal, ni dovolj tesna, da bi upravičevala opredelitev najemne pogodbe v smislu člena 16, točka 1(a), Konvencije, ki jo je treba, kot je bilo opozorjeno v točki 15 te sodbe, razlagati strogo.

27 Ta sklep podkrepi dejstvo, da navedena pogodba o članstvu določa zagotavljanje storitev, ki so na voljo članom kluba pod enakimi pogoji, kot so gostom hotelskega naselja. Kot je zatrjevala Komisija, te dodatne storitve presegajo prenos pravice do rabe, ki je predmet pogodbe o najemu/zakupu. Če vsebina in narava storitev, ki so predmet obravnave v glavni stvari, v predložitveni odločbi nista natančno določeni, je treba kljub temu opozoriti, da je kompleksna pogodba, ki se nanaša na vse storitve, zagotovljene za skupno ceno, ki jo plača stranka, zunaj področja, v katerem ima načelo izključne pristojnosti, določene v členu 16(1) Konvencije, svoj smisel, in ne more biti najemna pogodba v ožjem smislu tega člena (sodba z dne 26. februarja 1992 v zadevi Hacker, C-280/90, Recueil, str. I-1111, točka 15).

28 V teh okoliščinah je treba na prvo vprašanje odgovoriti tako, da se člen 16, točka 1(a), Konvencije razlaga tako, da se ne uporablja za pogodbo o članstvu v klubu, ki v zameno za pravico o članstvu, ki je prevladujoči element skupne cene, članu omogoča pridobitev pravice do uporabe nepremičnine na podlagi časovnega zakupa, označene samo z njeno vrsto in lokacijo, ter določa včlanitev članov v organizacijo, ki omogoča izmenjavo njihove pravice do uporabe.

Drugo vprašanje

29 Upoštevajoč odgovor na prvo vprašanje, na drugo vprašanje ni treba odgovoriti.

Stroški

30 Ker je ta postopek za stranki v postopku v glavni stvari ena od stopenj v postopku pred predložitvenim sodiščem, to odloči o stroških. Stroški, priglašeni za predložitev stališč Sodišču, ki niso stroški navedenih strank, se ne povrnejo.

Iz teh razlogov je Sodišče (prvi senat) razsodilo:

Člen 16, točka 1(a), Konvencije z dne 27. septembra 1968 o pristojnosti in izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah, kot je bila spremenjena s Konvencijo z dne 9. oktobra 1978 o pristopu Kraljevine Danske, Irske ter Združenega kraljestva Velika Britanija in Severna Irska, s Konvencijo z dne 25. oktobra 1982 o pristopu Helenske republike in s Konvencijo z dne 26. maja 1989 o pristopu Kraljevine Španije in Portugalske, je treba razlagati tako, da se ne uporablja za pogodbo o članstvu v klubu, ki v zameno za pravico o članstvu, ki je prevladujoči element skupne cene, članu omogoča pridobitev pravice do uporabe nepremičnine na podlagi časovnega zakupa, označene samo z njeno vrsto in lokacijo, ter določa včlanitev članov v organizacijo, ki omogoča izmenjavo njihove pravice do uporabe.

Podpisi