TEISINGUMO TEISMO (pirmoji kolegija) SPRENDIMAS

2010 m. balandžio 15 d.*

Byloje C-215/08

dėl *Bundesgerichtshof* (Vokietija) 2008 m. gegužės 5 d. nutartimi, kurią Teisingumo Teismas gavo 2008 m. gegužės 22 d., pagal EB 234 straipsnį pateikto prašymo priimti prejudicinį sprendimą byloje

E. Friz GmbH

prieš

Carsten von der Heyden,

TEISINGUMO TEISMAS (pirmoji kolegija),

kurį sudaro kolegijos pirmininkas, einantis pirmosios kolegijos pirmininko pareigas, A. Tizzano (pranešėjas), teisėjai E. Levits, A. Borg Barthet, M. Ilešič ir J.-J. Kasel,

* Proceso kalba: vokiečių.

generalinė advokatė V. Trstenjak,
posėdžio sekretorius K. Malacek, administratorius,

atsižvelgęs į rašytinę proceso dalį ir įvykus 2009 m. birželio 18 d. posėdžiui,

išnagrinėjęs pastabas, pateiktas:

— C. von der Heyden, atstovaujamo advokato N. Gross,

— Vokietijos vyriausybės, atstovaujamos M. Lumma bei J. Kemper ir S. Unzeitig,

— Europos Bendrijų Komisijos, atstovaujamos W. Wils ir H. Krämer,

susipažinęs su 2009 m. rugsėjo 8 d. posėdyje pateikta generalinės advokatės išvada,

priima šį

Sprendimą

1 Prašymas priimti prejudicinį sprendimą susijęs su 1985 m. gruodžio 20 d. Tarybos direktyvos 85/577/EEB dėl vartotojų apsaugos, susijusios su sutartimis, sudarytomis ne prekybai skirtose patalpose (OL L 372, p. 31; 2004 m. specialusis leidimas lietuvių k., 15 sk., 1 t., p. 262) (toliau – direktyva) 1 straipsnio 1 dalies ir 5 straipsnio 2 dalies išaiškinimu.

2 Šis prašymas buvo pateiktas nagrinėjant *E. Friz GmbH* (toliau – *Friz*) ir C. von der Heyden ginčą, kilusį pastarajam atsisakius savo stojimo į *Friz* valdomą uždarąjį nekilnojamojo turto fondą sutarties.

Teisinis pagrindas

Sąjungos teisės aktai

3 Direktyvos ketvirtoje ir penktoje konstatuojamosiose dalyse nustatyta:

„kadangi ne prekybai skirtose patalpose sudarytų sutarčių ypatumas yra tas, kad paprastai būtent pardavėjas pradeda sutarties derybas, kurioms vartotojas nėra

pasirengęs arba yra netikėtai užkluptas; kadangi vartotojas dažnai negali palyginti pasiūlymo kokybės ir kainos su kitais pasiūlymais; <…>

kadangi vartotojui turėtų būti suteiktos mažiausiai septynios dienos, per kurias jis turėtų teisę atsisakyti sutarties, kad galėtų įvertinti iš sutarties kylančius įsipareigojimus.“

4 Direktyvos 1 straipsnio 1 dalyje nustatyta:

„Ši direktyva taikoma sutartims, pagal kurias pardavėjas tiekia prekes ar paslaugų teikėjas teikia paslaugas vartotojui ir kurios sudaromos:

<…>

— pardavėjo vizito:

i) į to ar kito vartotojo gyvenamąją patalpą metu;

<…>

jei apsilankoma ne pagal aiškiai pareikštą vartotojo prašymą.“

5 Direktyvos 2 straipsnyje nustatyta:

„Šioje direktyvoje:

<…>

— „pardavėjas“ – tai fizinis ar juridinis asmuo, kuris konkrečiame sandoryje vykdo savo komercinę ar profesinę veiklą, ir kiekvienas, kuris veikia pardavėjo vardu [ir sąskaita].“

6 Direktyvos 3 straipsnio 2 dalyje nustatyta:

„Ši direktyva netaikoma:

a) sutartims dėl nekilnojamojo turto statybos, pardavimo ir nuomos arba sutartims dėl kitų su nekilnojamuoju turtu susijusių teisių.

Sutartys dėl prekių tiekimo ir jų įtraukimo į nekilnojamąjį turtą arba sutartys dėl nekilnojamojo turto remonto patenka į šios direktyvos taikymo sritį;

<…>“

7 Šios direktyvos 4 straipsnyje nurodyta:

„Sandorių, kuriems taikomas 1 straipsnis, atveju iš pardavėjų reikalaujama raštu pranešti vartotojams apie jų teisę atsisakyti sutarties per 5 straipsnyje nustatytą terminą kartu su asmens, kurio atžvilgiu ta teise gali būti pasinaudota, pavarde (pavadinimu) ir adresu.“

Tokiame pranešime turi būti nurodyta data ir dalykai, leidžiantys identifikuoti sutartį. Vartotojui jis įteikiamas:

a) 1 straipsnio 1 dalies atveju – sutarties sudarymo metu;

<…>

Valstybės narės užtikrina, kad jų nacionalinės teisės aktuose būtų nustatytos tinkamos vartotojų apsaugos priemonės tais atvejais, kai šiame straipsnyje nurodyta informacija nepateikiama.“

8 Direktyvos 5 straipsnyje nustatyta:

„1. Vartotojas turi teisę atsisakyti savo veiksmų rezultatų išsiųsdamas pranešimą per ne trumpesnį kaip septynių dienų laikotarpį nuo 4 straipsnyje nurodyto pranešimo gavimo nacionalinės teisės aktuose nustatyta tvarka. Pakanka, kad toks pranešimas būtų išsiųstas iki šio laikotarpio pabaigos.

2. Pranešimo pateikimas atleidžia vartotoją nuo bet kokių įsipareigojimų pagal nutrauktąją sutartį.“

9 Šios direktyvos 7 straipsnyje įtvirtinta:

„Jei vartotojas pasinaudoja savo teise atsisakyti sutarties, tokio atsisakymo teisiniams padariniams taikomi nacionalinės teisės aktai, ypač dėl mokėjimų už tiektas prekes ir teiktas paslaugas atlyginimo ir gautų prekių grąžinimo.“

Nacionalinės teisės aktai

10 Direktyva į Vokietijos teisę buvo perkelta 1986 m. sausio 16 d. Įstatymu dėl ne prekybai skirtose patalpose sudarytų sutarčių ir panašių sandorių atsisakymo (*Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften*; BGBl. 1986 I, p. 122, toliau – *HWiG*).

11 Pagrindinės bylos faktinių aplinkybių atsiradimo metu galiojusios šio įstatymo (toliau – *HWiG)* redakcijos 1 straipsnio 1 dalyje buvo numatyta:

„Kai klientas skatinamas pareikšti valią sudaryti sutartį dėl atlygintinės paslaugos:

1. derantis žodžiu jo darbo arba gyvenamojoje vietoje,

<…>

toks valios pareiškimas galioja tik tada, jeigu klientas per vieną savaitę raštu jo neatšaukia.“

12 *HWiG* 3 straipsnio 1 dalyje nustatyta:

„Sutarties atsisakymo atveju kiekviena šalis turi grąžinti kitai šaliai tai, ką iš jos gavo. Sutarties galima atsisakyti ir tada, jei gautas daiktas yra sugadintas, prarastas arba yra kitokių kliūčių jį grąžinti. Jeigu klientas atsakingas už sugadinimą, praradimą ar kitokias kliūtis, jis turi atlyginti kitai sutarties šaliai už daikto vertės sumažėjimą arba sumokėti daikto vertę atitinkančią sumą.“

Pagrindinė byla ir prejudiciniai klausimai

13 1991 m. liepos 23 d. *Roland Steuerberatungs GmbH* (toliau – bendrovė *Roland*) atstovui apsilankius C. von der Heyden gyvenamojoje vietoje šis sudarė stojimo į uždarąjį nekilnojamojo turto fondą sutartį kaip asocijuotas investuotojas ir pagal ją įmokėjo 384 044 DEM įnašą. Šio fondo, įsteigto kaip civilinės teisės reglamentuojama ūkinė bendrija ir turinčio 46 narius, tikslas – prižiūrėti, modernizuoti ir valdyti nekilnojamąjį turtą, esantį Berlyne. Minėtos stojimo sutarties sudarymo momentu šį fondą valdė bendrovė *Roland*.

14 2002 m. rugpjūčio 6 d. iš anksto neįspėjęs C. von der Heyden pasitraukė iš minėtos civilinės teisės reglamentuojamos bendrijos ir pagal *HWiG* 3 straipsnį atsisakė savo stojimo į ją sutarties.

15 Kadangi išstojimo balansas buvo neigiamas, *Friz*, veikdama kaip minėto nekilnojamojo turto fondo valdytoja, pareikalavo iš C. von der Heyden sumokėti 16 319 EUR sumą, atitinkančią jo pradinio įnašo, įmokėto stojimo į minėtą bendriją dieną, vertės ir jo iki stojimo sutarties atsisakymo datos patirtų nuostolių dalies skirtumą.

16 Nors pirmosios instancijos teismas šį prašymą patenkino, apeliacinis teismas pagal C. von der Heyden pateiktą apeliacinį skundą jį atmetė. Apeliacinis teismas manė, kad asocijuotam nariui suteiktos teisės atsisakyti sutarties įgyvendinimas negali lemti jo pareigos mokėti suinteresuotajai bendrovei. Iš tiesų tokiu reikalavimu pažeidžiamos direktyvos nuostatos, pagal kurias vartotojui įgyvendinus teisę atsisakyti sutarties jam neturi būti taikomi atsisakytąja sutartimi grindžiami įpareigojimai, o visa tai, ką šalys gavo, sudariusios sandorį, turi būti grąžinta viena kitai.

17 Tuomet *Friz* dėl šio sprendimo pateikė skundą dėl „peržiūrėjimo“ *Bundesgerichtshof*. Savo nutartyje dėl prašymo priimti prejudicinį sprendimą šis teismas teigia, kad pagal nacionalinių teismų praktiką, kai asocijuotas narys, kuris stojimo į bendriją sutartį sudarė pardavėjui apsilankius jo gyvenamojoje patalpoje, atsisako savo stojimo į nekilnojamojo turto fondą sutarties, šis atsisakymas vartotojo visiškai neatleidžia nuo visų sutartinių įsipareigojimų (*ex tunc* poveikis) ir jis privalo vykdyti įpareigojimus, prisiimtus prieš pateikiant pranešimą apie sutarties atsisakymą (*ex nunc* poveikis).

18 Pagal šią teismų praktiką vartotojo teisės atsisakyti sutarties įgyvendinimas nelemia „grąžinimo į pradinę padėtį“, kaip to, priešingai, reikalaujama direktyvos 5 straipsnio 2 dalyje, kaip ją išaiškino Teisingumo Teismas (žr., be kita ko, 2005 m. spalio 25 d. Sprendimo *Schulte*, C-350/03, Rink. p. I-9215, 88 ir 92 punktus).

19 Šiomis aplinkybėmis *Bundesgerichtshof*, manydamas, kad jo nagrinėjamos bylos sprendimas priklauso nuo direktyvos 1 straipsnio 1 dalies ir 5 straipsnio 2 dalies išaiškinimo, nusprendė sustabdyti bylos nagrinėjimą ir pateikti Teisingumo Teismui šiuos prejudicinius klausimus:

„1. Ar <...> direktyvos <...> 1 straipsnio 1 dalis <...> aiškintina taip, kad ji taikoma vartotojo stojimui į ūkinę bendriją, ūkinę prekybos bendriją, asociaciją ar

kooperatyvą, jei stojimo tikslas pirmiausia yra ne narystė bendrijoje, asociacijoje ar kooperatyve, bet, kaip tai dažnai būna investuojant į uždarąjį nekilnojamojo turto fondą, dalyvavimas kapitale būnant nariu yra tik kitas būdas investuoti kapitalą ar gauti paslaugas, kurios paprastai yra atlygintinų sutarčių dalykas?

2. Ar <...> direktyvos <...> 5 straipsnio 2 dalis aiškintina taip, kad joje draudžiama pagal nacionalinės teisės aktus (teismų praktiką) atsirandanti pasekmė direktyvos 7 straipsnio prasme, kuriais remiantis tuo atveju, kai pardavėjui apsilankius vartotojo gyvenamojoje patalpoje šiam neprašant vartotojas sudaro stojimo sutartį ir vėliau tokios sutarties atsisako, savo atsisakymo teise pasinaudojęs vartotojas įgyja teisę iš ūkinės bendrijos, ūkinės prekybos bendrijos, asociacijos ar kooperatyvo reikalauti jam priklausančios pagal išstojimo balansą sumos, apskaičiuojamos atsisakymo įsigaliojimo momentu, t. y. sumos, kuri išstojimo momentu atitinka jo dalies bendrijoje, asociacijoje ar kooperatyve vertę, ir (galima) to teisinė pasekmė yra tai, kad dėl ūkinės bendrijos, asociacijos ar kooperatyvo ekonominio vystymosi jis arba atgauna mažiau nei jo įmokėtų įnašų vertė, arba privalo sumokėti sumas, didesnes nei prarastas jo įneštas kapitalas, nes išstojimo balansas yra neigiamas?“

Dėl prejudicinių klausimų

Pirminės pastabos

20 Visų pirma reikia pažymėti, kad, kaip nurodė C. von der Heyden ir Vokietijos vyriausybė, nors pagrindinė byla yra susijusi su prielaida, jog vartotojas įstojo į uždarąjį nekilnojamojo turto fondą, įsteigtą kaip ūkinė bendrija, prašymą priimti prejudicinį

sprendimą pateikusio teismo klausimai taip pat susiję su kitų rūšių bendrovėmis bei kitų formų asociacijomis, kaip antai ūkinės prekybos bendrijos, asociacijos ir kooperatyvai.

21 Šiuo klausimu reikia priminti, kad nors, atsižvelgiant į kompetencijos pasidalijimą prejudicinio sprendimo priėmimo procedūroje, tik nacionalinis teismas turi apibrėžti klausimų, kuriuos jis ketina pateikti Teisingumo Teismui, dalyką, Teisingumo Teismas yra nusprendęs, kad išskirtinėmis aplinkybėmis, siekdamas patikrinti savo paties kompetenciją, jis gali įvertinti sąlygas, kuriomis nacionalinis teismas į jį kreipėsi.

22 Visų pirma taip yra, kai akivaizdu, kad nacionalinio teismo prašomas Sąjungos teisės normos išaiškinimas visiškai nesusijęs su pagrindinės bylos faktais arba dalyku arba jeigu Teisingumo Teismui nurodyta problema yra hipotetinė (šiuo klausimu žr. 1995 m. gruodžio 15 d. Sprendimo *Bosman*, C-415/93, Rink. p. I-4921, 61 punktą; 2006 m. birželio 15 d. Sprendimo *Acereda Herrera*, C-466/04, Rink. p. I-5341, 48 punktą ir 2008 m. sausio 31 d. Sprendimo *Centro Europa 7*, C-380/05, Rink. p. I-349, 53 punktą).

23 Šiuo atveju konstatuotina, kad prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusio teismo klausimai tiek, kiek jie taip pat yra susiję su vartotojo įstojimu į ūkinę prekybos bendriją, asociaciją ar kooperatyvą, yra hipotetiniai.

24 Todėl Teisingumo Teismas yra kompetentingas nagrinėti šį prašymą priimti prejudicinį sprendimą tik tiek, kiek jis susijęs su pagrindinėje byloje nagrinėjamu atveju, t. y. vartotojo stojimo į uždarąjį nekilnojamojo turto fondą, įsteigtą kaip ūkinė bendrija, sutartimi.

Dėl pirmojo klausimo

25 Savo pirmuoju klausimu prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas iš esmės klausia, ar direktyva taikoma tokiai sutarčiai, kokia nagrinėjama šioje pagrindinėje byloje, sudarytai dėl vartotojo stojimo į uždarąjį nekilnojamojo turto fondą, įsteigtą kaip ūkinė bendrija, kai, šio teismo manymu, tokio stojimo pagrindinis tikslas yra ne tapti minėtos bendrijos nariu, o tik investuoti.

26 Siekiant atsakyti į šį klausimą, primintina, kad pagal šios direktyvos 1 straipsnio 1 dalies antrą įtrauką, ji taikoma visų pirma sutartims, kurios sudaromos pardavėjo vizito pas vartotoją metu, jei apsilankoma ne pagal aiškiai pareikštą vartotojo prašymą.

27 Direktyvos 2 straipsnyje nurodoma, kad šioje direktyvoje „pardavėjas“ – tai fizinis ar juridinis asmuo, kuris veikia vykdydamas savo komercinę ar profesinę veiklą, ir bet kuris kitas asmuo, kuris veikia pardavėjo vardu ir sąskaita.

28 Pagrindinėje byloje iš Teisingumo Teismui pateiktos bylos medžiagos matyti, kad C. von der Heyden į minėtą nekilnojamojo turto fondą, kuris sudarant sutartį buvo valdomas bendrovės *Roland* jos vykdomos komercinės ir profesinės veiklos pagrindu, įstojo pardavėjui apsilankius C. von der Heyden gyvenamojoje patalpoje šiam neprašant. C. von der Heyden pagal stojimo sutartį į minėtos bendrovės banko sąskaitą įmokėjo 384 044 DEM įnašą.

29 Iš bylos medžiagos taip pat matyti, kad minėtą sandorį sudarė bendrovės *Roland* bendrovės atstovas, aiškiai veikiantis kaip nekilnojamojo turto fondo valdytojas, kuris už kiekvieną su nauju asociacijuotu nariu sudarytą sutartį iš jo gaudavo komisinį atlyginimą.

30 Šiomis aplinkybėmis konstatuotina, kad vartotojo stojimo į uždarąjį nekilnojamojo turto fondą, įsteigtą kaip ūkinė bendrija, sutartį tokiomis aplinkybėmis, kokias nurodė prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas, apima direktyvos 1 straipsnyje nurodyti objektyvūs atvejai, todėl jai taikoma direktyva.

31 Šios išvados negali paneigti Vokietijos vyriausybės argumentai, kad atsižvelgiant į tai, jog nekilnojamojo turto fondo tikslas – prižiūrėti, modernizuoti ir valdyti nekilnojamąjį turtą, stojimo į minėtą fondą pareiškimas yra sutartis „dėl kitų su nekilnojamuoju turtu susijusių teisių“ direktyvos 3 straipsnio 2 dalies a punkto prasme, todėl tokiai sutarčiai direktyva netaikoma.

32 Šiuo klausimu visų pirma primintina, kad pagal nusistovėjusią teismo praktiką leidžiančios nukrypti nuo Sąjungos teisės normų, kuriomis siekiama apsaugoti vartotojus, nuostatos turi būti aiškinamos siaurai (žr., be kita ko, 2001 m. gruodžio 13 d. Sprendimo *Heininger*, C-481/99, Rink. p. I-9945, 31 punktą).

33 Todėl pakanka pažymėti, kad iš bylos medžiagos matyti, jog C. von der Heyden pasirašyta sutartis apima ne kokias nors teises, susijusias su nekilnojamuoju turtu, t. y. teises, kurioms taikoma išimtis pagal direktyvos 3 straipsnio 2 dalies a punktą, o tik stojimą į nekilnojamojo turto fondą už kapitalo įnašą įgyjant ūkinės bendrijos dalių.

34 Tokiomis sąlygomis į pirmąjį klausimą reikia atsakyti, kad direktyva taikoma sutarčiai, sudarytai tokiomis aplinkybėmis, kokios nagrinėjamos pagrindinėje byloje, dėl vartotojo stojimo į uždarąjį nekilnojamojo turto fondą, įsteigtą kaip ūkinė bendrija, kai tokio stojimo pagrindinis tikslas yra ne tapti minėtos bendrijos nariu, o tik investuoti.

Dėl antrojo klausimo

35 Antruoju klausimu prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas iš esmės klausia, ar direktyvos 5 straipsnio 2 dalimi draudžiama nacionalinių teismų praktikoje nustatyta taisyklė, pagal kurią atsisakydamas stojimo į uždarąjį nekilnojamojo turto fondą, įsteigtą kaip ūkinė bendrija, sutarties, sudarytos pardavėjui apsilankius vartotojo gyvenamojoje patalpoje šiam neprašant, vartotojas turi teisę reikalauti iš šios bendrijos jam priklausančią pagal išstojimo balansą sumą, apskaičiuojamą pagal jo dalies vertę pasitraukimo iš šio fondo dieną, ir taip galbūt atgauti mažesnę nei įmokėjo sumą arba privalėti atlyginti dalį fondo patirtų nuostolių.

36 Siekiant atsakyti į šį klausimą visų pirma reikia priminti, kad, viena vertus, pagal direktyvos 5 straipsnio 1 dalį vartotojas turi teisę atsisakyti savo veiksmų rezultatų išsiųsdamas pranešimą per ne trumpesnį kaip septynių dienų laikotarpį nuo datos, kurią pardavėjas jį raštu informavo apie tokią teisę ir jos įgyvendinimo tvarką.

37 Kita vertus, direktyvos 5 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad pranešimo apie sutarties atsisakymą pateikimas atleidžia vartotoją nuo bet kokių įsipareigojimų pagal nutrauktąją sutartį.

38 Darytina išvada, kad jei vartotojas buvo tinkamai informuotas apie savo teisę atsisakyti sutarties, jis gali būti atleistas nuo sutartinių įpareigojimų įgyvendindamas savo teisę atsisakyti sutarties per direktyvos 5 straipsnio 1 dalyje nustatytą terminą nacionalinės teisės aktuose nustatyta tvarka.

39 Tačiau, kaip Teisingumo Teismas jau buvo nusprendęs, jei vartotojui ši informacija nebuvo pateikta, minėtas mažiausiai septynių dienų terminas negali būti pradedamas skaičiuoti, o vartotojas savo teisę atsisakyti sutarties pagal direktyvos 5 straipsnio 1 dalį gali įgyvendinti bet kuriuo metu (šiuo klausimu žr. minėto Sprendimo *Heinenger* 45 punktą).

40 Tačiau pažymėtina, kad prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikęs teismas uždavė klausimą konkrečiai remdamasis direktyvos 5 straipsnio 2 dalimi, taigi darydamas prielaidą, kad vartotojo pranešimas apie sutarties atsisakymą buvo padarytas laikantis šio straipsnio 1 dalyje nustatytų sąlygų ir tvarkos.

41 Šiomis aplinkybėmis *Bundesgerichtshof* siekia išsiaiškinti, kiek nacionalinių teismų praktikoje nustatyta taisykle, kokia nagrinėjama pagrindinėje byloje, gali būti ribojami teisiniai padariniai, atsirandantys įgyvendinus minėto 5 straipsnio 1 dalyje numatytą teisę atsisakyti sutarties.

42 Šiuo klausimu primintina, kad, kaip numatyta direktyvos 7 straipsnyje, teisinius padarinius, susijusius su vartotojo teisės atsisakyti sutartį įgyvendinimu, reglamentuoja nacionalinė teisė.

43 Iš teismo praktikos taip pat matyti, kad nors tokio galimo sutarties atsisakymo padarinius reglamentuoja nacionalinė teisė, vis dėlto valstybės narės turi įgyvendinti savo kompetenciją šioje srityje laikydamosi Sąjungos teisės ir visų pirma direktyvos normų,

aiškinamų atsižvelgiant į jos tikslą ir siekiant užtikrinti jos veiksmingumą. Šiuo atžvilgiu nacionaliniai teismai, nagrinėdami privačių asmenų ginčą, turi aiškinti vidaus teisės normas kuo labiau atsižvelgdami į direktyvos tekstą ir tikslą, kad būtų pasiektas ja siekiamą tikslą atitinkantis rezultatas (šiuo klausimu visų pirma žr. minėto Sprendimo *Schulte* 69, 71 ir 102 punktus).

44 Tačiau, kaip Teisingumo Teismas jau buvo patikslinęs, nors nėra jokios abejonės, kad direktyva siekiama apsaugoti vartotojus, tai nereiškia, jog ši apsauga absoliuti. Taigi, kaip tai matyti tiek iš bendros šios direktyvos struktūros, tiek iš kelių jos nuostatų formuluočių, minėtai apsaugai taikomi tam tikri apribojimai (žr. 2008 m. balandžio 10 d. Sprendimo *Hamilton*, C-412/06, Rink. p. I-2383, 39 ir 40 punktus).

45 Konkrečiau kalbant apie teisės atsisakyti sutarties įgyvendinimo pasekmes, reikia pastebėti, jog Teisingumo Teismas yra pripažinęs, kad pranešus apie sutarties atsisakymą ir vartotojas, ir pardavėjas turi būti grąžinami į pradinę padėtį (šiuo klausimu žr. minėto sprendimo *Schulte* 88 punktą). Tačiau direktyvoje visiškai nepašalinama galimybė, kad vartotojas tam tikrais atskirais atvejais turėtų įsipareigojimų pardavėjui ir, atsižvelgiant į aplinkybes, privalėtų prisiimti tam tikrus padarinius, atsiradusius įgyvendinus teisę atsisakyti sutarties (šiuo klausimu žr. minėto Sprendimo *Schulte* 93 punktą).

46 Atsižvelgiant į tai, kas nurodyta, būtina patikrinti, ar direktyva draudžiama nacionalinės teisės taisyklė, pagal kurią vartotojas, atsisakantis stojimo į uždarąjį nekilnojamojo turto fondą, įsteigtą kaip ūkinė bendrija, sutarties, turi teisę iš šios bendrovės gauti sumą, apskaičiuotą pagal jo dalies vertę pasitraukimo iš šio fondo dieną.

47 Taip būtų pagal pagrindinėje byloje nagrinėjamą nacionalinės teisės taisyklę.

48 Iš tiesų, kaip pažymėjo *Bundesgerichtshof* savo nutartyje dėl prašymo priimti prejudicinį sprendimą, tokia taisykle siekiama, laikantis bendrųjų civilinės teisės principų, užtikrinti pakankamą pusiausvyrą bei teisingą rizikos paskirstymą tarp skirtingų suinteresuotųjų šalių.

49 Pirma, tokia taisykle vartotojams, atsisakantiems stojimo į uždarąjį nekilnojamojo turto fondą, įsteigtą kaip ūkinė bendrija, sutarties suteikiama galimybė susigrąžinti savo dalis, prisiimant dalį rizikos, susijusios su bet kokia tokios rūšies, kokia nagrinėjama pagrindinėje byloje, kapitalo investicija. Antra, ja taip pat suteikiama galimybė asocijuotiems nariams ir (arba) trečiosioms šalims – kreditoriams tokiomis aplinkybėmis, kokios nagrinėjamos pagrindinėje byloje, neatsakyti už su minėtos stojimo sutarties atsisakymu susijusius finansinius padarinius, atsiradusius pasirašius sutartį, kurios šalimis jie nebuvo.

50 Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, į antrąjį klausimą reikia atsakyti, kad direktyvos 5 straipsnio 2 dalimi tokiomis aplinkybėmis, kokios nagrinėjamos pagrindinėje byloje, nedraudžiama nacionalinės teisės taisyklė, pagal kurią atsisakydamas stojimo į uždarąjį nekilnojamojo turto fondą, įsteigtą kaip ūkinė bendrija, sutarties, sudarytos pardavėjui apsilankius vartotojo gyvenamojoje patalpoje šiam neprašant, vartotojas turi teisę reikalauti iš šios bendrijos jam priklausančios pagal išstojimo balansą sumos, apskaičiuojamos pagal jo dalies vertę pasitraukimo iš šio fondo dieną, ir taip galbūt atgauti mažesnę nei įmokėjo sumą arba privalėti atlyginti dalį fondo patirtų nuostolių.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

51 Kadangi šis procesas pagrindinės bylos šalims yra vienas iš etapų prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusio teismo nagrinėjamoje byloje, bylinėjimosi išlaidų klausimą turi spręsti šis teismas. Išlaidos, susijusios su pastabų pateikimu Teisingumo Teismui, išskyrus tas, kurias patyrė minėtos šalys, nėra atlygintinos.

Remdamasis šiais motyvais, Teisingumo Teismas (pirmoji kolegija) nusprendžia:

1. **1985 m. gruodžio 20 d. Tarybos direktyva 85/577/EEB dėl vartotojų apsaugos, susijusios su sutartimis, sudarytomis ne prekybai skirtose patalpose, taikoma sutarčiai, sudarytai dėl vartotojo stojimo į uždarąjį nekilnojamojo turto fondą, įsteigtą kaip ūkinė bendrija, kai tokio stojimo pagrindinis tikslas yra ne tapti minėtos bendrijos nariu, o tik investuoti.**

2. **Direktyvos 85/577 5 straipsnio 2 dalimi tokiomis aplinkybėmis, kokios nagrinėjamos pagrindinėje byloje, nedraudžiama nacionalinės teisės taisyklė, pagal kurią atsisakydamas stojimo į uždarąjį nekilnojamojo turto fondą, įsteigtą kaip ūkinė bendrija, sutarties, sudarytos pardavėjui apsilankius vartotojo gyvenamojoje patalpoje šiam neprašant, vartotojas turi teisę reikalauti iš šios bendrijos jam priklausančios pagal išstojimo balansą sumos, apskaičiuojamos pagal jo dalies vertę pasitraukimo iš šio fondo dieną, ir taip galbūt atgauti mažesnę nei įmokėjo sumą arba privalėti atlyginti dalį fondo patirtų nuostolių.**

Parašai.