JULKISASIAMIEHEN RATKAISUEHDOTUS

L. A. GEELHOED

7 päivänä huhtikuuta 2005 [1]

I Johdanto

1. Käsiteltävänä oleva asia, Oberlandesgerichtin (alueellinen toisen asteen tuomioistuin) esittämä ennakkoratkaisupyyntö, koskee tuomioistuimen toimivaltaa sekä tuomioiden täytäntöönpanoa yksityisoikeuden alalla koskevan yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohdan tulkintaa (jäljempänä yleissopimus). [2] Asiassa tulee erityisesti esiin kysymys siitä, sovelletaanko tätä määräystä oikeudenkäynteihin, jotka koskevat niin sanottuja time-share-järjestelyjä.

II Asiaa koskeva lainsäädäntö

2. Kansallisten tuomioistuin toimivaltaa yleissopimuksen alaan kuuluvissa asioissa koskeva yleissääntö sisältyy yleissopimuksen 2 artiklaan, jossa määrätään, että "kanne sitä vastaan, jolla on kotipaikka jossakin sopimusvaltiossa, nostetaan hänen kansalaisuudestaan riippumatta tuon valtion tuomioistuimessa — —". Yleissopimuksen 4 artiklassa määrätään sellaisen vastaajan osalta, jolla ei ole kotipaikkaa sopimusvaltiossa, seuraavasti: "Jos vastaajalla ei ole kotipaikkaa missään sopimusvaltiossa, tuomioistuimen toimivalta määräytyy kussakin sopimusvaltiossa sen oman lain mukaan, jollei 16 artiklan määräyksistä muuta johdu."

3. Yleissopimuksen 16 artikla on poikkeus näistä yleisistä säännöistä. Tässä artiklassa annetaan viiden asiatyypin osalta yksinomainen toimivalta sen sopimusvaltion tuomioistuimille, jolla on läheisin yhteys asiaan. Yleissopimuksen 16 artiklan sisältämät säännöt ovat ensisijaisia kaikkiin muihin yleissopimuksen toimivaltamääräyksiin nähden. Asianosaiset eivät voi poiketa niistä keskinäisin sopimuksin (mistä määrätään yleissopimuksen 17 artiklassa), eikä niitä voida syrjäyttää sillä, että vastaaja vastaa tuomioistuimessa (mistä määrätään yleissopimuksen 18 artiklassa).

1 — Alkuperäinen kieli: englanti.

2 — EYVL 1998, C 27, s. 1.

4. Yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdassa 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,

b) kuitenkin asiassa, joka koskee kiinteän omaisuuden vuokraamista tilapäiseen yksityiskäyttöön enintään kuudeksi peräkkäiseksi kuukaudeksi, toimivalta on myös sen sopimusvaltion tuomioistuimilla, jossa vastaajalla on kotipaikka edellyttäen, että omistaja ja vuokralainen ovat luonnollisia henkilöitä ja että heillä on kotipaikka samassa sopimusvaltiossa."

5. Yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohtaan sisältyvän yksinomaisen toimivallan säännön perusteena on sen sopimusvaltion, jossa kiinteä omaisuus sijaitsee, tuomioistuimen lainsäädännöllinen ja maantieteellinen läheisyys, joka merkitsee, että tällä tuomioistuimella on parhaat edellytykset asian käsittelyyn. Niinpä yhteisöjen tuomioistuin on ilmaissut kyseisen määräyksen tarkoituksen seuraavasti:

"Keskeisenä perusteena sen sopimusvaltion tuomioistuinten yksinomaiselle toimivallalle, jossa kiinteä omaisuus sijaitsee, on se, että sijaintipaikan tuomioistuimella on läheisen sijainnin vuoksi parhaat edellytykset saada tyydyttävällä tavalla tietoonsa tosiseikat ja soveltaa sitten yleensä sijaintipaikkavaltion perusteella määräytyviä oikeussääntöjä ja käytäntöjä." [3]

6. Samoin Jenardin selvityksessä [4] perustellaan yksinomainen toimivalta 16 artiklan 1 kohdassa tarkoitetuissa asioissa seuraavasti:

"— — Tämän tyyppiseen riita-asiaan liittyy usein tarkastuksia, tiedusteluja ja asiantuntijoiden tutkimuksia, jotka on tehtävä paikan päällä. Lisäksi asiaa sääntelevät usein osittain tapaan perustuvat menettelyt, jotka yleisesti tuntevat vain sen paikan tai mahdollisesti sen maan tuomioistuimet, jossa kiinteistö sijaitsee. Lopuksi omaksutussa järjestelmässä otetaan myös huomioon tarve tehdä merkintä niihin kiinteistörekistereihin, joiden alueella omaisuus sijaitsee. — Tämän määräyksen ottamisen sopimukseen saneli se

3 — Asia C-115/88, Reichert v. Dresdner Bank, tuomio 10.1.1990 (Kok. 1990, s. I-27, 10 kohta). Ks. myös asia 73/77, Sanders v. Van der Putte, tuomio 14.12.1977 (Kok. 1977, s. 2383, 13–15 kohta).

4 — EYVL 1979, C 59, s. 35.

tosiseikka, että kiinteän omaisuuden vuokraa koskee yleensä erityislainsäädäntö, jonka soveltaminen sen monimutkaisuuden vuoksi olisi mieluiten uskottava vain sen maan tuomioistuimille, joissa se on voimassa. Lisäksi useissa valtioissa säädetään yksinomaisesta toimivallasta tällaisissa asioissa ja se annetaan useasti erityistuomioistuimille."

III Asian taustalla olevat tosiseikat

7. Kleinit, joiden kotipaikka on Saksassa, tekivät vuonna 1992 sopimuksen Rhodos Managementin kanssa, jonka kotipaikka on Man-saarella. Sopimuksen mukaan he sitoutuivat maksamaan 13 300 Saksan markkaa (DEM) (noin 6 700 euroa) oikeudesta käyttää Kreikassa sijaitsevaan hotellikompleksiin kuuluvaa tietyn tyyppistä huoneistoa vuosittain viikon ajan vuoteen 2031 saakka.

8. Sopimussuorituksena maksettava kokonaissumma oli jaettu sopimuksen mukaisesti seuraavasti: jäsenmaksu (Mitgliedschaftsgebühr) 10 153 DEM; "käyttömaksu" (Nutzungsgebühr) 2 048 DEM; sopimus- ja hallinnolliset kulut 432 DEM; ylläpitokulut vuodelta 1993 317 DEM; RCI:n jäsenmaksu (lomajaksojen ja huoneistojen vaihtoa koordinoiva järjestö) kolmelta vuodelta 350 DEM.

9. Sopimuksessa, jonka otsikko oli "jäsenyyshakemus ja -sopimus", todettiin myös, että Kleineista tuli Sun Beach Holiday Clubin jäseniä. Tämä oli sopimuksen tekemiselle välttämätön edellytys: sopimuksen tekeminen ilman tämän klubin jäseneksi tulemista ei ollut mahdollista. Sopimuskumppaneilla oli myös oikeus itse hotellin klubin jäsenille ja muille vieraille tarjoamiin peruspalveluihin, kuten vastaanotto- ja valuutanvaihtopalveluihin.

10. Kleinit suorittivat päivänä, jolloin sopimus allekirjoitettiin, etumaksuna 2 640 DEM. Tämän jälkeen he maksoivat vielä 13 300 DEM, vaikka sopimuksen mukaan jäljelle jäänyt summa oli vain 10 660 DEM.

11. Kleinit nostivat maaliskuussa 1996 Dortmund Landgerichtissa (alueellinen tuomioistuin) kanteen muun muassa Rhodos Managementia vastaan ja vaativat siinä 15 490 DEM:n suuruista summaa väittämällä, että

1) kyseinen sopimus oli pätemätön, koska se oli Sittenwidrigkeitin (hyvän tavan) vastainen ja 2) maksettu sovitun summan ylittävä 2 640 DEM oli suoritettu erehdyksessä ja oli näin perusteetonta etua, joka antoi aiheen palautusvaatimukseen.

12. Rhodos Management esitti puolustukseksekseen, että Landgerichtilla ei ollut toimivaltaa tutkia asiaa sen vuoksi, että asia koski Kreikassa sijaitsevan kiinteän omaisuuden vuokraa ja että yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohdan nojalla ainoastaan Kreikan tuomioistuimet olivat toimivaltaisia tutkimaan asian.

13. Landgericht hyväksyi tämän väitteen toukokuussa 2003 antamassaan päätöksessä ja näin ollen jätti kanteen tutkimatta.

14. Oberlandesgericht Hammiin tekemässään valituksessa Kleinit väittivät, että klubin jäsenyyttä koskeva sopimus ei ole yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohdassa tarkoitettua vuokraa, kun otetaan huomioon sopimuksen yhtiö- tai yhdistysoikeudellinen luonne.

15. Oberlandesgericht esitti 27.1.2004 tekemällään päätöksellä yhteisöjen tuomioistuimelle seuraavat kysymykset:

"1) Kattaako Brysselin 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? 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 Brysselin yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohdassa tarkoitettu yksinomainen toimivalta myös vaatimuksia, jotka tosin aiheutuvat siinä tarkoitetusta kiinteän omaisuuden vuokrasta mutta jotka eivät oikeudellisesti ja tosiasiallisesti koske kiinteän omaisuuden vuokraa vaan erehdyksessä liikaa suoritetun maksun, joka on osittain korvausta lomahuoneiston käytöstä ja osittain klubin jäsenyydestä, palauttamista?"

16. Käsiteltävänä olevassa asiassa Kleinit, Rhodos Management ja komissio sekä Saksan ja Yhdistyneen kuningaskunnan hallitukset jättivät kirjalliset huomautuksensa yhteisöjen tuomioistuimen perussäännön 23 artiklan mukaisesti.

IV Asian tarkastelu

Ensimmäinen kysymys

17. Oberlandesgericht haluaa ensimmäisellä kysymyksellään selvittää, kattaako yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu yksinomainen toimivalta menettelyn, joka koskee sopimusta hotellikompleksin tietyntyyppisen huoneiston käytöstä tiettynä ajanjaksona vuosittain lähes 40 vuoden ajan myös silloin, kun sopimukseen sisältyy samanaikainen ja pakollinen erään klubin jäsenyys.

18. Kuten on ilmeistä, pääasiassa kysymyksessä oleva sopimus on luonteeltaan niin sanottu time-share-sopimus. Kuten tunnettua, näihin sopimuksiin liittyy oikeus käyttää kiinteistöä osa-aikaisesti eli tiettynä ajanjaksona vuosittain, ja tällaisia sopimuksia tekevät usein lomailijat, jotka sen sijaan, että ostaisivat suoraa päätä loma-asunnon, yksinkertaisesti ostavat oikeuden oleskella asunnolla vain osan vuodesta. Kiinteistön hallinto- ja ylläpitokulut jaetaan yleensä eri osa-aikaisten "omistajien" kesken.

19. Huomautan alustavasti, että Yhdistyneen kuningaskunnan hallitus pyytää huomautuksissaan yhteisöjen tuomioistuinta esittämään näkemyksensä kansallisen tuomioistuimen esittämää laajemmasta kysymyksestä eli siitä, kuuluvatko time-share-sopimukset yleensä yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohdan alaan ja jos näin on, missä olosuhteissa.

20. Vaikka teoriassa ajatus yleisesti sovellettavissa olevasta tarkastelumallista on tietyllä tavalla houkutteleva, ryhtyisin vain hyvin vastahakoisesti muotoilemaan sitä. Painava syy tähän on se, että time-share-järjestelyjen sisältö ja oikeudellinen luonne vaihtelevat huomattavasti eri jäsenvaltioissa. Tällaiset järjestelyt kuuluvat esimerkiksi joissakin jäsenvaltioissa velvoiteoikeuden alaan, toisissa yhtiöoikeudellisten säännösten [5] ja joissakin jäsenvaltioissa varallisuusoikeuden alaan.

5 — Komissio kuvaa asian niin, että ostajasta tulee jäsen yhtiössä, joka vuorostaan on time-share-kiinteistön laillinen omistaja. Jäsenyys yhtiössä liittyy oikeuteen käyttää kiinteistöä osa-aikaisesti tiettynä ajanjaksona vuosittain tiettyjen vuosien ajan.

21. Tämä heterogeenisyys tunnustetaan alan tärkeimmässä yhteisön säädöksessä eli ostajien suojaamisesta kiinteistöjen osa-aikaisen käyttöoikeuden ostosopimuksen tiettyihin osiin nähden annetussa direktiivissä 94/47. [6] Esimerkiksi direktiivin johdanto-osassa todetaan, että "tässä direktiivissä tarkoitettujen sopimusten kohteena olevien oikeuksien [eli time-share-sopimusten] oikeudellinen luonne on hyvin erilainen jäsenvaltioissa". [7] Direktiivissä pyritään huolellisesti välttämään yritystä yhdenmukaistaa näiden oikeuksien luonne ja siinä todetaan, että siinä "ei pyritä säätelemään, missä määrin yhden tai useamman kiinteistön osa-aikaista käyttöä koskevia sopimuksia voidaan tehdä jäsenvaltioissa, eikä kyseisten sopimusten oikeudellisia perustoja". [8] Tämän vuoksi direktiivin, jolla on tarkoitus luoda alaa koskevien yhteisten sääntöjen vähimmäisperusta sisämarkkinoiden moitteettoman toiminnan ja tätä kautta ostajien suojaamisen varmistamiseksi, soveltaminen rajoittuu tällaisten järjestelyjen hyvin erityisiin osiin eli "sopimuksen rakenteellisia osia koskevaan tietoon ja yksityiskohtaisiin sääntöihin tämän tiedon levittämisestä sekä irtisanomista ja vetäytymistä koskeviin toimenpiteisiin ja yksityiskohtaisiin sääntöihin". [9]

22. Tämän heterogeenisyyden vuoksi yleinen "sääntö" yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohdan sovellettavuudesta time-share-järjestelyihin yleensä ei olisi käsitykseni mukaan asianmukainen ja voisi vaarantaa tämän säännöksen tarkoituksen, jonka olen yhteenvedonomaisesti esittänyt edellä. Vaarana olisi, että tällainen tarkastelumalli voisi tähän tarkoitukseen nähden olla joissakin olosuhteissa liian kattava ja joissakin toisissa liian suppea. Vaikka on totta, että — kuten Yhdistyneen kuningaskunnan hallitus on huomauttanut — yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohdan tulkinta ei voi olla riippuvainen siitä, millä tavoin tietty time-share-järjestely muodollisesti luokitellaan kansallisessa lainsäädännössä, käsitykseni mukaan näiden järjestelyjen oikeudellisen luonteen erot eri jäsenvaltioiden välillä ovat niin huomattavia, että yritys muotoilla yhdenmukaisesti sovellettava sääntö olisi keinotekoinen ja vaikuttaisi kielteisesti. Tämä ei ole lainkaan toivottavaa, kun otetaan huomioon, että koska 16 artiklan 1 kohdan a alakohta on poikkeus yleissopimuksen yleisistä toimivaltasäännöistä, sille ei ole annettavaa laajempaa tulkintaa kuin [sen] tarkoitus edellyttää. [10]

23. Pitäen tämän mielessä tarkastelen seuraavaksi käsiteltävänä olevan asian tosiseikkojen pohjalta, sellaisina kuin kansallinen tuomioistuin on ne esittänyt, kuuluuko sen kaltainen time-share-järjestely, johon Kleinit liittyivät, 16 artiklan 1 kohdan a alakohdan yksinomaista toimivaltaa koskevan säännön alaan. Kuten on selvää, tähän kysymykseen annettava vastaus riippuu ilmaisun "asiassa, joka koskee —— kiinteän omaisuuden

6 — Ostajien suojaamisesta kiinteistöjen osa-aikaisen käyttöoikeuden ostosopimuksen tiettyihin osiin nähden 26.10.1994 annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi, EYVL L 280, s. 83.

7 — Johdanto-osan kolmas perustelukappale.

8 — Johdanto-osan neljäs perustelukappale.

9 — Johdanto-osan toinen perustelukappale; ks. myös direktiivin 1 artikla.

10 — Edellä alaviitteessä 3 mainittu asia Sanders, tuomion 18 kohta.

vuokraa" tulkinnasta; tätä ilmaisua on tulkittava itsenäisesti yhteisön oikeuden alaan kuuluvana asiana. [11]

24. Näkemykseni mukaan tähän kysymykseen on vastattava myöntävästi seuraavista syistä.

25. Ensimmäinen näkökohta on, että arvioitaessa sitä, kuuluuko pääasiassa kysymyksessä oleva sopimus 16 artiklan 1 kohdan a alakohdan alaan, asianosaisten välisen sopimuksen sisältö on ratkaiseva, ei pelkästään sen muoto. Kuten Saksan hallitus on huomauttanut, yhteisöjen tuomioistuimen tehtävänä on sen arvioidessa sopimuksen tosiasiallista sisältöä ikään kuin nostaa verho sopimuksen muodon yltä. Vaikka sopimusasiakirjassa käytetty kieli samoin kuin sopimuksen muodollinen luokittelu kansallisessa lainsäädännössä ovat arvioinnissa huomioon otettavia tekijöitä, kumpikaan niistä ei voi olla ratkaiseva. Näin ollen käsiteltävänä olevassa tapauksessa ratkaisevaa ei ole se, että pääasiassa kysymyksessä olevan timeshare-järjestelyn muotoon liittyi klubin jäsenyys, ei se, että sopimuksen otsikko oli "jäsenyyshakemus ja -sopimus", eikä se, että sopimuksen ehtojen mukaan suurin osa sopimussuorituksesta maksettiin jäsenmaksun muodossa (Mitgliedschaftsgebühr). Jos katsottaisiin toisin, olisi mahdollista kiertää yleissopimuksen sääntöjä, mikä vaarantaisi niiden soveltamisen johdonmukaisuuden. Lisäisin, että tällaista sopimuksen kiertämisen riskiä on vältettävä erityisesti time-share-järjestelyjen yhteydessä, joihin tyypillisesti liittyy kuluttajien ja kaupallisten yritysten välisiä suhteita.

26. Toiseksi arvioitaessa sopimuksen sisältöä kysymys on siitä, onko asianosaisten välisen sopimuksen pääasiallinen tarkoitus kiinteän omaisuuden vuokra. Asiassa Sanders vastaan Van der Putte yhteisöjen tuomioistuin katsoi, että sopimus, jossa toinen sopimuspuoli sitoutui ottamaan haltuunsa kukkakauppaliikkeen ja jatkamaan sen toimintaa sekä maksamaan toiselle sopimuspuolelle summan goodwillistä ja kuukausivuokran, ei kuulunut 16 artiklan 1 kohdan alaan, koska kyseisen määräyksen tarkoitus "ei täyty silloin, kun sopimuksen pääasiallinen tarkoitus on luonteeltaan erilainen, erityisesti, kun se koskee liiketoiminnan harjoittamista". [12] Samoin yhteisöjen tuomioistuin katsoi asiassa Hacker vastaan Euro-Relais antamassaan tuomiossa, että monitahoinen sopimus, joka koski joukkoa palveluja, jotka suoritettiin asiakkaan maksamaa yhteissummaa vastaan, ei kuulunut 16 artiklan 1 kohdan alaan sen vuoksi, että tällainen sopimus oli "sen alan ulkopuolella, jonka piiriin 16 artiklan 1 kohdassa määrätyn yksinomaisen toimivallan tarkoitus kuuluu — —". [13]

11 — Edellä alaviitteessä 3 mainittu asia Reichert, tuomion 8 kohta.

12 — Edellä alaviitteessä 3 mainittu asia Sanders, tuomion 16 kohta.

13 — Asia C-280/90, Hacker v. Euro-Relais, tuomio 26.2.1992 (Kok. 1992, s. I-1111, 15 kohta).

27. Kun tätä päättelyä sovelletaan käsiteltävänä olevaan asiaan, katson, että kuten kansallinen tuomioistuin toteaa ennakkoratkaisupyynnössään, sopimuksen sisältö ja pääasiallinen kohde Kleinien kannalta oli oikeus käyttää asuntoa osa-aikaisesti, vaikkakin Sun Beach Holiday Clubin jäsenyyden kautta. Tämän käyttöoikeuden lisäksi jäsenyyteen perustuvat muut edut — erityisesti oikeus käyttää vaihtojärjestö RCI:tä sekä oikeus käyttää vastaanottopalvelujen kaltaisia hotellipalveluja — vaikuttavat yhteisöjen tuomioistuimen käytettävissä olevien tosiseikkojen perusteella vähäpätöisiltä. [14] Tässä suhteessa käsiteltävänä oleva asia voidaan erottaa asiasta Hacker, jossa tarjotut lisäpalvelut, mukaan lukien tietojen ja neuvojen anto, majoitusvaraukset, paikkavaraukset matkajärjestelyjen yhteydessä ja mahdollisesti matkan peruuntumisen varalta otettava vakuutus, olivat selvästi merkittävämpiä. [15]

28. Kolmas vaihe sopimuksen sisällön arvioinnissa on sen tarkastelu, onko sopimuksessa havaittavissa kiinteän omaisuuden vuokran peruspiirteitä. Kuten Saksan hallitus on huomauttanut, yleissääntönä voidaan pitää, että tällaiselle vuokralle on olennaista, että tehdään sopimus kiinteän omaisuuden vuokraamisesta määräajaksi vuokran maksua vastaan. [16] Mielestäni toteamus, jonka yhteisöjen tuomioistuin esitti asiassa Rösler, jossa se luetteli joukon vuokralle tyypillisiä piirteitä, on tässä suhteessa hyvin valaiseva:

"Vuokrasopimuksiin sisältyy yleensä ehtoja, jotka koskevat sitä, milloin vuokralainen, jonka käyttöön kiinteistö annetaan, saa sen hallintaansa, vuokranantajan ja vuokralaisen velvollisuuksia kiinteistön ylläpidon osalta, vuokra-ajan pituutta ja hallinnan luovutusta vuokranantajalle, vuokraa ja muita vuokralaisen maksettavia kustannuksia, kuten vesi-, kaasu-ja sähkömaksuja." [17]

29. Edelleen käsiteltävänä olevan asian kannalta valaiseva näkökohta asiassa Rösler on se, että 16 artiklan 1 kohdan mukainen poikkeus on sovellettavissa myös lyhytaikaiseen vuokraukseen, joka koskee vain lomaasunnon käyttöä ja hallintaa. Tehdessään tämän päätelmän yhteisöjen tuomioistuin katsoi, että kun erityisesti otetaan huomioon se epävarmuus, joka luotaisiin, jos 16 artiklan 1 kohdan a alakohdan yleisestä säännöstä

14 — Ks. vastaavasti asia C-8/98, Dansommer v. Götz, tuomio 27.1.2000 (Kok. 2000, s. I-393, 34 kohta).

15 — Ks. vastaavasti myös tarjottujen vakuutuspalvelujen liitännäisyys edellä alaviitteessä 14 mainitussa asiassa Dansommer.

16 — Ks. esim. asia 241/83, Rösler v. Rottwinkel, tuomio 15.1.1985 (Kok. 1985, s. 99).

17 — Edellä alaviitteessä 16 mainittu asia Rösler, tuomion 27 kohta.

sallittaisiin poikkeuksia, "tämä artikla on sovellettavissa kaikkeen kiinteän omaisuuden vuokraan riippumatta sen erityispiirteistä". [18]

30. Käsiteltävänä olevassa asiassa järjestelyllä on käsitykseni mukaan riittävästi kiinteän omaisuuden vuokran piirteitä, jotta sen voidaan katsoa kuuluvan 16 artiklan 1 kohdan alaan. Sopimuksessa erityisesti oikeutetaan Kleinit käyttämään asuntoa hotellikompleksissa tietyn ajanjakson ajan vuosittain vuokraa vastaan; ylläpitokulut voivat olla mahdollisia. Vaikka ennakkoratkaisupyynnön perusteella näyttäisikin olevan mahdollista, että Kleinit eivät palaa täsmälleen samaan huoneistoon vuosi toisensa jälkeen, tämä ei riitä muuttamaan näkemystäni. Käsitykseni mukaan 16 artiklan 1 kohdan mukaisen yksinomaisen toimivallan myöntämisen tarkoitus eli se, että kiinteistön sijaintipaikan tuomioistuimilla on se etu, että ne ovat lainsäädännöllisesti ja maantieteellisesti läheisessä yhteydessä riita-asiaan, soveltuu yhtä hyvin tällaiseen tilanteeseen. [19] Lisäksi yksi mielestäni tämän asian yhteydessä käytökelpoinen tapa tarkastella tällaisen time-share-järjestelyn oikeudellista rakennetta on tarkastella sitä tietyn huoneiston vuokraamisena tietyksi ajaksi ehdoin, että on mahdollista järjestää tämän asunnon vaihtaminen toiseen tulevina vuosina.

31. Näistä syistä katsoisin, että pääasiassa käsiteltävänä olevan kaltainen time-share-järjestely kuuluu yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohdan soveltamisalaan.

Toinen kysymys

32. Oberlandesgericht kysyy toisessa kysymyksessään siltä varalta, että ensimmäiseen kysymykseen vastataan myöntävästi, koskeeko 16 artiklan 1 kohdan a alakohdan mukainen yksinomainen toimivalta vaatimusta, joka perustuu oikeuteen saada palautetuksi sopimuksen mukaisen vuokran ylittävä erehdyksessä suoritettu summa.

33. Katsoisin, että 16 artiklan 1 kohdan a alakohdassa annettu yksinomainen toimivalta ei koske tällaista vaatimusta.

18 — Edellä alaviitteessä 16 mainittu asia Rösler, tuomion 23 ja 24 kohta.

19 — Ks. myös Court of Appeal of England and Walesin (Civil Division) päättely asiassa Jarrett v. Barclays Bank [1996] EWCA Civ 847: "yhteisöjen tuomioistuimen asiassa Rösler v. Rottwinkel antaman tuomion valossa en näe mitään syytä sille, että näissä asioissa kysymyksessä olevat sopimukset eivät olisi 16 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja vuokrasopimuksia. Kussakin tapauksessa toisella osapuolella on oikeus yksinomaisesti hallita kiinteää omaisuutta, jonka sopimuksen mukaan omistaa toinen osapuoli, määräajan ja rahasummaa vastaan — — Kaikki seikat, jotka saivat yhteisöjen tuomioistuimen päättelemään, että 16 artiklan 1 kohta kattaa lyhytaikaiset vuokraukset, ovat yhtä lailla sovellettavissa näissä asioissa kysymyksessä oleviin sopimuksiin kuin lyhytaikaiseen vuokraukseen asiassa Rösler" (tuomari Morritt).

34. Kuten on jo todettu, 16 artiklan 1 a alakohdan, joka on poikkeus yleissopimuksen yleisemmistä toimivaltasäännöistä, soveltamisalaa on tulkittava suppeasti ja sitä on sovellettava vain siltä osin kuin se on sen tavoitteen saavuttamiseksi tarpeen. [20] Pidän käsiteltävänä olevan asian kannalta kolmea tapausta erityisen kiinnostavina tämän soveltamisalan tulkitsemisessa.

35. Ensimmäinen on asia Reichert, jossa yhteisöjen tuomioistuin omaksui kapean lähestymistavan määräyksen alaan kuuluviin asioihin ja totesi seuraavasti:

"16 artiklan 1 kohtaa on tulkittava siten, että sen sopimusvaltion tuomioistuinten yksinomainen toimivalta, jossa kiinteistö sijaitsee, ei koske kaikkia esineoikeutta kiinteään omaisuuteen koskevia kanteita vaan ainoastaan kanteita, jotka kuuluvat tämän yleissopimuksen soveltamisalaan ja joilla pyritään vahvistamaan kiinteän omaisuuden laajuus ja koostumus, omistus- ja hallintaoikeus taikka kiinteään omaisuuteen kohdistuvat muut esineoikeudet, jotta voidaan turvata se, että näiden oikeuksien haltijoille heidän oikeusasemansa perusteella syntyneet oikeudet turvataan." [21]

36. Yhteisöjen tuomioistuin katsoi, että ranskalaiseen *action pauliennee*n eli kanteeseen, jolla velkojat voivat riitauttaa oikeustoimet, joihin heidän velallisensa ovat petollisesti ryhtyneet velkojien oikeutta loukaten, perustuvat vaatimukset eivät kuulu 16 artiklan 1 kohdan soveltamisalaan, koska tällainen kanne "perustuu velkojan velalliseen kohdistamaan henkilökohtaiseen vaatimukseen ja sillä pyritään turvaamaan mikä hyvänsä vakuus, joka tällä saattaa olla velallisen varoihin nähden". [22]

37. Samoin yhteisöjen tuomioistuin katsoi asiassa Rösler, että 16 artiklan 1 kohdan soveltamisala ulottuu kaikkiin riitoihin, jotka koskevat vuokran olemassaoloa tai sen ehtojen tulkintaa, hallinnan luovutusta vuokranantajalle, vuokralaisen aiheuttaman vahingon korvaamista tai vuokralaisen maksettavan vuokran ja muiden kulujen, kuten veden kulutuksesta, kaasusta ja sähköstä perittävien kulujen, maksamista — — Riidat, jotka koskevat vuokranantajan tai vuokralaisen vuok-

20 — Ks. esim. edellä alaviitteessä 14 mainittu asia Dansommer, tuomion 21 kohta.

21 — Edellä alaviitteessä 3 mainittu asia Reichert, tuomion 11 kohta. Tämä heijastelee päättelyä Jenardin selvityksessä, jossa todetaan, että "antaessaan sen valtion tuomioistuimille, jossa kiinteistö sijaitsee, toimivallan kiinteän omaisuuden vuokraa koskevissa asioissa, komitea halusi kattaa vuokranantajan ja vuokralaisen väliset riidat vuokrasopimusten olemassaolosta tai tulkinnasta, vuokralaisen aiheuttamista vahingoista, häädöstä jne. Komitean tarkoituksena ei ollut, että tätä sääntöä sovellettaisiin kanteisiin, jotka koskevat vain vuokran perimistä, koska näiden voidaan katsoa liittyvän asiaan, joka on täysin erillinen itse vuokratusta kiinteistöstä".

22 — Edellä alaviitteessä 3 mainittu asia Reichert, tuomion 12 kohta.

raehtojen mukaisia velvollisuuksia, kuuluvat tämän yksinomaisen toimivallan alaan. Toisaalta riidat, jotka liittyvät vain epäsuorasti vuokratun kiinteistön käyttöön, kuten loman epäonnistuminen tai matkakulut, eivät kuulu kyseisessä artiklassa annetun yksinomaisen toimivallan alaan. [23]

38. Viimeinen tarkasteltava asia on Dansommer, jossa oli kysymys vahingonkorvauskanteesta, joka perustui siihen, että yksityishenkilön vuokraamasta loma-asunnosta oli huolehdittu huonosti ja sille oli aiheutettu vahinkoa, kun kannetta ei nostanut suoraan kiinteistön omistaja vaan ammattimainen matkanjärjestäjä, jolle kiinteistön omistajan oikeudet oli siirretty. Yhteisöjen tuomioistuin katsoi, että tällainen kanne kuuluu 16 artiklan 1 kohdan alaan ja korosti, että vaikka kanne ei kuulu tämän määräyksen alaan pelkästään sen vuoksi, että se liittyy kiinteistöön, [24] ratkaisevaa on, että kanteen kohde koskee suoraan kiinteän omaisuuden vuokraa. [25] Se, että kysymyksessä olevaan sopimukseen sisältyi lauseke vakuutuksesta, joka korvaa peruutuksesta aiheutuvat kustannukset, on ainoastaan liitännäinen määräys, joka ei voi muuttaa sitä, että sopimus, jossa tämä lauseke on, on kiinteän omaisuuden vuokraamisesta tehty sopimus, varsinkaan kun tämä sopimuslauseke ei ole riidan kohteena kansallisessa tuomioistuimessa. [26]

39. Kun tätä päättelyä sovelletaan käsiteltävänä olevaan asiaan, ennakkoratkaisupyynnön perusteella vaikuttaa selvältä, että vaatimus sopimuksen mukaisen summan ylittävän maksun palauttamisesta ei perustu timeshare-sopimukseen perustuvaan oikeuteen tai velvollisuuteen. [27] Katson, että tällainen vaatimus ei ole 16 artiklan 1 kohdan tarkoituksen mukainen, toisin sanoen kanteen tutkimiseen ei liity tosiseikkojen arviointia tai kiinteistön sijaintipaikan sääntöjen ja käytäntöjen soveltamista tavalla, joka olisi perusteena toimivallan antamiselle sen valtion tuomioistuimelle, jossa kiinteistö sijaitsee. [28] Näin ollen kanteella ei ole tarvittavaa yhdyssidettä eli läheisyyttä siihen tuomioistuimeen, jossa kiinteistö sijaitsee, ja näin ollen se käsitykseni mukaan jää 16 artiklan 1 kohdan soveltamisalan ulkopuolelle. [29]

23 — Edellä alaviitteessä 16 mainittu asia Rösler, tuomion 29 kohta.

24 — Edellä alaviitteessä 14 mainittu asia Dansommer, tuomion 22 kohta.

25 — Edellä alaviitteessä 14 mainittu asia Dansommer, tuomion 25 kohta.

26 — Edellä alaviitteessä 14 mainittu asia Dansommer, tuomion 34 kohta.

27 — Ks. vastaavasti Court of Appealin päättely edellä alaviitteessä 19 mainitun asian Jarrett v. Barclays Bank kolmannen kysymyksen osalta.

28 — Ks. vastaavasti edellä alaviitteessä 3 mainittu asia Reichert, tuomion 12 kohta.

29 — Ks. vastaavasti asia 189/87, Kalfelis, tuomio 27.9.1988 (Kok. 1988, s. 5565, Kok. Ep. IX, s. 749), jossa yhteisöjen tuomioistuin hylkäsi väitteen siitä, että vain yhden tuomioistuimen tulisi olla toimivaltainen käsittelemään kaikki yleissopimuksen 5 artiklan 3 kohtaan perustuvassa oikeudenkäynnissä esiin tulevat kysymykset.

V Ratkaisuehdotus

40. Tämän vuoksi katson, että yhteisöjen tuomioistuimen tulisi vastata Oberlandesgerichtin esittämiin kysymyksiin seuraavasti:

1) Brysselin yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohdassa tarkoitettu käsite asia, "joka koskee —— kiinteän omaisuuden vuokraa", kattaa pääasiassa käsiteltävänä olevan kaltaisen kanteen, joka koskee oikeutta käyttää hotellikompleksissa sijaitsevaa asuntoa tietyn viikon ajan vuosittain lähes 40 vuoden ajan.

2) Yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan a alakohdan soveltamisalaan ei kuulu vaatimus sellaisen summan palauttamisesta, joka on erehdyksessä maksettu yli sen, mitä on vaadittu vastikkeeksi asunnon käytöstä.