

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ

MARCO DARMON

της 10ης Δεκεμβρίου 1991 *

*Κύριε Πρόεδρε,
Κύριοι δικαστές,*

κράτηση θέσεων επί του πλοίου για τη μετάβαση στη νήσο Ameland.

1. Το άρθρο 16, σημείο 1, της Συμβάσεως των Βρυξελλών¹ απονέμει, σε υποθέσεις συμβάσεων μισθώσεως ακινήτων, αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία στα δικαστήρια του συμβαλλομένου κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου.
2. Ζητείται εκ νέου από το Δικαστήριο η ερμηνεία του κεμένου αυτού επ' ευκαιρία συμβάσεως καλουμένης « περί μισθώσεως εξοχικής οικίας », με προδικαστικό ερώτημα που υπέβαλε το Landgericht Köln.
3. Με σύμβαση της 5ης Απριλίου 1989, η οποία τυπικώς χαρακτηρίζεται ως σύμβαση μισθώσεως, η εταιρία Euro-Relais της Κολωνίας, πρακτορείο ταξιδίων, ανέλαβε να διαθέσει στην Hacker, η οποία κατοικεί στην πόλη αυτή², εξοχική οικία, ευρισκομένη στις Κάτω Χώρες, η οποία δεν αποτελούσε ιδιοκτησία του πρακτορείου. Η μίσθωση της οικίας, επιλεγείσα βάσει καταλόγου, προβλέφθηκε για διάρκεια 15 ημερών έναντι της τιμής των 1 520 γερμανικών μάρκων (DM). Το πρακτορείο ανέλαβε, επίσης, την
4. Ενώ ο κατάλογος ανέφερε ότι το εμβαδόν της οικίας ανερχόταν σε 100 τ. μ. το πραγματικό εμβαδόν του ανερχόταν μόλις στα 55 τ. μ., κατά τη Hacker, πράγμα που την υποχρέωσε να προβεί επιτόπου σε επιπλέον μίσθωση έναντι 288 DM. Επειδή οι συνθήκες της διαμονής δεν την ικανοποιούσαν, η ενδιαφερομένη τελικώς συντόμευσε τις διακοπές της.
5. Ενώπιον του Amtsgericht, εν συνεχεία δε ενώπιον του Landgericht Köln, η Hacker ζήτησε, ως μείωση της τιμής του ταξιδιού, το ποσό των 760 DM, ως αποζημίωση, την τιμή της επιπλέον μισθώσεως, και, ως αποκατάσταση της ζημίας που προέκυψε από την άσκοπη ανάλωση της αδείας όσον αφορά την ίδια και τον σύζυγό της, ποσό 3 046,35 DM.
6. Το Landgericht Köln ερωτά το Δικαστήριο κατ' ουσίαν:
 - 1) εάν, όταν συντρέχουν περιστάσεις όπως οι προκειμένες, υφίσταται σύμβαση μισθώσεως κατά την έννοια του άρθρου 16, σημείο 1·
 - 2) σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως, εάν το άρθρο 16, σημείο 1, εφαρμόζεται, επίσης, προκειμένου να καθορισθεί το αρμόδιο δικαστήριο για να αποφανθεί επί αιτημάτων όπως αυτά, τα προαναφερθέντα, που υπέβαλε η ενάγουσα της κύριας δίκης.

* Γλώσσα του πρωτοτύπου: η γαλλική.

1 — Σύμβαση της 27ης Σεπτεμβρίου 1968 για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, στο εξής: Σύμβαση, όπως τροποποιήθηκε με τη Σύμβαση της 9ης Οκτωβρίου 1978 σχετικά με την προσχώρηση του Βασιλείου της Δανίας, της Ιρλανδίας και του Ηνωμένου Βασιλείου της Μεγάλης Βρετανίας και της Βόρειας Ιρλανδίας στην εν λόγω Σύμβαση (JO L 304, σ. 77).

2 — Καθώς και σε έξι πρόσωπα που θα τη συνόδεuan.

7. Το Δικαστήριο έχει ήδη τρεις φορές κληθεί να αποφανθεί επί της ερμηνείας της εννοίας των « μισθώσεων ακινήτων » κατά την έννοια του άρθρου 16, σημείο 1, της Συμβάσεως. Το Δικαστήριο έχει αποδεχθεί την αρχή μιας *αυτόνομης ερμηνείας*, βάσει της ίδιας της Συμβάσεως, της εν λόγω εννοίας, χωρίς παραπομπή στο εφαρμοστέο δίκαιο κατά τους κανόνες συγκρούσεως του εθνικού δικαστή ενώπιον του οποίου έχει αχθεί η διαφορά της κύριας δίκης ³.

8. Μόνο αυτή η *ενιαία ερμηνεία* καθιστά, πράγματι, δυνατή την εξασφάλιση στον εν λόγω τομέα *ενιαίας εφαρμογής* της Συμβάσεως σε όλα τα συμβαλλόμενα κράτη και διασφαλίζει την « ελεύθερη κυκλοφορία των αποφάσεων » που συνιστά τον υπ' αριθμόν ένα σκοπό της Συμβάσεως.

9. Όσον αφορά τη μέθοδο ερμηνείας, ως υπομνησθεί η ιδιαίτερα διαφωτιστική διατύπωση της αποφάσεως του Δικαστηρίου LTV κατά Eurocontrol:⁴

« Ο όρος “ αστικές και εμπορικές υποθέσεις ” ως προς την εφαρμογή της Συμβάσεως (...) δεν πρέπει να ερμηνεύεται κατά το δίκαιο οιοδήποτε των συμβαλλόμενων κρατών, *αλλ' αντιθέτως πρέπει εν προκειμένω να λαμβάνονται υπόψη οι σκοποί και η οικονομία της Σύμβασης, καθώς και οι γενικές αρχές του δικαίου που απορρέουν από το σύνολο των εθνικών εννόμων πράξεων* »⁵.

10. Το άρθρο 16 περιλαμβάνεται στον τίτλο II, τμήμα 5, « Αποκλειστική διεθνής δικαιοδοσία ». Εξαγγέλλει σειρά εξαιρέσεων από τη βασική αρχή που διατυπώνεται από το άρθρο 2, πρώτο εδάφιο, της Συμβάσεως, κατά το

3 — Αποφάσεις της 14ης Δεκεμβρίου 1977, 73/77, Sanders κατά Van der Putte (Rec. 1977 σ. 2383)· της 15ης Ιανουαρίου 1985, 241/83, Rösler κατά Rottwinkel (Σύλλογή 1985, σ. 99)· και της 6ης Ιουλίου 1988, 158/87, Scherrens κατά Maenhout (Σύλλογή 1988, σ. 3791).

4 — Απόφαση της 14ης Οκτωβρίου 1976 (29/76, Rec. 1976, σ. 1541).

5 — Σκέψη 5, η υπογράμμιση είναι δική μου.

οποίο τα πρόσωπα που έχουν την κατοικία τους στο έδαφος συμβαλλόμενου κράτους ενάγονται ενώπιον των δικαστηρίων του κράτους αυτού, ανεξάρτητα από την ιθαγένειά τους.

11. Όπως το υπενθυμίζει η έκθεση Jenard⁶, το άρθρο 16 προβλέπει *αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία*, ως προς την οποία δεν μπορεί να υπάρξει εξαίρεση, είτε με σύμβαση απονέμουσα δικαιοδοσία στα δικαστήρια άλλου συμβαλλόμενου κράτους (άρθρο 17) ή με σιωπηρή παρέκταση δικαιοδοσίας (άρθρο 18). Κατ' εφαρμογή του άρθρου 19 της Συμβάσεως, το δικαστήριο άλλου κράτους, πλην αυτού του οποίου τα δικαστήρια έχουν αναγνωρισθεί ως τα μόνα αρμόδια, οφείλει δυνάμει του άρθρου 16 να κρίνει αυτεπαγγέλτως εαυτό αναρμόδιο. Τέλος, αλλοδαπή απόφαση η οποία εκδόθηκε αγνοουμένης της αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας δεν μπορεί να τύχει ούτε αναγνώρισεως (άρθρο 28) ούτε εκτελέσεως (άρθρο 34).

12. Με την απόφαση Sanders⁷, το Δικαστήριο υπογράμμισε ότι

« η αναγνώριση, προς το συμφέρον της ορθής απονομής της δικαιοσύνης, αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας στα δικαστήρια συμβαλλόμενου κράτους στο πλαίσιο του άρθρου 16 της Συμβάσεως έχει ως αποτέλεσμα να στερεί τους διαδίκους από την επιλογή δικαστηρίου στο οποίο, υπό διαφορετικές συνθήκες, θα υπάγονταν, και, σε μερικές περιπτώσεις, να τους φέρει ενώπιον δικαστηρίου που δεν είναι το ίδιο με το δικαστήριο της κατοικίας κανενός από αυτούς »

και ότι

6 — Έκθεση P. Jenard σχετικά με τη Σύμβαση της 27ης Σεπτεμβρίου 1968 για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (JO 1979, C 59, σ. 34).

7 — Προαναφερθείσα απόφαση στην υπόθεση 73/77.

« η σκέψη αυτή οδηγεί στο να μην ερμηνεύονται οι διατάξεις του άρθρου 16 υπό έννοια ευρύτερη απ' ό,τι απαιτεί ο αντικειμενικός τους στόχος » ⁸.

Το Δικαστήριο συνήγαγε από αυτό ότι η έννοια της μισθώσεως δεν περιλαμβάνει τη σύμβαση που αφορά την εκμετάλλευση εμπορικής επιχειρήσεως, η οποία λειτουργεί σε ακίνητο που ο εκμισθωτής έχει μισθώσει από τρίτο ⁹.

13. Εντούτοις, προκειμένου πολύ συγκεκριμένα για τη σύμβαση μισθώσεως εξοχικής οικίας, το Δικαστήριο έκρινε με την απόφαση Rösler ¹⁰, ότι το άρθρο 16, παράγραφος 1, της Συμβάσεως

« εφαρμόζεται σε όλες τις συμβάσεις μισθώσεως ακινήτου, έστω και (...) για περιορισμένο χρονικό διάστημα και αν αφορούν μόνο την παραχώρηση της χρήσης εξοχικής κατοικίας » ¹¹

και ότι υπάγονται στην αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων του κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου όλες οι διαφορές που αφορούν τις αντίστοιχες υποχρεώσεις του εκμισθωτή και του μισθωτή που απορρέουν από τη σύμβαση μισθώσεως, εξαιρείσει αυτών

« που έχουν έμμεση μόνο σχέση με τη χρήση του μισθίου, όπως αυτές που αφορούν τη στέριση της απόλαυσης των διακοπών και τα έξοδα ταξιδιού » ¹².

8 — Σκέψεις 17 και 18, η υπογράμμιση είναι δική μου.

9 — Σκέψη 19.

10 — Προαναφερθείσα απόφαση στην υπόθεση 241/83.

11 — Σκέψη 25.

12 — Σκέψη 28.

14. Σε εκείνη την υπόθεση, δύο ιδιώτες, αμφότεροι κάτοικοι Γερμανίας, συνήψαν εκεί σύμβαση μισθώσεως, την οποία ρητώς υπήγαγαν στον γερμανικό νόμο, και η οποία αφορούσε εξοχική οικία ευρισκομένη στην Ιταλία. Συμφωνήθηκε ότι η μίσθωση θα διαρκούσε τρεις εβδομάδες για τέσσερα πρόσωπα και ότι απαγορευόταν στον μισθωτή να φιλοξενήσει επισκέπτες. Ο ιδιοκτήτης, ο οποίος διήρχετο τις διακοπές του στην ίδια οικία την ίδια εποχή με τον μισθωτή, τον ενήγαγε ενώπιον του δικαστηρίου της κατοικίας του για τον λόγο ότι οι ρήτρες της συμβάσεως δεν τηρήθηκαν, ιδίως ως προς τον αριθμό των φιλοξενουμένων προσώπων.

15. Το Δικαστήριο ανέφερε ότι

« ο λόγος για τον οποίο το άρθρο 16, σημείο 1, προβλέπει την αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων του συμβαλλόμενου κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου, είναι η στενή σχέση των μισθώσεων με το νομικό καθεστώς της κυριότητας επί ακινήτων και με τις διατάξεις, κατά κανόνα αναγκαστικού δικαίου, που διέπουν την άσκησή της, όπως οι νομοθετικές ρυθμίσεις που αφορούν τον έλεγχο του ύψους των ενοικίων και την προστασία των δικαιωμάτων των ενοικιαστών και των μισθωτών αγροτικού κτήματος.

Επιπλέον, το άρθρο 16, σημείο 1, επιδιώκει να εξασφαλίσει την ορθολογική κατανομή των αρμοδιοτήτων, προκρίνοντας ως αρμόδιο το δικαστήριο που βρίσκεται κοντά στην τοποθεσία του ακινήτου, επειδή το δικαστήριο αυτό είναι σε θέση να έχει αμεσότερη γνώση των πραγματικών καταστάσεων που συνδέονται με τη σύμβαση και την εκτέλεση των συμβάσεων μισθώσεως του ακινήτου.

Το Bundesgerichtshof, με το ερώτημα που υπέβαλε, ζητεί να μάθει αν μπορεί να υπάρξει

απόκλιση από τον γενικό κανόνα του άρθρου 16 — μολονότι το κείμενο της διάταξης αυτής δεν παρέχει καμία ένδειξη σχετικά — λόγω του ιδιαίτερου χαρακτήρα ορισμένων μισθώσεων, όπως η βραχυχρόνια μίσθωση εξοχικής κατοικίας.

Υπογραμμίζεται σχετικά ότι, (...), οποιαδήποτε απόκλιση από τον γενικό κανόνα του άρθρου 16, σημείο 1, περικλείει τον κίνδυνο επεκτάσεων ικανών να θίξουν την εφαρμογή των εθνικών νομοθεσιών που διέπουν την άσκηση της κυριότητας επί ακινήτων »¹³.

16. Από αυτό έπεται ότι, όταν δύο υπήκοοι ενός και του αυτού κράτους μέλους, κατοικούντες στο εν λόγω κράτος, συνάπτουν σύμβαση μισθώσεως που αφορά εξοχική οικία ευρισκομένη σε άλλο κράτος μέλος, οι αγωγές που προκλήθηκαν από την εν λόγω σύμβαση μισθώσεως υπάγονται στην αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων του τελευταίου αυτού κράτους.

17. Εντούτοις, η απόφαση του Δικαστηρίου δεν επέτυχε να εξαφανίσει τη δυσχέρεια¹⁴ που προκλήθηκε τόσο στην εσωτερική νομολογία όσο και τη θεωρία με τη γενική και ασαφή διάταξη του άρθρου 16.

18. Με το σχόλιό τους επί της Συμβάσεως των Βρυξελλών¹⁵, οι Gothot και Holleaux υπογράμμισαν ήδη: « Μπορεί να θεωρηθεί υπερβολική η υπαγωγή οποιασδήποτε αμφισβητήσεως που προκλήθηκε από σύμβαση μισθώσεως ακινήτου στην αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων της χώρας τοποθεσίας του ακινήτου ενώ η διαφορά θα εμπίπτει ενίοτε αμιγώς στο δικαίωμα των συμβάσεων και της μισθώσεως »¹⁶.

13 — Όπ. π., σκέψεις 19 έως 22.

14 — Η έκφραση ανήκει στον Rauscher, NJW 1985, σ. 893.

15 — Προγενέστερο της αποφάσεως Rösler.

16 — « La convention de Bruxelles du 27 août 1968 », Παρίσι 1985, σ. 85.

19. Παρεμβαίνοντας σε ένα συνέδριο σχετικά με τη Σύμβαση των Βρυξελλών, που έλαβε χώρα στο Λουξεμβούργο στις 11 και 12 Μαρτίου 1991, ο Carpenter κατέληξε σχετικά με το άρθρο 16: « είναι πιθανόν ότι στο μέλλον οι συμβαλλόμενοι αυτών των συμβάσεων μισθώσεως (μισθώσεις εξοχικών οικιών) θα καταφεύγουν ολοένα και περισσότερο στη διαιτησία προκειμένου να αποφεύγονται τα άτοπα που προκαλούνται από το άρθρο 16 »¹⁷.

20. Σημειώνοντας τη λύση που δόθηκε με την απόφαση Rösler, τα συμβαλλόμενα κράτη της Συμβάσεως του Saint-Sébastien « σχετικά με την προσχώρηση της Ισπανίας και της Πορτογαλίας », της 26ης Μαΐου 1989, αποφάσισαν να προσθέσουν στο άρθρο 16, σημείο 1, ένα νέο σημείο σχετικά με τις συμβάσεις μισθώσεως περιορισμένης διάρκειας, ιδίως αυτές που συνάπτονται ενόψει των διακοπών¹⁸.

21. Η σύμβαση αυτή — δεν έχει ακόμη αρχίσει να ισχύει — προβλέπει υπό στοιχείο β, προστεθέν στο άρθρο 16, σημείο 1, τη συντρέχουσα δικαιοδοσία του δικαστηρίου της κατοικίας του εναγομένου « σε υποθέσεις συμβάσεων μισθώσεως ακινήτων που συνήφθησαν ενόψει προσωρινής προσωπικής χρήσεως για μεγίστη περίοδο έξι συνεχών μηνών (...) υπό τον όρο ότι ο ιδιοκτήτης και ο μισθωτής είναι φυσικά πρόσωπα και ότι είναι κάτοικοι του αυτού συμβαλλομένου κράτους »¹⁹.

22. Ο κανόνας της αποκλειστικής δικαιοδοσίας του άρθρου 16, σημείο 1, της Συμβάσεως των Βρυξελλών εφαρμόζεται « χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κατοικία » και συνδέει τη δικαιοδοσία με ένα έδαφος: αυτό της τοποθεσίας του ακινήτου.

17 — Παρέμβαση του Carpenter, σ. 11 της πολυγραφημένης γαλλικής μεταφράσεως.

18 — Βλ. έκθεση των De Almeida Cruz, Desantes Real και Jenard της 26ης Μαΐου 1989 (JO 1990, C 189, σ. 46).

19 — EE L 285, σ. 1.

23. Απ' αυτό προκύπτει ότι, αν ο εν λόγω κανόνας έπρεπε να παραμεριστεί, η σύμβαση θα μπορούσε να μην εφαρμόζεται εφόσον, για παράδειγμα, όλοι οι διάδικοι της διαφοράς είναι κάτοικοι του αυτού συμβαλλομένου κράτους.
24. Στο παρόν νομικό πλαίσιο, πρέπει η σύμβαση, με την οποία ένας επαγγελματίας θέτει στη διάθεση ιδιώτη μία εξοχική οικία για περιορισμένη διάρκεια, αναλαμβάνοντας ταυτόχρονα την υποχρέωση επιπλέον παροχών, να χαρακτηρίζεται ως σύμβαση μισθώσεως κατά την έννοια του άρθρου 16 της Συμβάσεως των Βρυξελλών;
25. Ας σημειωθεί πρώτον ότι, όντας επαγγελματίας ως προς την οργάνωση της διαμονής κατά την περίοδο των διακοπών, το πρακτορείο αναλαμβάνει την υποχρέωση, με αυτό το είδος συμβάσεως, να προβεί και σε άλλες παροχές πέραν της διαθέσεως της οικίας. Πράγματι, μου φαίνεται σαφές ότι οι υποχρεώσεις του πρακτορείου ταξιδιών δεν εξαντλούνται με την εν λόγω διάθεση.
26. Όλες οι άλλες παροχές του πρακτορείου πρέπει να λαμβάνονται υπόψη προκειμένου να χαρακτηριστεί η σύμβαση: παροχή συμβουλών προς τον πελάτη, εξασφάλιση της κρατήσεως της επιλεγείσας οικίας, κράτηση θέσεων επί πλοίου, παροχή ασφάλειας ακυρώσεως, διαβίβαση του μισθώματος στον ιδιοκτήτη (με αποτέλεσμα να μη το κάνει ο παραθεριστής), κ. λπ. Η εν λόγω πληθώρα υπηρεσιών έχει ως αποτέλεσμα ότι η τιμή που καταβάλλεται από τον παραθεριστή δεν αντιπροσωπεύει μόνο το μίσθωμα αλλά, επίσης, το κόστος της ασφάλειας, τα « έξοδα κρατήσεως » και την αμοιβή του πρακτορείου.
27. Επομένως, έχουμε ενώπιόν μας μία πολύπλοκη σύμβαση που περιλαμβάνει ορισμένες παροχές που δεν καλύπτονται από τον χαρακτηρισμό της συμβάσεως μισθώσεως και δεν μπορούν να συνδεθούν με την εν λόγω έννοια.
28. Επομένως, δεν φαίνεται το ειδικό χαρακτηριστικό αυτής της συμβάσεως να έγκειται κατ' ανάγκη στη φύση του μισθωθέντος αγαθού. Ειδικότερα, δεν απονέμει στον παραθεριστή το ευεργέτημα της προστατευτικής νομοθεσίας των δικαιωμάτων των ενοικιαστών ²⁰.
29. Αν ο παραθεριστής έπρεπε να τύχει της εφαρμογής προστατευτικής νομοθεσίας, αυτό θα έπρεπε να συμβεί μάλλον για την αποκατάσταση « ισότητας των όπλων » μεταξύ του επαγγελματία και αυτού του ιδίου, παρά για να του εξασφαλιστεί δικαίωμα επί της κατοικίας ή της παραμονής στο μισθίο για παράδειγμα. Η έκδοση από το Συμβούλιο ²¹ μιας οδηγίας σχετικά με τον τομέα των οργανωμένων ταξιδιών και των οργανωμένων διακοπών και περιηγήσεων είναι σημαντική από την άποψη αυτή.
30. Ως προς τη δικαιοδοσία *ratione loci*, μπορεί να θεωρηθεί ότι οι διαφορές σχετικά με το σύμφωνο της οικίας προς την προσφορά του καταλόγου, την ασφάλεια ακυρώσεως, το κύρος των περιοριστικών της ευθύνης ρητρών ή το καθήκον συμβουλής του επαγγελματία υπάγονται μάλλον στη δικαιοδοσία του δικαστηρίου του τόπου όπου έγινε η διαπραγματευση και η σύναψη της συμβάσεως παρά σ' αυτήν του δικαστηρίου της τοποθεσίας του ακινήτου. Το ίδιο ισχύει για την τιμή: όπως ορθώς το παρατήρησε το Landgericht Frankfurt ²², η τιμή της διαμονής είναι συχνά μία τιμή καταλόγου μάλλον καθοριζόμενη από την κατάσταση της προσφοράς και της ζητήσεως στα πρακτορεία ταξιδιών παρά από την κατάσταση της αγοράς των μισθώσεων στην τοποθεσία του ακινήτου.
31. Επομένως, δεν έχουμε ενώπιόν μας, υπό συνθήκες όπως οι προκείμενες, *σύμβαση μισθώσεως* κατά την έννοια του άρθρου 16 της

20 — Οι ουσιαδεις διατάξεις των οποίων, όπως το δικαίωμα για την ανανέωση της συμβάσεως μισθώσεως, για την παραμονή εντός του μισθίου, οι όροι καταγγελίας, δεν μπορούν να τύχουν εφαρμογής σε περίπτωση παραμονής βραχείας διάρκειας.

21 — Οδηγία 90/314/ΕΟΚ της 13ης Ιουνίου 1990 (ΕΕ L 158, σ. 58).

22 — Απόφαση της 10ης Μαΐου 1982, NJW 1982, σ. 1942.

Συμβάσεως των Βρυξελλών που συνδέει εντόνως το σύστημα των συμβάσεων μισθώσεως με αυτό των εμπραγμάτων δικαιωμάτων²³. Προκαλεί εντύπωση η διαπίστωση ότι, στην παρούσα υπόθεση, τα αιτήματα της ενάγουσας της κύριας δίκης είναι *προσωπικές* αγωγές συμβατικής ευθύνης που επιπλέον δεν αμφισβητούν ουδόλως τον κανονισμό του ακινήτου.

32. Τέλος, ας υπομνησθεί ότι, λόγω της αποκλειστικής διεθνούς δικαιοδοσίας που υπαγορεύει, το Δικαστήριο ερμηνεύει συσταλτικώς το άρθρο 16, το οποίο, κατά την απόφαση Sanders²⁴, εφαρμόζεται μόνο

« στις κατά κυριολεξία υποθέσεις μισθώσεων ακινήτων, δηλαδή κυρίως σε διαφορές μεταξύ εκμισθωτών και μισθωτών σχετικά με την ύπαρξη ή την ερμηνεία συμβάσεων μισθώσεως ή την αποκατάσταση των ζημιών που προκάλεσε ο μισθωτής και την έξωση »²⁵.

Το Δικαστήριο συνήγαγε από αυτό ότι το άρθρο 16 δεν εφαρμόζεται

« όταν το κύριο αντικείμενο της συμβάσεως είναι διαφορετικής φύσεως »²⁶.

33. Συνεπώς, μου φαίνεται αδύνατο να χαρακτηριστεί ως σύμβαση μισθώσεως, κατά την έννοια του άρθρου 16 της Συμβάσεως, μία σύμβαση της οποίας το κύριο αντικείμενο είναι ένα *σύνολο* παροχών υπηρεσιών και να υπαχθεί στην αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία του δικαστηρίου της τοποθεσίας του

23 — Βλ. και τη σύνταξη του άρθρου 16, σημείο 1, η οποία παραθέτει μαζί τα « εμπράγματα δικαιώματα » και τις « μισθώσεις ακινήτων ».

24 — Προαναφερθείσα απόφαση στην υπόθεση 73/77.

25 — Σκέψη 15, η υπογράμμιση είναι δική μου· ας σημειωθεί ότι αυτές οι αμφισβητήσεις μπορούν ακριβώς να εμπλέξουν τη νομοθεσία που προστατεύει τα δικαιώματα του μισθωτή.

26 — Σκέψη 16, η υπογράμμιση είναι δική μου.

ακινήτου μία σύμβαση της οποίας το « κέντρο βάρους » βρίσκεται στον τόπο της συνάψεώς της.

34. Μόνο για την περίπτωση που το Δικαστήριο θα δεχόταν τον χαρακτηρισμό της συμβάσεως μισθώσεως κατά την έννοια του άρθρου 16, σημείο 1, της Συμβάσεως, το αιτούν δικαστήριο ερωτά αν πρέπει να γίνεται διάκριση μεταξύ των διαφόρων αιτημάτων της ενάγουσας της κύριας δίκης. Επομένως, το ερώτημα αυτό αναφέρεται μόνον επικουρικώς. Ας υπομνησθεί ότι η ενάγουσα ζήτησε μείωση της τιμής λόγω ελαττώματος της εξοχικής οικίας (εμβαδόν κατώτερο από το αναγγελθέν), να της δοθεί αποζημίωση λόγω του ότι υποχρεώθηκε να ανοικιάσει ένα πρόσθετο δωμάτιο και την αποκατάσταση της ζημίας που υπέστη λόγω διαταράξεως των διακοπών.

35. Με την απόφαση Rösler, το Δικαστήριο έκρινε ότι

« υπάγονται στην αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία των δικαστηρίων του κράτους της τοποθεσίας του ακινήτου, την οποία προβλέπει το άρθρο 16, σημείο 1, της Συμβάσεως, όλες οι διαφορές που αφορούν την ύπαρξη ή την ερμηνεία της συμβάσεως μισθώσεως, τη διάρκειά της, την απόδοση του ακινήτου στον εκμισθωτή, την αποκατάσταση των ζημιών που προκάλεσε ο μισθωτής ή την είσπραξη του μισθώματος και των άλλων παρεπόμενων εξόδων που υποχρεούται να καταβάλει ο μισθωτής, όπως οι δαπάνες για την κατανάλωση νερού, φωταερίου και ηλεκτρικού ρεύματος. Οι διαφορές που αφορούν τις αμοιβαίες υποχρεώσεις του εκμισθωτή και του μισθωτή που απορρέουν από τη σύμβαση μισθώσεως υπάγονται στην αποκλειστική αυτή διεθνή δικαιοδοσία. *Αντίθετα, οι διαφορές που έχουν έμμεση μόνο σχέση με τη χρήση του μισθίου, όπως αυτές που αφορούν τη στέρηση της απόλαυσης των διακοπών και τα έξοδα ταξιδιού, δεν υπάγονται στην αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία που προβλέπεται από το άρθρο αυτό* »²⁷.

27 — Απόφαση στην προαναφερθείσα υπόθεση 241/83, σκέψη 29, η υπογράμμιση είναι δική μου.

36. Η αγωγή, την οποία το Δικαστήριο έκρινε, στην υπόθεση αυτή, ως δυνάμενη να διακριθεί από τη σύμβαση μισθώσεως, είχε ασκηθεί από τον ιδιοκτήτη ο οποίος, περνώντας τις διακοπές του την ίδια εποχή με τον ενοικιαστή μέσα στην οικία που αυτός είχε εκμισθώσει, παραπονέθηκε για τον θόρυβο και τον υπερβολικά μεγάλο αριθμό διαμενόντων σ' αυτήν. Ζήτησε αποκατάσταση της ζημίας που υπέστη λόγω «στερήσεως της απολαύσεως των διακοπών» ως *παραθεριστής* που διέμενε στην ίδια οικία με τον ενοικιαστή και όχι ως ιδιοκτήτης.

37. Αντιθέτως, εν προκειμένω, όλες τις απαιτήσεις ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου τις ήγειρε ο ενοικιαστής κατά του εκμισθωτή λόγω της μη εκ μέρους του εκτελέσεως των συμβατικών υποχρεώσεών του. Οι αξιώσεις της μειώσεως μισθώματος και της αποζημιώσεως, καθόσον αφορούν τη μίσθωση επιπροσθέτου δωματίου, πρέπει να θεωρηθούν ως αξιώσεις που έχουν άμεση σχέση με τη χρήση του μισθωθέντος ακινήτου. Ομοίως, η αξίωση αποζημιώσεως λόγω διαταράξεως των διακοπών, επίσης, συνδέεται εν προκειμένω με τη μη εκτέλεση εκ μέρους του εκμισθωτή της υποχρεώσεώς του να διαθέσει στον ενοικιαστή ακίνητο σύμφωνο προς τα συμφωνηθέντα. Επομένως, υπάρχει στενή σχέση μεταξύ της αξιώσεως αυτής και της συμβάσεως μισθώσεως.

38. Επομένως, όλες οι αξιώσεις που διατύπωσε η ενάγουσα της κύριας δίκης έχουν άμεση σχέση με τη χρήση του μισθίου κατά την έννοια της αποφάσεως του Δικαστηρίου στην υπόθεση Rösler.

39. Τέλος, δεν μπορώ να υποτιμήσω τις μεγάλες πρακτικές δυσχέρειες που μπορούν να προκύψουν από μια «Zuständigkeitssplitting»²⁸ που ο αιτών δικαστής, εξάλλου, ανέ-

λυσε με την απόφασή του: κίνδυνος αντιφατικότητας των αποφάσεων, κίνδυνος αρνητικής συγκρούσεως των αρμοδιοτήτων χωρίς δικαστήριο για να τη λύσει, στους οποίους προστίθενται τα έξοδα και τα υπερβολικά βάρη για τους διαδίκους.

40. Ας υπομνηστεί ότι, με την απόφαση Peters, το Δικαστήριο έκρινε ότι:

«Ο πολλαπλασιασμός των δωσιδικίων για τον ίδιο τύπο διαφοράς δεν είναι ικανός να εξυπηρετήσει την ασφάλεια του δικαίου και την αποτελεσματικότητα της δικαστικής προστασίας στο σύνολο των εδωφών που απαρτίζουν την Κοινότητα. Ενδείκνυται, επομένως, να ερμηνεύονται οι διατάξεις της Συμβάσεως κατά τέτοιο τρόπο ώστε το επιλαμβανόμενο δικαστήριο να μην υποχρεούται να κηρύσσεται αρμόδιο να αποφανθεί επί ορισμένων αιτημάτων, αλλά αναρμόδιο για ορισμένα άλλα αιτήματα, πολύ συναφή ωστόσο»²⁹.

41. Το Δικαστήριο συνήγαγε απ' αυτό ότι οι υποχρεώσεις, που έχουν ως αντικείμενο την καταβολή χρηματικού ποσού και βασίζονται στον εταιρικό δεσμό που υφίσταται μεταξύ σωματείου και των μελών του, υπάγονται στις «διαφορές εκ συμβάσεως» κατά την έννοια του άρθρου 5, σημείο 1, της Συμβάσεως, ότι οι εν λόγω υποχρεώσεις απορρέουν απ' ευθείας από την προσχώρηση ή ταυτόχρονα από αυτήν και από μία ή περισσότερες αποφάσεις που εξέδωσαν τα όργανα του σωματείου.

42. Συνεπώς, θεωρώ ότι, στην περίπτωση κατά την οποία, αντίθετα προς την άποψή μου, το Δικαστήριο κρίνει ότι μια σύμβαση, όπως αυτή που συνήψαν οι διάδικοι της κύριας δίκης, πρέπει να αναλύεται ως σύμβαση μισθώσεως

28 — « Διασκόρπιση των αρμοδιοτήτων ».

29 — Απόφαση της 22ας Μαρτίου 1983, 34/82 (Συλλογή 1983, σ. 1987, σκέψη 17).

κατά την έννοια του άρθρου 16, σημείο 1, της Συμβάσεως, όλες οι διεκδικήσεις της ενάγουσας της κύριας δίκης συνδέονται επαρκώς με την εν λόγω σύμβαση μισθώσεως και εμπίπτουν, επομένως, στο πεδίο εφαρμογής του ίδιου αυτού άρθρου.

43. Συνεπώς, προτείνω το Δικαστήριο να αποφανθεί ότι:

- « 1) Το άρθρο 16, σημείο 1, της Συμβάσεως των Βρυξελλών έχει την έννοια ότι δεν εφαρμόζεται σε σύμβαση συναφθείσα εντός συμβαλλομένου κράτους της συμβάσεως μεταξύ πρακτορείου ταξιδίων και πελάτου, που έχουν αμφότεροι την έδρα και την κατοικία τους στο εν λόγω κράτος, και υποχρεώνουσα το πρακτορείο ταξιδίων, μεταξύ άλλων παροχών, να παραχωρήσει στον πελάτη, για μερικές εβδομάδες, τη χρήση εξοχικής οικίας — είτε αυτή αποτελεί ιδιοκτησία είτε όχι του πρακτορείου — ευρισκομένης εντός άλλου συμβαλλομένου κράτους.
- 2) Επικουρικός, ότι, αν το άρθρο 16 της Συμβάσεως εφαρμόζεται σ' αυτή τη σύμβαση, πρέπει επίσης να εφαρμόζεται επί του αιτήματος για μείωση της τιμής λόγω ελαττώματος της εξοχικής οικίας, επί του αιτήματος για αποζημίωση λόγω της μισθώσεως προσθέτου δωματίου και επί του αιτήματος αποζημιώσεως λόγω διαταράξεως των διακοπών. »