

KLEIN

EUROOPA KOHTU OTSUS (esimene koda)

13. oktoober 2005^{*}

Kohtuasjas C-73/04,

mille esemeks on 3. juuni 1971. aasta protokolli 27. septembri 1968. aasta konventsiooni kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandus-
asjades tõlgendamise kohta Euroopa Kohtus alusel Oberlandesgericht Hamm'i
(Saksamaa) 27. jaanuari 2004. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus
Euroopa Kohtusse 17. veebruaril 2004, menetluses

Brigitte ja Marcus Klein

versus

Rhodos Management Ltd,

EUROOPA KOHUS (esimene koda),

koosseisus: koja esimees P. Jann (ettekandja), kohtunikud K. Schiemann,
N. Colneric, J. N. Cunha Rodrigues ja E. Levits,

^{*} Kohtumenetluse keel: saksa.

kohtujurist: L. A. Geelhoed,
kohtusekretär: R. Grass,

arvestades kirjalikke märkusi, mille esitasid:

- B. ja M. Klein, esindaja: *Rechtsanwalt* M. Brinkmann,
- Saksamaa Liitvabariik, esindaja: R. Wagner,
- Suurbritannia ja Põhja-Iirimaa Ühendkuningriik, esindajad: C. Jackson ja R. Caudwell, keda abistas *barrister* T. de la Mare,
- Euroopa Ühenduste Komisjon, esindajad: A.-M. Rouchaud-Joët ja S. Grünheid,

olles 7. aprilli 2005. aasta kohtuistungil ära kuulanud kohtujuristi ettepaneku,

on teinud järgmise

otsuse

- 1 Eelotsusetaotlus puudutab 27. septembri 1968. aasta konventsiooni kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades (EÜT 1972, L 299, lk 32), muudetud 9. oktoobri 1978. aasta konventsiooniga Taani Kuningriigi, Iirimaa ning Suurbritannia ja Põhja-Iirimaa Ühendkuningriigi ühinemise kohta (EÜT L 304, lk 1

ja — muudetud tekst — lk 77), 25. oktoobri 1982. aasta konventsiooniga Kreeka Vabariigi ühinemise kohta (EÜT L 388, lk 1) ning 26. mai 1989. aasta konventsiooniga Hispaania Kuningriigi ja Portugali Vabariigi ühinemise kohta (EÜT L 285, lk 1; edaspidi „konventsioon”), artikli 16 punkti 1 alapunkti a tõlgendamist.

- 2 Taotlus on esitatud kohtuvaidluses B. ja M. Kleini ning Rhodos Management Ltd (edaspidi „Rhodos”) vahel summade tagastamise üle, mis tasuti lepingu sõlmimise tõttu, mis andis Kleinidele Kreekas asuva korteri osajalise kasutamise õiguse.

Õiguslik raamistik

- 3 Konventsiooni artikli 4 esimeses lõigus on sätestatud:

„Kui kostja alaline asukoht ei ole osalisriigis, tehakse iga osalisriigi kohtute pädevus kooskõlas artikliga 16 kindlaks selle riigi seaduste kohaselt.”

- 4 Konventsiooni artikli 16 punkti 1 punktis a on ette nähtud:

„Alalisest asukohast olenemata on ainupädevad järgmised kohtud:

1. a) menetluste puhul, mille objektiks on kinnisvaraga seotud *in rem* õigused või rendiõigused [mõiste „rendiõigused” asemel on edaspidi kasutatud täpsemat mõistet „üüri- või rendiõigused”], selle riigi kohtud, kus asub asjaomane vara”.

Asjaolud ja eelotsuse küsimused

- 5 B. ja M. Klein, elukoht Saksamaa, sõlmisid 1992. aastal äriühinguga Rhodos, asukoht Mani saar, lepingu pealkirjaga „Liitumisleping” („Mitgliedschaftsvertrag”), mille kohaselt huvitatud isikud, kelle kohta oli kasutatud nimetust „ostjad” („Käufer”), astusid klubi liikmeks.
- 6 Selle klubiga liitumine oli puhkusemajutuse osaajalise kasutamise õiguse saamise vajalik tingimus. Sama lepinguga said Kleinid õiguse kasutada iga aasta 13. nädalal kuni 2031. aastani korterit, mis oli määratletud liigi ja asukoha kaudu ühes Kreekas asuvas hotellikompleksis.
- 7 Kleinide poolt tasutud 13 300 Saksa marga suurusest kogusummast moodustas nimetatud klubi liitumistasu 10 153 Saksa marka.
- 8 Selle klubiga liitumisega kaasnes samuti võimalus kasutada puhkuste ajavahemikke ja puhkusekohtade vahetust koordineeriva ühingu teenust. Selle ühingu kolme aasta liikmemaks oli 350 Saksa marka.
- 9 Hotellikompleks, milles põhikohtuasjas käsitletud korter asus, võimaldas kasutusõiguse omanikel kasutada samasuguseid teenuseid, kui pakuti hotelli klientidele.

- 10 Esmalt tegid Kleinid 2640 Saksa marga suuruse ettemakse ning tasusid hiljem, veidi pärast selle makse tegemist kogu hinna, lahutamata sellest ettemakset.
- 11 Põhikohtuasja menetluses nõuavad Kleinid nende poolt tasutud kogu 15 940 Saksa marga suuruse summa tagastamist.
- 12 Asja apellatsiooni korras arutamisel tekkis Oberlandesgericht Hammil oma rahvusvahelise pädevuse osas kahtlusi ning ta otsustas menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:

„1. Kas määratlus „menetluste puhul, mille objektiks on [...] [üüri- või] rendiõigused“ [...] konventsiooni [...] artikli 16 punkti 1 alapunktis a hõlmab kohtuvaidlusi, mis käsitlevad hotellikompleksis asuva, liigi ja asukoha järgi määratletud korteri kasutamist praktiliselt 40 aasta jooksul igal aastal teatud kalendrinädalal, isegi kui lepingus on samal ajal ette nähtud kohustuslik liitumine klubiga, mille esmane ülesanne on oma liikmetele selle kasutusõiguse tagamine?

2. Kui vastus esimesele küsimusele on jaatav, tekib teine küsimus:

Kas [...] konventsiooni [...] artikli 16 punkti 1 alapunktist a tulenev ainupädevus kehtib ka õiguste suhtes, mis tulenevad küll seda liiki üüri- või rendisuhtest, kuid millel puudub üüri või rendiga igasugune nii faktiline kui ka õiguslik seos,

ning täpsemalt õiguse suhtes korteri kasutamise ja klubiga liitumise eest
ekstlikult enamakstud summa hüvitamisele?”

Eelotsuse küsimused

Esimene küsimus

- 13 Oma esimese küsimusega soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt teada, kas konventsiooni artikli 16 punkti 1 alapunkti a tuleb tõlgendada nii, et see on kohaldatav lepingule, mis näeb ette klubiga liitumise, mille peamine eelis on võimaldada liitujatel omandada ja kasutada lepingus liigi ja asukoha kaudu määratletud kinnisvara osaaajalise kasutamise õigust.
- 14 Esmalt tuleb meelde tuletada, et erandina konventsioon artikli 4 esimeses lõigus sätestatud üldpõhimõttest, mis on see, et kui kostja alaline asukoht ei ole osalisriigis, kohaldatakse iga osalisriigi enda rahvusvahelist kohtualluvust reguleerivaid norme, näeb sama konventsiooni artikli 16 punkt 1 menetluste puhul, mille objektiks on üüri- või rendiõigused, ette selle riigi kohtute ainupädevuse, kus asub asjaomane vara.
- 15 Kuna artikkel 16 on konventsiooni kohtualluvuse üldnormide suhtes erinorm, ei tule seda järelikult tõlgendada laiemalt, kui tuleneb selle eesmärgist, kuna see võtaks pooltelt foorumi valiku õiguse, mis peaks muidu olema nende enda oma, ning sunniks neid teatud juhtudel ilmuma kohtu ette, mis ei ole neist ühegi alalise asukoha foorum (vt eelkõige 14. detsembri 1977. aasta otsus kohtuasjas 73/77: Sanders, EKL 1977, lk 2383, punktid 17 ja 18; 10. jaanuari 1990. aasta otsus kohtuasjas C-115/88: Reichert ja Kockler, EKL 1990, lk I-27, punkt 9; 9. juuni 1994. aasta otsus kohtuasjas C-292/93: Lieber, EKL 1994, lk I-2535, punkt 12, ning

27. jaanuari 2000. aasta otsus kohtuasjas C-8/98: Dansommer, EKL 2000, lk I-393, punkt 21).

- 16 Nii Jenardi ettekandest Brüsseli konventsiooni kohta (EÜT 1979, C 59, lk 1) kui ka kohtupraktikast tuleneb, et peamine põhjendus selle osalisriigi kohtute ainupädevusele, kus asub asjaomane vara, on asjaolu, et asukoha kohus saab ise tänu lähedusele kõige paremini teada faktilisi asjaolusid, viies läbi kontrolle kohapeal, uurimisi ja ekspertiise, ning rakendada norme ja tavaid, mis on tavaliselt asukohariigi omad (vt eelkõige eespool viidatud kohtuotsus Sanders, punkt 13, kohtuotsus Reichert ja Kockler, punkt 10, ning kohtuotsus Dansommer, punkt 27). Samas ettekandes on täpsustatud, et täpsemalt selle artikli punktis 1 esineva ainupädevuse kohta üüri- või rendiõiguste puhul oli konventsiooni autorite eesmärk käsitleda eelkõige vaidlusi seoses üürniku poolt tekitatud kahju hüvitamisega (eespool viidatud kohtuotsus Dansommer, punkt 28).
- 17 Põhikohtuasi ei puuduta siiski seda eesmärki, kuna Kleinide algatatud kohtumenetlus, mille esemeks on nende poolt tasutud kõikide summade tagastamine, saab põhineda vaid Rhodosega sõlmitud lepingu tühisusele.
- 18 Pooled nimetasid seda lepingut klubiga liitumise lepinguks. Nagu märkis eelotsusetaotluse esitanud kohus, kujutab 10 153 Saksa marga suurune liitumistasu endast kõige olulisemat osa 13 300 Saksa marga suurusest üldhinnast.
- 19 See liitumine andis Kleinidele eelotsusetaotluses esitatu põhjal ligi 2000 Saksa marga suuruseks hinnatava summa eest õiguse kasutada ühe nädala jooksul aastas ligi 40 aasta jooksul liigi ja asukoha kaudu määratletud korterit.

- 20 Seega on kinnisvara kasutamise õiguse väärtus asjaomases lepingus liitumisõigusega võrreldes teisese majandusliku tähtsusega.
- 21 Euroopa Kohus on otsustanud, et leping, mille esemeks ei ole mitte ainult kinnisvara osajalise kasutamise õigus, vaid see puudutab ka spetsiifiliste teenuste osutamist, millel on kinnisvara kasutamise õiguse omast kõrgem hind, ei kujuta endast kinnisvara üüri- või rendilepingut nõukogu 20. detsembri 1985. aasta direktiivi 85/577/EMÜ tarbija kaitsmise kohta väljaspool äriruume sõlmitud lepingute korral (EÜT L 372, lk 31; ELT eriväljaanne 15/01, lk 262) artikli 3 lõike 2 punkti a tähenduses (22. aprilli 1999. aasta otsus kohtuasjas C-423/97: Travel Vac, EKL 1999, lk I-2195, punkt 25).
- 22 Arvestades konventsiooni ja ühenduse õiguskorra vahelisi seoseid (10. veebruari 1994. aasta otsus kohtuasjas C-398/92: Mund & Fester, EKL 1994, lk I-467, punkt 12, ning 28. märtsi 2000. aasta otsus kohtuasjas C-7/98: Krombach, EKL 2000, lk I-1935, punkt 24), tuleb konventsiooni tõlgendamisel seda tõlgendust arvesse võtta.
- 23 Saksamaa ja Ühendkuningriigi valitsus on märkinud, et põhikohtuasjas käsitletud klubiga liitumise lepingu peamine eelis seisneb võimaluses omandada kinnisvara osajalise kasutamise õigus.
- 24 Seoses sellega tuleb märkida, et kinnisvara ennast, mis on määratletud ainult selle liigi kaudu hotellikompleksis, ei ole klubiga liitumise lepingus ei määratletud ega individualiseeritud. Nagu väidab komisjon, võib kasutusõigus seega olla igal aastal seotud erineva korteriga.

- 25 Seda toetab ka asjaolu, et nagu on rõhutanud Kleinid, oli nimetatud lepingus endas ette nähtud liitujate kuulumine ühingusse, mis lubab neil iga-aastase liiknemaksu tasumisel, mida tasutakse alguses kolme aasta kohta, muuta oma puhkusekohta.
- 26 Kõiki neid asjaolusid arvesse võttes selgub, et seos ühelt poolt põhikohtuasjas käsitletud klubiga liitumise lepingu ning teiselt poolt kinnisvara vahel, mida liituja tegelikult võib kasutada, ei ole piisavalt tugev, et põhjendada lepingu üüri- või rendilepinguks liigitamist konventsiooni artikli 16 punkti 1 alapunkti a tähenduses, mida tuleb tõlgendada kitsalt, nagu on meelde tuletatud käesoleva otsuse punktis 15.
- 27 Seda järeldust toetab ka asjaolu, et nimetatud liitumislepingus on ette nähtud klubiga liitujatele samasuguste teenuste osutamine kui hotellikompleksi klientidele. Nagu märgib komisjon, jäävad need teenused väljapoole kasutusõiguse loovutamist, mis on üüri- või rendilepingu esemeks. Kuigi asjaomaste teenuste sisu ja olemust ei ole eelotsusetaotluses täpsustatud, tuleb siiski meelde tuletada, et keeruline leping, mis käsitleb kliendi tasutud üldhinna eest teenuste osutamist, jääb väljapoole konventsiooni artikli 16 punktis 1 ette nähtud ainupädevuse põhimõtet ega kujuta endast üüri- või rendilepingut kui sellist selle artikli tähenduses (26. veebruari 1992. aasta otsus kohtuasjas C-280/90: Hacker, EKL 1992, lk I-1111, punkt 15).
- 28 Neil asjaoludel tuleb esimesele küsimusele vastata selliselt, et konventsiooni artikli 16 punkti 1 alapunkti a tuleb tõlgendada nii, et see ei ole kohaldatav klubiga liitumise lepingule, mis võimaldab liitujatel vastutasuna liitumistasu maksmise eest, mis kujutab endast üldhinna kõige olulisemat osa, omandada ainult liigi ja asukoha kaudu määratletud kinnisvara osajalise kasutamise õiguse ning näeb ette liitujate astumise ühingu liikmeks, mis võimaldab neil oma kasutusõigust vahetada.

Teine küsimus

- 29 Arvestades esimesele küsimusele antud vastust, ei ole teisele küsimusele vaja vastata.

Kohtukulud

- 30 Kuna põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus poolelioleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse siseriiklik kohus. Euroopa Kohtule märkuste esitamisega seotud kulusid, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (esimene koda) otsustab:

27. septembri 1968. aasta konventsiooni kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusasjades, muudetud 9. oktoobri 1978. aasta konventsiooniga Taani Kuningriigi, Iirimaa ning Suurbritannia ja Põhja-Iirimaa Ühendkuningriigi ühinemise kohta, 25. oktoobri 1982. aasta konventsiooniga Kreeka Vabariigi ühinemise kohta ning 26. mai 1989. aasta konventsiooniga Hispaania Kuningriigi ja Portugali Vabariigi ühinemise kohta, artikli 16 punkti 1 alapunkti a tuleb tõlgendada nii, et see ei ole kohaldatav klubiga liitumise lepingule, mis võimaldab liitujatel vastutasuna liitumistasu maksmise eest, mis kujutab endast üldhinna kõige olulisemat osa, omandada ainult liigi ja asukoha kaudu määratletud kinnisvara osaaajalise kasutamise õiguse ning näeb ette liitujate astumise ühingu liikmeks, mis võimaldab neil oma kasutusõigust vahetada.

Allkirjad