

ĢENERĀLADVOKĀTA L. A. HĒLHUDA [L. A. GEELHOED]
SECINĀJUMI,

sniegti 2005. gada 7. aprīlī¹

I — Ievads

1. Šī lieta attiecas uz *Oberlandesgericht Hamm* (Hammas federālās zemes Augstākā tiesa, Vācija) lūgumu sniegt prejudiciālu nolēmumu par to, kā interpretējams 16. panta 1. punkta a) apakšpunkts Briseles Konvencijā par jurisdikciju un spriedumu izpildi civillietās un komercietās (turpmāk tekstā — “Konvencija”)². Šajā lietā jo īpaši izvirzīts jautājums par to, vai šos nosacījumus piemēro tiesvedībā, kas attiecas uz tā sauktajām “nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām noteiktā laika periodā”.

pilsonības, var iesūdzēt attiecīgās līgumslēdzējas valsts tiesā [..]”. Attiecībā uz atbildētājiem, kuru domicils nav kādā līgumslēdzējā valstī, Konvencijas 4. pantā paredzēts, ka, “ja atbildētāja domicils nav kādā Līgumslēdzējā valstī, katras Līgumslēdzējas valsts tiesas jurisdikciju saskaņā ar 16. pantu nosaka attiecīgās valsts tiesību akti [..]”.

II — Atbilstošās tiesību normas

2. Konvencijas vispārējie noteikumi, kas regulē valsts tiesu jurisdikciju attiecībā uz lietām, kas atrodas tās piemērošanas jomā, ir izklāstīti 2. pantā, kas paredz, ka “saskaņā ar šo Konvenciju personas, kuru domicils ir kādā līgumslēdzējā valstī, neatkarīgi no viņu

3. Ar Konvencijas 16. panta 1. punktu izveido izņēmumu no šiem vispārējiem [jurisdikcijas] noteikumiem. Šajā pantā piecu veidu tiesvedībā ir piešķirta izņēmuma jurisdikcija tās Līgumslēdzējas valsts tiesām, kurām ir ciešākā saistība ar tiesvedību. Normas, kas izklāstītas 16. pantā, dominē pār visiem citiem Konvencijas jurisdikcijas noteikumiem. No tām nevar ne novirzīties, tiesvedībā esošajām pusēm vienojoties (kā tas noteikts Konvencijas 17. pantā), ne arī atteikties ar atbildētāja ierašanos tiesā (kā tas noteikts Konvencijas 18. pantā).

¹ — Oriģinālvaloda — angļu.

² — OV 1998, C 27, 1. lpp.

4. [Konvencijas] 16. panta 1. punktā ir jādi tiesa ir formulējusi šo noteikumu mērķi
noteikts, ka šādi:

“Šādām tiesām ir izņēmuma jurisdikcija neatkarīgi no domicila:

1) a) tiesvedībā, kuras priekšmets ir nekustamā īpašuma lietu tiesības vai nekustamā īpašuma noma — tās Līgumslēdzējas valsts tiesām, kurā atrodas īpašums;

b) tomēr lietas par nekustamā īpašuma īri, kas paredz pagaidu privātu izmantošanu ne ilgāk kā sešus mēnešus pēc kārtas, ir piekritīgas arī tās Līgumslēdzējas valsts tiesai, kurā ir atbildētāja domicils, ar noteikumu, ka īrnieks un īpašnieks ir fiziskas personas un to domicils ir vienā un tajā pašā Līgumslēdzējā valstī.”

5. Pamatojums izņēmuma jurisdikcijas noteikumiem, kas ietverti 16. panta 1. punkta a) apakšpunktā, ir tas, ka īpašuma atrašanās vietas tiesiskais un ģeogrāfiskais tuvums nozīmē, ka šī tiesa ir nostādīta vislabākajā stāvoklī, lai izšķirtu strīdu. Tādē-

“Galvenais iemesls Līgumslēdzējas valsts, kurā atrodas nekustamais īpašums, tiesu izņēmuma jurisdikcijai ir apstāklis, ka atrašanās vietas tiesai, ņemot vērā, ka tā atrodas tuvāk, ir vislabāk iespējams iegūt precīzu informāciju par faktiskajiem apstākļiem, veicot pārbaudi uz vietas, izmeklēšanu un ekspertīzi, un piemērot tiesību normas un paražas [praksi], kas parasti ir atrašanās valsts tiesību normas un paražas [prakse].”³

6. Šādu pamatojumu izņēmuma jurisdikcijai lietās, ko paredz 16. panta 1. punkts, tāpat sniedz Ženāra [Jenard] ziņojums⁴:

“[...] Šāda veida strīds bieži ir saistīts ar pārbaudēm, izmeklēšanu un ekspertīzēm, kas jāveic uz vietas. Turklāt bieži lietu daļēji ietekmē ierastā prakse, kas nav vispārzināma, izņemot tiesām tajā vietā vai, iespējams, tajā valstī, kurā atrodas nekustamais īpašums. Visbeidzot, pieņemtajā sistēmā ir ņemta vērā vajadzība veikt reģistrāciju Zemes grāmatās, kas atrodas tajā vietā, kur ir izvietots nekustamais īpašums. [...] Šī noteikuma

3 — 1990. gada 10. janvāra spriedums lietā C-115/88 *Reichert/Dresdner Bank* (Recueil, I-27. lpp., 10. punkts). Skat. arī 1977. gada 14. decembra spriedumu lietā 73/77 *Sanders/Van der Putte* (Recueil, 2383. lpp., 13.–15. punkts).

4 — OV 1979, C 59, 35. lpp.

pieņemšanu noteica tas, ka nekustamā īpašuma nomu parasti regulē speciāls likums, kas, ņemot vērā tā sarežģītību, labāk būtu jāpiemēro tikai to valstu tiesām, kurās likums ir spēkā. Turklāt vairākas valstis šādi tiesvedībai paredz izņēmuma jurisdikciju, kas parasti ir piešķirta speciālai tiesai.”

lietošanu (turpmāk tekstā — “*Nutzungsgebühre*”) — DEM 2048; maksa par līguma noformēšanu un administratīvie izdevumi — DEM 432; maksa par [dzīvokļa] uzturēšanu 1993. gadā — DM 317; trīs gadu dalības maksa RCI (organizācija, kas koordinē brīvdienu “laika nišu” un dzīvokļu maiņu) — DEM 350.

III — Prāvas rašanās fakti

7. 1992. gadā Kleini [*Kleins*], kuru domicils ir Vācijā, noslēdza līgumu ar [sabiedrību] *Rhodos Management* (Menas sala), ar ko viņi piekrita samaksāt DEM 13 300 (apm. EUR 6700), pretī iegūstot lietošanas tiesības noteikta veida dzīvoklim viesnīcu kompleksā Grieķijā, kas līdz 2031. gadam izmantojamas vienu nedēļu gadā.

9. Līgums, kura nosaukums ir “Dalības pieteikums un iestāšanās līgums”, paredz arī to, ka Kleini kļūst par *Sun Beach Holiday Club* dalībniekiem. Šī dalība bija priekšnosacījums līguma noslēgšanai — iespēja noslēgt līgumu, neiestājoties klubā, netika dota. Līgumslēdzējam pusēm ir tiesības arī saņemt tādus standarta pakalpojumus, ko kluba dalībniekiem un citiem viesiem sniedz viesnīca, kā uzņemšanas un naudas maiņas punkta pakalpojumus.

10. Līguma parakstīšanas dienā Kleini iemaksāja avansu DEM 2640. Vēlāk viņi samaksāja nākamo summu DEM 13 300, kaut gan atbilstoši līguma nosacījumiem atlikusi summa bija DEM 10 660.

8. Kopējā samaksātā summa attiecībā uz līgumu atbilstoši tā nosacījumiem bija sadalīta šādi: maksa par iestāšanos [klubā] (turpmāk tekstā — “*Mitgliedschaftsgebühr*”) — DEM 10 153; maksa par [dzīvokļa]

11. 1996. gada martā Kleini cēla prasību *Dortmund Landgericht* (Dortmundes Apgabaltiesa) cita starpā pret *Rhodos Management*, kurā viņi prasa DEM 15 490, argu-

mentējot, ka 1) minētais līgums nav spēkā, jo ar to ir pārkāpti "*Sittenwidrigkeit*" standarti (t.i., "*bonnes moeurs*" vai labā prakse); un 2) attiecībā uz DEM 2640, kas samaksātas virs līgumā norunātās cenas, tās ir samaksātas kļūdoties, radot netaisnīgu iedzīvošanos, kas dod pamatu prasībai šo summu atlīdzināt.

12. Savā aizstāvībā *Rhodos Management* apgalvo, ka *Landgericht* nav jurisdikcijas izskatīt šo lietu tādēļ, ka tiesvedība ir saistīta ar tāda nekustamā īpašuma nomu, kas atrodas Grieķijā, un ka atbilstoši Konvencijas 16. panta 1. punkta a) apakšpunktam šīs prasības izskatīšana piekrīt tikai Grieķijas tiesām.

13. Ar 2003. gada maija spriedumu *Landgericht* pieņēma šo argumentu un rezultātā noraidīja prasību kā nepieņemamu.

14. Iesniedzot apelācijas sūdzību *Oberlandesgericht Hamm*, Kleini uzstāj, ka, ja ņem vērā iestāšanās līguma veidu kā sabiedrību tiesību veidojumu, iestāšanās līguma [priekšmets] 16. panta 1. punkta a) apakšpunkta izpratnē nav "noma".

15. *Oberlandesgericht* ar 2004. gada 27. janvāra rīkojumu nolēma uzdot Tiesai šādus prejudiciālos jautājumus:

"1) Vai Briseles Konvencijas 16. panta 1. punkta a) apakšpunktā minētais prasības "tiesvedībā, kuras priekšmets ir [...] nekustamā īpašuma noma" jēdziens attiecas uz strīdu par noteikta veida un ar noteiktu atrašanās vietu individualizēta viesnīcas dzīvokļa lietošanu ik gadu noteiktas kalendārās nedēļas laikā praktiski 40 gadus pat tad, ja līgums vienlaicīgi un obligāti paredz iestāšanos klubā, kura galvenais uzdevums ir nodrošināt tā dalībniekiem šo lietošanas tiesību īstenošanas iespēju?

2) Vai izņēmuma jurisdikcija, kas izriet no Briseles Konvencijas 16. panta 1. punkta a) apakšpunkta, attiecas arī uz tiesībām, kuras gan izriet no šāda veida nomas, bet kurām faktiski un tiesiski nav nekāda sakara ar nomu, proti, uz tiesībām, ka tiek atlīdzināta pārmaksātā summa, kas kļūdaini pārskaitīta kā maksājums par dzīvokļa lietošanu vai iestāšanos klubā?"

16. Saskaņā ar Tiesas Statūtu 23. punktu rakstveida apsvērumus šajā lietā iesniedza Kleini, *Rhodos Management*, Komisija, kā arī Vācijas un Apvienotās Karalistes valdība.

pilnībā, pār vienkārši tiesības uzturēties īpašumā tikai uz nepilnu gadu. Īpašuma administratīvie un uzturēšanas izdevumi parasti tiek sadalīti uz daudziem nekustamā īpašuma lietošanas tiesību noteiktā laika periodā "īpašniekiem".

IV — Izvērtējums

Par pirmo jautājumu

17. Ar savu pirmo jautājumu *Oberlandesgericht* vēlas uzzināt, vai izņēmuma jurisdikcija, kas ir noteikta 16. panta 1. punktā, attiecas uz tiesvedību par noteikta veida dzīvokļa lietošanu viesnīcu kompleksā ik gadu konkrētu laika periodu praktiski 40 gadus pat tad, ja līgums vienlaicīgi un obligāti paredz iestāšanos klubā.

18. Acīmredzams, ka pamata prāvā apskatāmais līgums ir viens no līgumiem, ko sauc par "nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām noteiktā laika periodā". Ir zināms, ka līgumi par nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām uz laiku ir saistīti ar īpašuma lietošanu uz nepilnu laiku — tas ir, uz konkrētu laika periodu ik gadu — un tos bieži noslēdz atpūtnieki, kas, nepērkot brīvdienu māju

19. Vispirms atzīmēšu, ka Apvienotās Karalistes valdība savos apsvērumos lūdz Tiesu sniegt atbildi uz jautājumu, kas ir plašāks par valsts tiesas uzdoto jautājumu, proti, uz jautājumu par to, vai kopumā līgums par nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām noteiktā laika periodā ietilpst Konvencijas 16. panta 1. punkta a) apakšpunkta piemērošanas jomā un, ja ietilpst, tad pie kādiem nosacījumiem.

20. Lai gan teorētiski idejai par vispār piemērojamiem "kritērijiem" piemīt zināma pievilcība, tomēr būšu ļoti atturīgs piemeklēt tādu formulējumu. Spēcīgs pamatojums tam ir tas, ka līgumi par nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām noteiktā laika periodā dalībvalstīs ievērojami atšķiras. Piemēram, dažās dalībvalstīs uz šādiem līgumiem attiecas saistību tiesības, dažās — sabiedrību tiesības⁵ un dažās dalībvalstīs — īpašuma tiesības.

⁵ — Komisija sniedz aprakstu par to, kā pircējs kļūst par dalībnieku sabiedrībā, kas savukārt ir juridiskais īpašnieks nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām noteiktā laika periodā. Dalība sabiedrībā ir saistīta ar īpašuma lietošanas tiesībām uz nepilnu laiku zināmā gada periodā.

21. Šis neviendabīgums šajā jomā principā ir atzīts Kopienas tiesību aktos, proti, Direktīvā 94/47 par pircēju aizsardzību attiecībā uz dažiem aspektiem līgumos, saskaņā ar kuriem pērk tiesības uz laiku izmantot nekustamo īpašumu⁶. Piemēram, Direktīvas preambulā paredzēts, ka “tiesības, uz ko attiecas šajā direktīvā minētie līgumi [t.i. līgumi par nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām uz laiku], juridiski ir būtiski atšķirīgas dažādās dalībvalstīs [...]”⁷. Direktīvas [nosacījumi] ir ļoti piesardzīgi un atturas no mēģinājumiem saskaņot šo tiesību veidus, nosakot, ka ar to “nereglamentē ne to, kādā mērā dalībvalstīs var tikt slēgti līgumi, saskaņā ar kuriem pērk tiesības uz laiku izmantot vienu vai vairākus nekustamos īpašumus, ne arī šādu līgumu juridisko pamatu [...]”⁸. Šī iemesla dēļ šīs direktīvas piemērošana, kuras mērķis ir radīt kopīgu noteikumu minimumu nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām uz laiku tādā veidā, lai nodrošinātu iekšējā tirgus pareizu darbību, un tādējādi aizsargāt pircējus, ir ierobežota šādos ļoti konkrētos aspektos, proti, “aspektos, kas attiecas uz informāciju par līguma sastāvdaļām, šādas informācijas paziņošanas kārtību, kā arī atcelšanas un atsaukšanas procedūru un noteikumiem”⁹.

22. Šī neviendabīguma dēļ vispārējs “princips”, ka 16. panta 1. punkta a) apakšpunkts

ir piemērojams visiem līgumiem par nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām noteiktā laika periodā, manuprāt, nebūtu piemērots un varētu apdraudēt minētā noteikuma priekšmetu un mērķi, ko izklāstīju iepriekš. Šādi kritēriji attiecībā uz minētā mērķa sasniegšanu atsevišķos gadījumos radītu risku tāpēc, ka tie ir [definēti] pārāk visaptveroši, un citos gadījumos — pārāk šauri. Kā atzīmē Apvienotās Karalistes valdība — kaut gan ir taisnība, ka 16. panta 1. punkta a) apakšpunkta interpretācija nevar būt atkarīga no konkrētā līguma par nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām noteiktā laika periodā formālo kvalifikāciju saskaņā ar valsts tiesību aktiem, manuprāt, atšķirības šo tiesību juridiskajā raksturojumā dalībvalstu starpā ir tik būtiskas, ka mēģinājums formulēt vienveidīgi piemērojamu normu būtu samākslots un neauglīgs. Jo īpaši tas nav vēlams, ievērojot, ka 16. panta 1. punktu kā izņēmumu no Konvencijas vispārējiem jurisdikcijas noteikumiem “nav jāinterpretē plašāk, nekā tas ir vajadzīgs [to] mērķa sasniegšanai”¹⁰.

23. Ņemot vērā to, tagad pievērsīšos apsvērumam par to, vai esošās lietas apstākļos, par kuriem iesniedzējtiesa mums paziņojusi, tāds līgums par nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām noteiktā laika periodā kā līgums, par kura dalībniekiem kļuva Kleini, ietilps 16. panta 1. punkta a) apakšpunktā izklāstītās izņēmuma jurisdikcijas piemērošanas jomā. Acīmredzams, ka atbilde [uz šo jautājumu] ir

6 — Eiropas Parlamenta un Padomes 1994. gada 26. oktobra Direktīva 94/47/EK par pircēju aizsardzību attiecībā uz dažiem aspektiem līgumos, saskaņā ar kuriem pērk tiesības uz laiku izmantot nekustamo īpašumu (OV 1994, L 280, 83. lpp.).

7 — Preambulas trešais apsvērums.

8 — Preambulas ceturtais apsvērums.

9 — Preambulas otrais apsvērums; skat. arī Direktīvas 1. pantu.

10 — Spriedums lietā *Sanders*, minēts 3. zemsviras piezīmē, 18. punkts.

atkarīga no tā, kā interpretē frāzi “tiesvedībā, kuras priekšmets ir [...] nekustamā īpašuma noma”, frāzi, kura ir jāinterpretē objektīvi kā Kopienas tiesību jautājums¹¹.

izšķiroša loma. Pretējā gadījumā tiktu apietas Konvencijas normas, kas apdraudētu to konsekventu piemērošanu. Gribu piebilst, ka no šādas normu apiešanas it īpaši ir jāizvairās kontekstā ar līgumu par nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām noteiktā laika periodā, kas parasti ietver attiecības klientu un komercuzņēmumu starpā.

24. Manuprāt, uz šo jautājumu jāatbild apstiprinoši šādu iemeslu dēļ:

25. Pirmkārt, jānorāda, ka, vērtējot to, vai pamata prāvā apskatāmais līgums ietilpst 16. panta 1. punkta piemērošanas jomā, izšķiroša nozīme ir pušu noslēgtā līguma saturam, nevis formai. Kā norāda Vācijas valdība, vērtējot patieso līguma saturu, Tiesai “jānoņem plīvurs” līguma formai. Lai gan līgumā lietotā valoda, kā arī līguma formālā kvalifikācija valsts tiesībās ir faktori, kas ir jāņem vērā izvērtējumā, nevienam no tiem nav izšķiroša loma. Tādējādi esošajā lietā tam, ka pamata prāvā apskatāmais līgums par nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām noteiktā laika periodā ir noslēgts tādā formā kā dalība “klubā”, ka līguma nosaukums ir “Dalības pieteikums un iestāšanās līgums” un ka saskaņā ar līguma noteikumiem lielākā daļa līgumā noteiktās summas, kas jāmaksā, ir noteikta tādā formā kā maksa par iestāšanos [klubā] (“Mitgliedschaftsgebühr”), nav

26. Otrkārt, izvērtējot līguma saturu, pastāv jautājums par to, vai par galveno pušu līguma priekšmetu ir uzskatāma nekustamā īpašuma noma. Tādējādi lietā *Sanders/Van der Putte* Tiesa nolēma, ka līgums, ar ko viena puse piekrīt pārņemt ziedu veikala uzņēmējdarbības vadību un attiecībā uz to pēc labas gribas [piekrīt] otrai pusei samaksāt [naudas] summu un ikmēneša nomu, neietilpst 16. panta 1. punkta piemērošanas jomā, jo šī nosacījuma loģiskais pamats “neattiecas uz līgumiem, kuru mērķis būtībā ir citāds, jo īpaši, ja tie ir saistīti ar uzņēmuma darbību”¹². Tāpat lietā *Hacker/Euro-Relais* Tiesa nolēma, ka komplekss līgums, kas paredz sniegt zināmu pakalpojumu kopumu pret klienta samaksātu kopējo summu, “atrodas ārpus jomas, kurā pamatoti būtu jādarbojas Konvencijas 16. panta 1. punktā paredzētajam izņēmuma jurisdikcijas principam [...]”¹³.

12 — Spriedums lietā *Sanders*, minēts 3. zemsvītras piezīmē, 16. punkts.

11 — Spriedums lietā *Reichert*, minēts 3. zemsvītras piezīmē, 8. punkts.

13 — 1992. gada 26. februāra spriedums lietā *C-280/90 Hacker/Euro-Relais* (*Recueil*, I-1111. lpp., 15. punkts).

27. Piemērojot šos apsvērumus šajā lietā, uzskatu, ka atbilstoši iesniedzējtiesas minētajam lūgumā sniegt prejudiciālu nolēmumu Kleinu līguma saturs un galvenais priekšmets, lai arī caur iestāšanos *Sun Beach Holiday Club*, bija tiesības lietot dzīvokli, pamatojoties uz nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām noteiktā laika periodā. Bez šīm lietošanas tiesībām papildu ieguvumiem, kas izriet no dalības klubā, proti — pieejai [“laika nišu” un dzīvokļu] maiņas organizācijai *RCI*, kā arī pieejas tiesībām tādiem viesnīcas pakalpojumiem kā uzņemšanas pakalpojumi — ņemot vērā Tiesai sniegtos faktus, šķiet, ir mazāka nozīme¹⁴. Šajā ziņā esošā lieta atšķiras no Hakera [*Hacker*] lietas, kurā ir acīmredzams, ka virknei sniegto pakalpojumu, ieskaitot informācijas un konsultāciju nodrošināšanu, dzīvokļa rezervēšanu, vietu rezervēšanu attiecībā uz ceļojumiem, un, iespējams, ceļojumu atcelšanas apdrošināšanu, ir daudz būtiskāka [nozīme]¹⁵.

28. Trešajā līguma satura izvērtējuma posmā ir jāapsver tas, vai līgums atspoguļo galvenās nekustamā īpašuma nomas īpašības. Kā atzīmē Vācijas valdība, parasti šādas nomas būtība ir līguma noslēgšanā par nekustamā īpašuma iznomāšanu uz noteiktu laika pe-

riodu, pretī saņemot nomas maksājumus¹⁶. Esmu atradis Tiesas norādījumus lietā *Rösler*, kurā tā uzskaita virkni nomas līgumam tipisku īpašību, šajā sakarā norādot:

“Nomas līgumi parasti ietver nosacījumus, kas saistīti ar īpašuma nodošanu nomnieka valdījumā, īpašumu lietojuma veidu, īpašnieka un nomnieka pienākumus attiecībā uz īpašuma uzturēšanu, nomas ilgumu un [īpašuma] nodošanu atpakaļ īpašnieka valdījumā, nomnieka maksājamo nomas maksu un tādas papildus izdevumus kā izdevumus par ūdeni, gāzi un elektrību.”¹⁷

29. Nākamais pamācošais aspekts lietā *Rösler* attiecībā uz esošo lietu ir apsvēruma par to, ka 16. panta 1. punkta izņēmums attiecas pat uz īstermiņa nomu, kas saistīta tikai ar brīvdienu dzīvokļa lietošanu un apdzīvošanu. Pieņemot šos secinājumus, Tiesa nolēma, ka it īpaši nenoteiktības dēļ, kas rastos, ja pieļautu izņēmumus no 16. panta 1. punkta a) apakšpunkta vispārējiem noteikumiem, šis pants attiecas uz “visa veida nekustamā

14 — Pēc analogijas skat. 2000. gada 27. janvāra spriedumu lietā C-8/98 *Dansommer/Götz* (*Recueil*, I-393. lpp., 34. punkts).

15 — Pēc analogijas skat. sniegto apdrošināšanas pakalpojumu papildu īpašības lietā *Dansommer*, minēta iepriekš 14. zemsviras piezīmē.

16 — Skat. it īpaši Tiesas 1985. gada 15. janvāra spriedumu lietā 241/83 *Rösler/Rottwinkel* (*Recueil*, 39. lpp.).

17 — Spriedums lietā *Rösler*, minēts 16. zemsviras piezīmē, 27. punkts.

īpašuma nomu neatkarīgi no tās specifiskajām īpašībām”¹⁸.

30. Esošajā lietā, manuprāt, līgums atspoguļo pietiekami daudz īpašību, kas atbilst “nekustamā īpašuma nomai”, lai tam piemērotu 16. panta 1. punktu. It īpaši, ja līgums pilnvaro Kleinus lietot dzīvokli viesnīcu kompleksā noteiktā laika periodā ik gadu pret nomas maksu, ko maksā saskaņā ar uzturēšanas izdevumiem. Lai gan, balstoties uz lūgumu sniegt nolēmumu, šķiet iespējams, ka Kleini gadu no gada varētu neatgriezties tieši tajā pašā dzīvoklī, nesaskatu to par pietiekamu [argumentu], lai mainītu savu vērtējumu. Manuprāt, izņēmuma jurisdikcijas piemērojuma loģiskais pamats saskaņā ar 16. panta 1. punktu, proti, ka atrašanās vietas tiesai, ņemot vērā, ka tā atrodas tuvāk strīdam, ir īpašas tiesiskas un ģeogrāfiskas priekšrocības, tāpat attiecas arī uz šādu gadījumu¹⁹. Turklāt viens no

veidiem, kā aplūkot šāda līguma par nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām noteiktā laika periodā tiesisko struktūru, ko uzskatu par lietderīgu šim mērķim, ir apskatīt to kā konkrēta dzīvokļa nomas līgumu uz konkrētu laika periodu ar noteikumu, ka nākamajos gados šo dzīvokli iespējams mainīt pret citu dzīvokli.

31. Šo iemeslu dēļ secinu, ka tāds līgums par nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām noteiktā laika periodā kā pamata prāvā apskatāmais līgums ietilpst Konvencijas 16. panta 1. punkta a) apakšpunkta iemērošanas jomā.

Par otro jautājumu

32. Ar savu otro jautājumu *Oberlandesgericht* jautā, vai izņēmuma jurisdikcija, kas izriet no 16. panta 1. punkta a) apakšpunkta, gadījumā, ja uz pirmo jautājumu jāatbild apstiprinoši, attiecas uz prasību, kas ir balstīta uz tiesībām, ka tiek atlīdzināta pārmaksātā līgumā [noteiktā] nomas summa, kas kļūdaini pārskaitīta.

33. Pēc mana aprēķina ar 16. panta 1. punkta a) apakšpunktu piešķirtā izņēmuma jurisdikcija uz šādu prasību neattiecas.

18 — Turpat, 23. un 24. punkts.

19 — Skat., piemēram, *Court of Appeal (England & Wales) (Civil Division)* 1996. gada spriedumu lietā *Jarrett/Barclays Bank, EWCA Civ 847*. lpp.: “Ievērojot Tiesas lēmumu lietā *Rösler/Rottwinkel*, neredzu pamatu noraidīt nomas līgumu statusu šajās lietās 16. panta 1. punkta ietvaros. Katrā no gadījumiem vienai pusei ir tiesības saņemt ekskluzīvas tiesības zināmu laika periodu pret naudas summu apdzīvot nekustamo īpašumu, kas, kā paredz līgums, pieder citam. [...] Visi apsvērumi, pēc kuriem Tiesa vadās, tulkojot 16. panta 1. punktu tādā veidā, ka tas ietver ierēmiņa nomas piemērojumu līgumiem šajās lietās tikpat lielā mērā kā nomai *Rösler* lietā” (saskaņā ar *Morritt LJ*).

34. Kā iepriekš minēts, 16. panta 1. punkta a) apakšpunkta piemērojums, ar ko rada izņēmumu no daudz vispārīgākiem Konvencijā noteiktiem jurisdikcijas noteikumiem, ir jāinterpretē šauri un tas jāpiemēro tikai tiktāl, cik vajadzīgs tā mērķa sasniegšanai²⁰. Īpašu interesi šī piemērojuma interpretēšanai esošās [lietas] vajadzībām, manuprāt, izraisa trīs lietas.

35. Pirmā ir *Reichert* lieta, kurā Tiesa pieņēma sašaurinātu pieeju to prasību veidiem, kas attiecas uz šo nosacījumu, nosakot, ka:

“16. panta 1. punkts ir jāinterpretē tā, ka tas nozīmē, ka izņēmuma jurisdikcija tās Līgumslēdzējas valsts tiesām, kurā atrodas īpašums, neietver visas prasības, kas attiecas uz nekustamā īpašuma lietu tiesībām *in rem*, bet ietver tikai tās prasības, kas ir gan Briseles Konvencijas piemērošanas jomā, gan vērstas uz nekustamā īpašuma apjoma, satura un īpašumtiesību noteikšanu, vai šai ziņā citu nekustamā īpašuma lietu tiesību *in rem* pastāvēšanu un nodrošina šo tiesību

īpašniekiem to tiesību aizsardzību, kas ir viņu interesēs”²¹.

36. Tiesa nolēma, ka prasība, kas balstās uz Francijas *action paulienne*, darbību, kas kreditoriem ļauj apstrīdēt darījumus, ko veic debitori, pārkāpjot to tiesības, neietilpst 16. panta 1. punkta piemērošanas jomā, jo šādas darbības ir “balstītas uz kreditoru personīgu prasību pret debitoru un ir vērstas uz to, lai aizsargātu jebkuru nodrošinājumu, kādu tās varētu iegūt no debitora īpašuma”²².

37. Tāpat lietā *Rösler* Tiesa nolēma, ka 16. panta 1. punktu attiecina uz “visiem strīdiem, kas attiecas uz nomu un tādēļ tās noteikumu interpretāciju, nomas ilgumu un [īpašuma] nodošanu atpakaļ īpašuma valdījumā, nomnieka radīto bojājumu remontu, nomas un tādu papildu izdevumu piedziņu kā izdevumi par ūdeni, gāzi un elektrību. [...] Strīdi, kas attiecas uz īpašnieka vai nomnieka pienākumiem, kas izriet no nomas noteikumiem, ietilpst izņēmuma jurisdikcijas piemērošanas jomā. No otras puses, strīdi, kas tikai netieši attiecas uz iznomātā īpašuma lietoša-

20 — Skat. it īpaši spriedumu lietā *Dansommer*, minēts 14. zemsvītras piezīmē, 21. punkts.

21 — Spriedums lietā *Reichert*, minēts 3. zemsvītras piezīmē, 11. punkts. Tas atspoguļo Zēnāra ziņojumā minēto apsvērumu, kas konstatē, ka “nodrošinot tiesu jurisdikciju attiecībā uz nekustamā īpašuma nomu valstī, kurā atrodas īpašums, Komiteja paredz strīdu izskatīšanu īpašnieku un nomnieku starpā par nomas līguma esamību vai interpretāciju, par nomnieka nodarīto zaudējumu atlīdzināšanu, izlikšanu [no īpašuma] un citiem strīdiem. Komiteja nav paredzējusi šos noteikumus piemērot attiecīgajās tiesvedībās tikai tāpēc, lai piedziņu nomas maksu, jo var uzskatīt, ka šāda tiesvedība ir saistīta ar tiesvedības priekšmetu, kas būtiski atšķiras no paša iznomājamā īpašuma”.

22 — Spriedums lietā *Reichert*, minēts 3. zemsvītras piezīmē, 12. punkts.

nu, neietilpst ar šo pantu piešķirtās izņēmuma jurisdikcijas jomā”²³.

cījums, kas nemaina tā nomas līguma statusu, uz ko attiecas, jo īpaši tāpēc, ka šī atruna nav jautājums, kas tiek skatīts iesnie-dzējtiesā²⁶.

38. Pēdējā lieta, ar ko jārēķinās, ir *Dansomer* lieta, kas ir saistīta ar prasību par zaudējumiem, kas rodas no bezrūpīgas attieksmes pret īpašumu un zaudējumu radīšanu mājvietai, ko privāta persona brīvdienās nomā uz dažām nedēļām, kurā prasību ceļ nevis īpašnieks tieši, bet gan profesionāls ceļojumu birojs, kam īpašnieka tiesības uz īpašumu nodotas subrogācijas kārtā. Tiesa apsvēra to, ka šāda prasība ietilpst 16. panta 1. punkta piemērošanas jomā, kaut gan uzsvēra, ka prasība neattiecas uz šo nosacījumu vienīgi tāpēc, ka tā ir “saistīta” ar nekustamo īpašumu²⁴, [un ka] jautājumu izšķīra tas, vai tiesvedības priekšmets ir cieši saistīts ar nekustamā īpašuma nomu²⁵. Tas, ka konkrētais līgums paredz atrunu par apdrošināšanu, lai segtu izdevumus līguma atcelšanas gadījumā, ir vienīgi papildu nosa-

39. Piemērojot šos apsvērumus esošajai lietai, no lūguma sniegt nolēmumu šķiet acīmredzams, ka prasība atlidzināt summu, kas samaksāta virs līgumā noteiktās nomas maksas, nav balstīta uz tiesībām vai pienākumiem, kas izriet no līguma par nekustamā īpašuma lietošanas tiesībām noteiktā laika periodā. Šķiet, ka prasības pamatā drīzāk ir prasījums pret netaisnīgu iedzīvošanos²⁷. Šāda prasība, manuprāt, neattiecas uz 16. panta 1. punkta loģisko pamatu, tas ir, prasības tiesvedība neietver to faktu izvērtējumu vai noteikumu un prakses piemērošanu, kam ir tuvāka atrašanās vieta tādā veidā, lai attaisnotu jurisdikcijas piekritību tās valsts tiesai, kurā atrodas īpašums²⁸. Rezultātā prasībai trūkst vajadzīgās saiknes ar tuvāku atrašanās vietu tai jurisdikcijai, kuras teritorijā īpašums atrodas, un tādējādi, manuprāt, prasība neietilpst 16. panta 1. punkta piemērošanas jomā²⁹.

23 — Spriedums lietā *Rösler*, minēts 16. zemsvītras piezīmē, 29. punkts.

24 — Spriedums lietā *Dansommer*, minēts 14. zemsvītras piezīmē, 22. punkts.

25 — Spriedums lietā *Dansommer*, minēts 14. zemsvītras piezīmē, 25. punkts.

26 — Spriedums lietā *Dansommer*, minēts 14. zemsvītras piezīmē, 34. punkts.

27 — Pēc analogijas skat. *Court of Appeal* apsvērumus par trešo jautājumu, kas aplūkots lietā *Jarrett/Barclays Bank*, minēts 19. zemsvītras piezīmē.

28 — Pēc analogijas skat. spriedumu lietā *Reichert*, minēts 3. zemsvītras piezīmē, 12. punkts.

29 — Pēc analogijas skat. 1988. gada 27. septembra spriedumu lietā 189/87 *Kalfelis* (*Recueil*, 5565. lpp.), kurā Tiesa norāda argumentu par to, ka tikai vienai jurisdikcijai piekrist uzkaustīt visus jautājumus, kas rodas tiesvedībā, kas saistīti ar Konvencijas 5. panta 3. punktu.

V — Secinājumi

40. Tāpēc uzskatu, ka Tiesai uz *Oberlandesgericht* iesniegtajiem jautājumiem būtu jāsniedz šāda atbilde:

- 1) Konvencijas 16. panta 1. punkta a) apakšpunktā minētais prasības “tiesvedībā, kuras priekšmets ir [...] nekustamā īpašuma noma” jēdziens attiecas uz tādu strīdu kā pamata lietā par dzīvokļa lietošanas tiesībām viesnīcu kompleksā ik gadu noteiktas kalendārās nedēļas laikā praktiski 40 gadus.
- 2) 16. panta 1. punkta a) apakšpunkts neattiecas uz tiesībām prasīt atlīdzināt pārmaksāto summu, kas kļūdaini pārskaitīta kā maksājums par dzīvokļa lietošanu.