

CONCLUSIE VAN ADVOCaat-GENERAAL

L. A. GEELHOED

van 7 april 2005¹

I — Inleiding

1. De onderhavige zaak, een verzoek om een prejudiciële beslissing van het Oberlandesgericht (hof van beroep van deelstaat) Hamm, betreft de uitlegging van artikel 16, punt 1, sub a, van het Verdrag van Brussel van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (hierna: „Executieverdrag”).² Het gaat met name om de vraag of deze bepaling van toepassing is op geschillen betreffende zogenaamde overeenkomsten van deeltijds gebruik.

grondgebied van een verdragsluitende staat, ongeacht hun nationaliteit, opgeroepen voor de gerechten van die staat [...]” Met betrekking tot verweerders die geen woonplaats hebben op het grondgebied van een verdragsluitende staat, bepaalt artikel 4 van het Executieverdrag: „Indien de verweerder geen woonplaats heeft op het grondgebied van een verdragsluitende staat, wordt de bevoegdheid in elke verdragsluitende staat geregeld door de wetgeving van die staat, onverminderd de toepassing van het bepaalde in artikel 16 [...]”

II — Het rechtskader

2. De algemene regel van het Executieverdrag inzake de bevoegdheid van de nationale gerechten voor geschillen die binnen de werkingssfeer van dit verdrag vallen, is opgenomen in artikel 2, dat bepaalt: „Onverminderd de bepalingen van het verdrag worden zij die woonplaats hebben op het

3. Artikel 16 Executieverdrag vormt een uitzondering op deze algemene regels. Dit artikel verleent voor vijf types geschillen bij uitsluiting bevoegdheid aan de gerechten van de verdragsluitende staat die de meest nauwe band heeft met het geschil. De regels van artikel 16 hebben voorrang boven alle andere bepalingen van het Executieverdrag inzake rechterlijke bevoegdheid. De partijen bij het geding kunnen er niet van afwijken bij overeenkomst (zoals geregeld in artikel 17 Executieverdrag) en deze regels worden niet opzijgezet door de verschijning van een verweerder (zoals geregeld in artikel 18 Executieverdrag).

¹ — Oorspronkelijke taal: Engels.

² — PB 1998, C 27, blz. 1.

4. Artikel 16, punt 1, bepaalt:

doelstelling van deze bepaling geformuleerd als volgt:

„Ongeacht de woonplaats zijn bij uitsluiting bevoegd:

„[...] [D]e voornaamste reden voor de uitsluitende bevoegdheid van de gerechten van de verdragsluitende staat waar het onroerend goed is gelegen, is dat het gerecht van de plaats waar het onroerend goed is gelegen, vanwege zijn nabijheid het best in staat is zich op de hoogte te stellen van de feitelijke situatie en de ter zake geldende voorschriften en gebruiken toe te passen, in de regel de voorschriften en gebruiken van de staat waar het onroerend goed is gelegen.”³

1. a) ten aanzien van zakelijke rechten op en huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen: de gerechten van de verdragsluitende staat waar het onroerend goed gelegen is,

6. Evenzo wordt in het rapport-Jenard⁴ de volgende rechtvaardiging gegeven voor de exclusieve bevoegdheid in geschillen die door artikel 16, punt 1, worden gedekt:

b) ten aanzien evenwel van huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen voor tijdelijk particulier gebruik voor ten hoogste zes opeenvolgende maanden: eveneens de gerechten van de verdragsluitende staat waar de verweerder woonplaats heeft, mits de eigenaar en de huurder of pachter natuurlijke personen zijn en zij woonplaats in dezelfde verdragsluitende staat hebben.”

„[...] Deze geschillen maken immers vaak onderzoeken, getuigenverhoren en deskundigenberichten nodig die ter plaatse moeten geschieden. Bovendien wordt deze materie vaak ten dele beheerst door gebruiken die in het algemeen alleen bekend zijn aan de gerechten van de plaats waar het onroerend goed is gelegen of in ieder geval aan de gerechten van het land waar dit onroerend goed ligt. Ten slotte wordt in het gekozen stelsel eveneens rekening gehouden met de noodzaak dat overschrijving in de ter plaatse van het onroerend goed bestaande kadastrale registers plaatsvindt. [...] Deze

5. De in artikel 16, punt 1, sub a, geformuleerde regel van de exclusieve bevoegdheid vindt zijn rechtvaardiging in de omstandigheid dat wegens de juridische en geografische nabijheid van het rechtsgebied waar het onroerend goed is gelegen, het betrokken gerecht het best in staat is om kennis te nemen van het geschil. Het Hof heeft de

3 — Arrest van 10 januari 1990, Reichert (C-115/88, Jurispr. blz. I-27, punt 10). Zie ook arrest van 14 december 1977, Sanders (73/77, Jurispr. blz. 2383, punten 13-15).

4 — PB 1979, C 59, blz. 35.

oplossing was nodig doordat de huur van onroerende goederen in het algemeen door bijzondere wettelijke bepalingen wordt beheerst en omdat het voorkeur verdient dat de toepassing van deze bepalingen [wegens de complexiteit ervan] slechts beoordeeld wordt door de rechters van het land waar deze bepalingen van kracht zijn. Bovendien bestaan in verscheidene landen ook voor deze geschillen exclusieve bevoegdheden die meestal ten voordele van gespecialiseerde rechters uitvallen.”

III — De feiten

7. De in Duitsland woonachtige Kleins hebben in 1992 een overeenkomst gesloten met Rhodos Management, gevestigd op het Isle of Man, waarbij zij zich ertoe verbonden een bedrag van 13 300 DEM (ongeveer 6 700 EUR) te betalen voor het gebruiksrecht van een bepaald type appartement in een hotelcomplex in Griekenland voor één week per jaar tot in 2031.

8. Het in het kader van deze overeenkomst betaalde totale bedrag was volgens de overeenkomst verdeeld als volgt: lidmaatschapsbijdrage („Mitgliedschaftsgebühr”) — 10 153 DEM; vergoeding voor „gebruik” („Nutzungsgebühr”) — 2 048 DEM; akte- en

administratieve kosten — 432 DEM; onderhoudskosten voor 1993 — 317 DEM; lidmaatschapsbijdrage RCI (een organisatie voor de coördinatie van de ruil van vakantie-„slots” en appartementen) voor drie jaar — 350 DEM.

9. De overeenkomst, die als opschrift „Aanvraag voor en aangaan van lidmaatschap” had, bepaalde eveneens dat de Kleins lid zouden worden van de Sun Beach Holiday Club. Dit was een noodzakelijke voorwaarde voor het sluiten van de overeenkomst: het was niet mogelijk de overeenkomst te sluiten zonder lid te worden van de club. De partijen bij de overeenkomst hadden ook recht op de standaarddiensten die het hotel zelf verstrekt aan clubleden en andere gasten, zoals ont- haal en wisselkantoor diensten.

10. Op de datum van ondertekening van de overeenkomst deden de Kleins een aanbetaling van 2 640 DEM. Later betaalden zij nog een bedrag van 13 300 DEM, hoewel het te betalen saldo volgens de bepalingen van de overeenkomst slechts 10 660 DEM bedroeg.

11. In maart 1996 stelden de Kleins bij het Landgericht (rechtbank van eerste aanleg van een deelstaat) Dortmund een beroep in tegen met name Rhodos Management, van wie zij een bedrag van 15 490 DEM vorderden op grond dat, ten eerste, de betrokken overeenkomst nietig was wegens „Sittenwidrigkeit” (dat wil zeggen schending van de

„bonnes moeurs” of goede zeden), en, ten tweede, dat het bedrag van 2 640 DEM, dat bovenop de contractueel overeengekomen prijs werd betaald, per vergissing was betaald, en dus een onverschuldigde betaling was die een vordering tot terugbetaling deed ontstaan.

12. Rhodos Management voerde als verweer aan dat het Landgericht niet bevoegd was om kennis te nemen van de zaak, aangezien het geschil betrekking had op de huur van een in Griekenland gelegen onroerend goed en volgens artikel 16, punt 1, sub a, Executieverdrag uitsluitend de Griekse gerechten bevoegd waren om kennis te nemen van het beroep.

13. Bij een vonnis van mei 2003 aanvaardde het Landgericht dit argument en verklaarde het het beroep bijgevolg niet-ontvankelijk.

14. In hun hoger beroep bij het Oberlandesgericht Hamm betoogden de Kleins dat de overeenkomst inzake lidmaatschap van de club geen „huur en verhuur, pacht en verpachting” in de zin van artikel 16, punt 1, sub a, Executieverdrag was, en, gelet op de kenmerken ervan, onder het vennootschapsrecht viel.

15. Bij beschikking van 27 januari 2004 legde het Oberlandesgericht het Hof de volgende vragen voor:

„1) Omvat het begrip ‚ten aanzien van [...] huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen’ in artikel 16, punt 1, sub a, Executieverdrag, geschillen over het gebruiksrecht van een naar type en ligging geïndividualiseerd appartement in een hotelcomplex tijdens een bepaalde kalenderweek per jaar gedurende een periode van bijna 40 jaar, ook wanneer de overeenkomst tegelijkertijd en noodzakelijkerwijs voorziet in het lidmaatschap van een club die vooral tot taak heeft de leden de uitoefening van dat gebruiksrecht te verzekeren?

2) Zo ja, geldt de exclusieve bevoegdheid krachtens artikel 16, punt 1, sub a, Executieverdrag ook voor vorderingen die weliswaar op een overeenkomst inzake huur en verhuur of pacht en verpachting zijn gebaseerd, maar rechtens en feitelijk niets met huur en verhuur of pacht en verpachting van doen hebben, meer in het bijzonder voor de vordering tot terugbetaling van een bedrag dat bij vergissing is betaald bovenop het bedrag dat voor het gebruik van het appartement respectievelijk voor het clublidmaatschap werd geëist?”

16. Overeenkomstig artikel 23 van de Statuut van het Hof van Justitie werden in het onderhavige geding schriftelijke opmerkingen ingediend door de Kleins, Rhodos Management en de Commissie, alsook door de regeringen van de Bondsrepubliek Duitsland en het Verenigd Koninkrijk.

gewoon een vakantiewoning te kopen, het recht verwerven om slechts tijdens een deel van het jaar in het onroerend goed te verblijven. De administratieve kosten en de onderhoudskosten van het onroerend goed worden gewoonlijk verdeeld tussen de verschillende timeshare-„eigenaars”.

IV — Analyse

De eerste vraag

17. Met zijn eerste vraag wenst het Oberlandesgericht te vernemen of de exclusieve bevoegdheid van artikel 16, punt 1, ook betrekking heeft op geschillen betreffende een overeenkomst inzake het gebruik van een bepaald type appartement in een hotel-complex voor een specifieke jaarlijkse periode gedurende bijna 40 jaar, zelfs wanneer de overeenkomst tegelijkertijd en noodzakelijkerwijs voorziet in het lidmaatschap van een club.

18. De overeenkomst die in het hoofdgeding aan de orde is, behoort overduidelijk tot de zogenaamde overeenkomsten van deeltijds gebruik. Overeenkomsten van deeltijds gebruik omvatten, zoals bekend, het recht om een onroerend goed parttime te gebruiken, dat wil zeggen voor een specifieke jaarlijkse periode, en worden vaak gesloten door vakantiegangers die, veeleer dan

19. Vooraf wijs ik erop dat de regering van het Verenigd Koninkrijk in haar opmerkingen het Hof verzoekt, uitspraak te doen op een ruimere vraag dan die welke door de nationale rechterlijke instantie is gesteld, namelijk de vraag of, en in welke omstandigheden, overeenkomsten van deeltijds gebruik in het algemeen onder artikel 16, punt 1, sub a, Executieverdrag vallen.

20. Ofschoon de idee van een algemeen geldend „criterium” in theorie enigszins kan bekoren, aarzel ik toch erg, dit te formuleren, om de goede reden dat de inhoud en het juridisch karakter van overeenkomsten van deeltijds gebruik in de lidstaten erg verschillen. Zo vallen dergelijke overeenkomsten in sommige lidstaten onder het verbintenissenrecht, in andere onder het vennootschapsrecht⁵, en in nog andere onder het zakenrecht.

5 — De Commissie geeft het voorbeeld van een koper die lid wordt van een vennootschap die op haar beurt de wettelijke eigenaar is van het deeltijds gebruikte onroerend goed. Het lidmaatschap van de vennootschap wordt aldus verbonden met het recht om het onroerend goed gedurende een bepaald aantal jaren tijdens een bepaalde periode van het jaar te gebruiken.

21. Deze heterogeniteit wordt erkend in de belangrijkste gemeenschapshandeling op dit gebied, te weten richtlijn 94/47 betreffende de bescherming van de verkrijger voor wat bepaalde aspecten betreft van overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen.⁶ Zo wordt in de considerans van de richtlijn bijvoorbeeld verklaard dat „het juridische karakter van de rechten waarop de in deze richtlijn bedoelde overeenkomsten betrekking hebben sterk verschilt per lidstaat [...]”.⁷ Om niet als een poging tot harmonisatie van deze rechten te worden beschouwd, wordt in de considerans van de richtlijn met name verklaard dat zij „noch de mate waarin in de lidstaten overeenkomsten inzake deeltijds gebruik van een of meer onroerende goederen kunnen worden gesloten noch de rechtsgrondslag van die overeenkomsten beoogt te regelen”.⁸ Om die reden is de toepassing van de richtlijn, die tot doel heeft een minimale basis van gemeenschappelijke regels inzake overeenkomsten van deeltijds gebruik te creëren teneinde de goede werking van de interne markt te garanderen en de verkrijgers te beschermen, beperkt tot zeer specifieke aspecten van die overeenkomsten, namelijk „de informatie over de wezenlijke bestanddelen van de overeenkomst, de wijze waarop deze informatie wordt meegedeeld en de procedure en wijze van verbreking en terugtrekking”.⁹

22. Gelet op die heterogeniteit is een algemene „regel” inzake de toepasselijkheid van

artikel 16, punt 1, sub a, op overeenkomsten van deeltijds gebruik in het algemeen mijns inziens niet opportuun, en kan een dergelijke regel de opzet van deze bepaling, die ik hierboven beknopt heb weergegeven, zelfs in gevaar brengen. Een dergelijk criterium zou met betrekking tot de genoemde doelstelling in bepaalde omstandigheden al gauw te exhaustief blijken te zijn, en in andere omstandigheden dan weer te beperkt. Weliswaar mag, zoals de regering van het Verenigd Koninkrijk opmerkt, de uitlegging van artikel 16, punt 1, sub a, niet afhangen van de wijze waarop een bepaalde overeenkomst van deeltijds gebruik formeel wordt gekwalificeerd in het nationale recht, maar naar mijn oordeel zijn de verschillen tussen de lidstaten wat de juridische aard van deze overeenkomsten betreft, zo groot dat elke poging om een uniform toepasselijke regel te formuleren, artificieel en contraproductief zou zijn. Dit is des te meer ongewenst, daar artikel 16, punt 1, als uitzondering op de algemene bevoegdheidsregels van het Executieverdrag, „niet [mag worden uitgelegd] in een ruimere zin dan [het] oogmerk [ervan] verlangt”.¹⁰

23. Tegen deze achtergrond zal ik nu onderzoeken of, op basis van de feiten van de onderhavige zaak zoals die ons door de verwijzende rechter zijn meegedeeld, een overeenkomst van deeltijds gebruik zoals die waarbij de Kleins partij zijn geworden, onder de in artikel 16, punt 1, sub a, geformuleerde regel van exclusieve bevoegdheid valt. Het is duidelijk dat het antwoord op deze vraag afhangt van de uitlegging die wordt gegeven aan de uitdrukking „ten aanzien van [...] huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen”, die

6 — Richtlijn 94/47/EG van het Europees Parlement en de Raad van 26 oktober 1994 betreffende de bescherming van de verkrijger voor wat bepaalde aspecten betreft van overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen (PB L 280, blz. 83).

7 — Derde overweging van de considerans.

8 — Vierde overweging van de considerans.

9 — Tweede overweging van de considerans; zie ook artikel 1 van de richtlijn.

10 — Arrest Sanders, aangehaald in voetnoot 3, punt 18.

als onderdeel van het gemeenschapsrecht op autonome wijze dient te worden uitgelegd.¹¹

24. Mijns inziens moet deze vraag bevestigend worden beantwoord, om de volgende redenen.

25. In de eerste plaats moet worden opgemerkt dat bij de beoordeling of de overeenkomst die in het hoofdgeding aan de orde is, onder artikel 16, punt 1, valt, de inhoud – en niet louter de vorm – van de overeenkomst tussen partijen een beslissende rol speelt. Zoals de Duitse regering opmerkt, dient het Hof bij de beoordeling van de werkelijke inhoud van de overeenkomst „de sluier” van de vorm van de overeenkomst „op te lichten”. Hoewel zowel de in de overeenkomst gebruikte bewoordingen als de formele kwalificatie van de overeenkomst naar nationaal recht, elementen zijn waarmee rekening moet worden gehouden bij de beoordeling, zijn geen van beide beslissend. Bijgevolg is het in de onderhavige zaak niet van beslissend belang dat de in het hoofdgeding aan de orde zijnde overeenkomst van deeltijds gebruik de vorm van de deelneming aan een „club” heeft, dat de overeenkomst als opschrift „Aanvraag voor en aangaan van lidmaatschap” heeft, en dat in de overeenkomst het grootste gedeelte van het contractueel verschuldigde bedrag als „lidmaatschapsbijdrage” („Mitgliedschaftsgebühr”) werd aangemerkt.

Indien dit anders was, zouden de regels van het Executieverdrag kunnen worden omzeild, wat de coherente toepassing ervan in gevaar zou brengen. Het risico van een dergelijke omzeiling dient vooral te worden voorkomen in de context van overeenkomsten van deeltijds gebruik, die in de regel betrekkingen tussen verbruikers en handelsondernemingen impliceren.

26. In de tweede plaats rijst bij de beoordeling van de inhoud van de overeenkomst de vraag of de overeenkomst tussen partijen in hoofdzaak betrekking heeft op de huur van een onroerend goed. In het arrest Sanders heeft het Hof geoordeeld dat een overeenkomst waarbij de ene partij zich ertoe verbond de exploitatie van een bloemenwinkel over te nemen en aan de andere partij een bedrag voor goodwill alsook een maandelijks rente te betalen, niet onder artikel 16, punt 1, viel, omdat de opzet van deze bepaling „niet geld[t] wanneer de overeenkomst in hoofdzaak betrekking heeft op een onderwerp van andere aard, met name op de verpachting van een handelszaak”.¹² Op dezelfde wijze heeft het Hof in het arrest Hacker verklaard dat een gemengde overeenkomst, op grond waarvan tegen een door de cliënt betaalde totaalprijs een pakket van diensten moet worden verricht, niet onder artikel 16, punt 1, valt, omdat een dergelijke overeenkomst „buiten het gebied [ligt] waarin de exclusieve bevoegdheidsregel van artikel 16, punt 1, zijn bestaansrecht heeft [...]”.¹³

¹² — Arrest Sanders, aangehaald in voetnoot 3, punt 16.

¹³ — Arrest van 26 februari 1992 (C-280/90, Jurispr. blz. I-1111, punt 15).

¹¹ — Arrest Reichert, aangehaald in voetnoot 3, punt 8.

27. Indien deze redenering wordt toegepast op de onderhavige zaak, ben ik van oordeel dat, zoals de verwijzende rechter in zijn verzoek om een prejudiciële beslissing heeft opgemerkt, de inhoud en het belangrijkste onderwerp van de overeenkomst van de Kleins, zij het via het lidmaatschap van de Sun Beach Holiday Club, het recht van deeltijds gebruik van een appartement was. Naast dit gebruiksrecht lijken de extra voordelen van het lidmaatschap – in het bijzonder het recht om een beroep te doen op de ruilorganisatie RCI, alsmede het recht om gebruik te maken van hoteldiensten zoals onthaalfaciliteiten, gelet op de aan het Hof voorgelegde feiten, marginaal.¹⁴ In dit opzicht verschilt de onderhavige zaak van de zaak Hacker, waarin de extra diensten – met inbegrip van het geven van informatie en advies, het reserveren van accommodatie, het boeken van tickets in samenhang met reisarrangementen, en in voorkomend geval een reisannuleringsverzekering — veel belangrijker waren.¹⁵

28. De derde fase van de beoordeling van de inhoud van de overeenkomst bestaat uit het onderzoek of de overeenkomst de wezenlijke kenmerken van een huur van onroerend goed vertoont. Zoals de Duitse regering heeft opgemerkt, bestaat huur in de regel in het sluiten van een overeenkomst betreffende de verhuring of verpachting van een onroerend

goed voor een specifieke tijdspanne tegen betaling van huurgeld.¹⁶ Ik vind het arrest Rösler, waarin het Hof een aantal typische kenmerken van huur noemde, in dit verband leerzaam:

„Een huurovereenkomst bevat in de regel clausules betreffende de overdracht van het verhuurde onroerend goed aan de huurder, het gebruik ervan, de verplichtingen van de huurder respectievelijk verhuurder ten aanzien van het onderhoud ervan, de duur van de huurovereenkomst en de teruggave van het onroerend goed aan de verhuurder, de huurprijs en de door de huurder te betalen bijkomende kosten, zoals voor verbruik van water, gas en elektriciteit.”¹⁷

29. Een ander voor de onderhavige zaak leerzaam onderdeel van het arrest Rösler is de overweging dat de uitzondering van artikel 16, punt 1, zelfs van toepassing is op huur die voor korte tijd is gesloten en uitsluitend het gebruik van een vakantiewoning betreft. Het Hof overwoog daarbij dat, gelet in het bijzonder op de onzekerheid die zou ontstaan indien uitzonderingen op de algemene regel van artikel 16, punt 1, sub a, zouden worden toegestaan, dit artikel van

14 — Zie, mutatis mutandis, arrest van 27 januari 2000, Dansommer (C-8/98, Jurispr. blz. 1-393, punt 34).

15 — Zie eveneens, mutatis mutandis, de ondergeschiktheid van de verzekeringsdiensten in de zaak Dansommer, aangehaald in voetnoot 14.

16 — Zie bijvoorbeeld arrest Hof van 15 januari 1985, Rösler (241/83, Jurispr. blz. 39).

17 — Arrest Rösler, aangehaald in voetnoot 16, punt 27.

toepassing is op „elke overeenkomst inzake huur en verhuur van onroerend goed, ongeacht de bijzondere kenmerken van die overeenkomst”.¹⁸

eenkomst van deeltijds gebruik juridisch te kwalificeren als een overeenkomst inzake de huur van een specifiek appartement voor een bepaalde periode, gekoppeld aan een regeling om dit appartement eventueel in de toekomst te ruilen voor een ander appartement.

30. In de onderhavige zaak vertoont de overeenkomst mijns inziens voldoende kenmerken van een „huur en verhuur, pacht en verpachting van een onroerend goed” om binnen de werkingssfeer van artikel 16, punt 1, te vallen. Meer bepaald verleent de overeenkomst de Kleins het gebruiksrecht van een appartement in een hotelcomplex voor een specifieke jaarlijkse periode tegen betaling van een huurprijs, te verhogen met onderhoudskosten. Hoewel het volgens de verwijzingsbeschikking mogelijk lijkt dat de Kleins niet jaar na jaar naar precies hetzelfde appartement terugkeren, volstaat deze omstandigheid niet om mijn standpunt te wijzigen. Mijns inziens geldt de reden voor de toekenning van exclusieve bevoegdheid in artikel 16, punt 1, namelijk dat de gerechten van de plaats waar het onroerend goed is gelegen (*locus rei sitae*) het specifieke voordeel genieten van juridische en geografische nabijheid bij het geschil, ook voor deze situatie.¹⁹ Verder vind ik het voor de beoordeling van de onderhavige zaak een nuttige benadering om een dergelijke over-

31. Gelet op een en ander concludeer ik dat een overeenkomst van deeltijds gebruik, zoals die welke in het hoofdgeding aan de orde is, binnen de werkingssfeer van artikel 16, punt 1, sub a, Executieverdrag valt.

De tweede vraag

32. Met zijn tweede vraag wenst het Oberlandesgericht te vernemen of, ingeval de eerste vraag bevestigend wordt beantwoord, de exclusieve bevoegdheid van artikel 16, punt 1, sub a, ook geldt voor een vordering die berust op het recht op terugbetaling van een per vergissing bovenop de overeengekomen huurprijs betaald bedrag.

33. Mijns inziens geldt de bij artikel 16, punt 1, sub a, verleende exclusieve bevoegdheid niet voor een dergelijke vordering.

18 — Arrest Rösler, aangehaald in voetnoot 16, punten 23 en 24.

19 — Zie eveneens de redenering van de Court of Appeal of England and Wales (Civil Division) in *Jarrett v Barclays Bank* [1996] EWCA Civ 847: „Tegen de achtergrond van het arrest van het Hof in de zaak Rösler/Rottwinkel, zie ik geen reden om de onderhavige overeenkomsten niet aan te merken als huurovereenkomsten die onder artikel 16, punt 1, vallen. In al deze gevallen heeft de ene partij op grond van een overeenkomst het recht van het exclusieve gebruik — voor een bepaalde periode en tegen betaling van een geldbedrag — van een onroerend goed dat eigendom is van de andere partij [...] Alle overwegingen op grond waarvan het Hof artikel 16, punt 1, aldus heeft uitgelegd dat het ook van toepassing is op huur voor korte tijd, gelden evenzeer voor de onderhavige overeenkomsten als voor de huur voor korte tijd in de zaak Rösler” (door Morrill LJ).

34. Zoals reeds is opgemerkt, dient de werkingssfeer van artikel 16, punt 1, sub a, als uitzondering op de meer algemene bevoegdheidsregels die in het Executieverdrag zijn neergelegd, restrictief te worden uitgelegd en mag dit artikel alleen worden toegepast wanneer dit nodig is voor het bereiken van de doelstelling ervan.²⁰ Drie arresten zijn mijns inziens van bijzonder belang voor de uitlegging van die werkingssfeer met betrekking tot het onderhavige geval.

35. Het eerste is het arrest Reichert, waarin het Hof de soorten vorderingen die door deze bepaling worden gedekt, eng opvatte, door het volgende te verklaren:

„[...] [A]rtikel 16, sub 1, Executieverdrag [dient] aldus te worden uitgelegd, dat de exclusieve bevoegdheid van de gerechten van de verdragsluitende staat waar het onroerend goed is gelegen, niet alle mogelijke rechtsvorderingen omvat die een zakelijk recht op onroerend goed betreffen, maar alleen die welke zowel binnen het toepassingsgebied van het Executieverdrag vallen, als tot de rechtsvorderingen behoren die ertoe strekken, de omvang, de hoedanigheid, de eigendom of het bezit van een onroerend goed of het bestaan van andere zakelijke rechten op dit onroerend goed vast te stellen en om de

rechthebbenden de bescherming van de aan hun titel verbonden bevoegdheden te verzekeren.”²¹

36. Het Hof concludeerde dat vorderingen die gebaseerd zijn op de Franse *action paulienne* („actio Pauliana”), een vordering waarbij schuldeisers kunnen opkomen tegen handelingen die door hun schuldenaars met bedrieglijke benadeling van hun rechten zijn verricht, niet binnen de werkingssfeer van artikel 16, punt 1, vallen, omdat deze vorderingen „h[un] grondslag vind[en] in [...] een persoonlijk recht van de schuldeiser jegens zijn schuldenaar waarmee de schuldeiser het hem eventueel toekomende verhaalsrecht op het vermogen van de schuldenaar kan veiligstellen”.²²

37. Op dezelfde wijze heeft het Hof in de zaak Rösler verklaard dat artikel 16, punt 1, van toepassing is op „alle geschillen die betrekking hebben op het bestaan of de uitlegging van huurovereenkomsten, de duur ervan, de teruggave van het onroerend goed aan de verhuurder, het herstel van door de huurder veroorzaakte schade of de inning van de huurpenningen en de door de huurder verschuldigde bijkomende kosten, zoals die voor verbruik van water, gas en elektriciteit. Geschillen die betrekking hebben op

21 — Arrest Reichert, aangehaald in voetnoot 3, punt 11. Deze redenering kan ook worden teruggevonden in het rapport-Jenard, waarin het volgende te lezen staat: „Toen het Comité de gerechten van het land waar het onroerend goed gelegen is, bevoegd verklaarde kennis te nemen van op dat goed betrekking hebbende huurvorderingen[,] heeft het geschillen tussen verhuurders en huurders over het bestaan van huurcontracten of over het herstel van door de huurder veroorzaakte schade, de ontruiming van lokalen enzovoort op het oog gehad. De regeling is volgens het Comité niet van toepassing op rechtsvorderingen uitsluitend strekkende tot betaling der huur, omdat deze vorderingen los worden gezien van het verhuurde onroerend goed.”

22 — Arrest Reichert, aangehaald in voetnoot 3, punt 12.

20 — Zie bijvoorbeeld arrest Dansommer, aangehaald in voetnoot 14, punt 21.

uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van de huurder respectievelijk verhuurder, vallen binnen deze uitsluitende bevoegdheid. Daarentegen vallen geschillen die slechts zijdelings verband houden met het gebruik van het gehuurde, zoals die betreffende gedeerde vakantievreugde en reiskosten, niet onder de in genoemd artikel bedoelde uitsluitende bevoegdheid.”²³

kwalificatie van de huurovereenkomst waarbij zij hoorde, niet kon wijzigen, te meer daar die clausule voor de verwijzende rechter niet was betwist.²⁶

38. Ten slotte moet rekening worden gehouden met het arrest Dansommer, waarin het ging om een schadevordering wegens onvoldoende onderhoud en beschadiging van een woning die door een particulier was gehuurd om er enkele weken vakantie door te brengen, waarbij die vordering niet rechtstreeks door de eigenaar van het onroerend goed was ingesteld, maar door een — in de rechten van de eigenaar van het onroerend goed gesubrogeerde — professionele reisorganisator. Het Hof oordeelde dat een dergelijke vordering binnen de werkingsfeer van artikel 16, punt 1, valt, en beklemtoonde daarbij dat een rechtsovereenkomst niet onder deze bepaling valt louter en alleen omdat zij „in verband staat”²⁴ met een onroerend goed, maar dat de cruciale vraag is, of het voorwerp van het geschil rechtstreeks is gerelateerd aan een huurovereenkomst betreffende een onroerend goed.²⁵ De in de betrokken overeenkomst opgenomen clausule betreffende een annuleringsverzekering was slechts een bijkomende bepaling, die de

39. Wanneer deze redenering op de onderhavige zaak wordt toegepast, blijkt uit de verwijzingsbeschikking duidelijk dat de vordering tot terugbetaling van het bovenop de contractuele huurprijs betaalde bedrag niet op een uit de overeenkomst van deeltijds gebruik voortvloeiend recht of voortvloeiende verplichting is gebaseerd. Veeleer lijkt deze vordering een onverschuldigde betaling als rechtsgrondslag te hebben.²⁷ Mijns inziens valt een dergelijke vordering niet binnen de opzet van artikel 16, punt 1, dat wil zeggen, voor het onderzoek van deze vordering behoeven geen feiten te worden beoordeeld of voorschriften en gebruiken van de plaats waar het goed is gelegen, te worden toegepast, die een bevoegdheid van de rechter van de plaats waar het onroerend goed is gelegen, kunnen rechtvaardigen.²⁸ Bijgevolg ontbreekt de noodzakelijke band of nabijheid tussen de vordering en het rechtsgebied waarin het goed is gelegen, en valt deze vordering mijns inziens dus buiten de werkingsfeer van artikel 16, punt 1.²⁹

26 — Arrest Dansommer, aangehaald in voetnoot 14, punt 34.

27 — Zie, *mutatis mutandis*, het betoog van de Court of Appeal betreffende de derde vraag in de zaak *Jarrett v Barclays Bank*, aangehaald in voetnoot 19.

28 — Zie, *mutatis mutandis*, arrest Reichert, aangehaald in voetnoot 3, punt 12.

29 — Zie, *mutatis mutandis*, arrest van 27 september 1988, *Kalfelis* (189/87, Jurispr. blz. 5565), waarin het Hof het argument afwees dat slechts één gerecht bevoegd zou moeten zijn om kennis te nemen van alle vragen die in het kader van een geschil betreffende artikel 5, punt 3, Executieverdrag rijzen.

23 — Arrest Rösler, aangehaald in voetnoot 16, punt 29.

24 — Arrest Dansommer, aangehaald in voetnoot 14, punt 22.

25 — Arrest Dansommer, aangehaald in voetnoot 14, punt 25.

V — Conclusie

40. Derhalve geef ik het Hof in overweging, de door het Oberlandesgericht gestelde vragen te beantwoorden als volgt:

- „1) Het begrip ‚ten aanzien van [...] huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen‘ in artikel 16, punt 1, sub a, Executieverdrag omvat een vordering als die welke in het hoofdgeding aan de orde is, betreffende het gebruiksrecht van een appartement in een hotelcomplex tijdens een bepaalde kalenderweek per jaar gedurende een periode van bijna 40 jaar.
- 2) De exclusieve bevoegdheid krachtens artikel 16, punt 1, sub a, geldt niet voor een vordering tot terugbetaling van een bedrag dat per vergissing is betaald bovenop het bedrag dat voor het gebruik van een appartement wordt geëist.”