

SKLEPNI PREDLOGI GENERALNEGA PRAVOBRANILCA

PHILIPPA LÉGERJA,

predstavljeni 28. septembra 2004¹

1. Ta zadeva se navezuje na sodbo z dne 13. decembra 2001 v zadevi Heininger².

preklica pri tej vrsti finančne transakcije povzroči ne samo preklic kreditne pogodbe za nakup nepremičnine, temveč tudi preklic pogodbe o prodaji nepremičnine.

2. Sodišče je v tej sodbi razsodilo, da se Direktiva Sveta 85/577/EGS z dne 20. decembra 1985 o varstvu potrošnikov v primeru pogodb, sklenjenih zunaj poslovnih prostorov³ uporablja za „kreditne pogodbe za nakup nepremičnine“, torej za kreditne pogodbe, sklenjene za financiranje nakupa nepremičnine. Sodišče je iz tega sklevalo, da imajo potrošniki, ki so sklenili to vrsto pogodbe v primeru prodaje od vrat do vrat, pravico do preklica po členu 5 Direktive.

I – Pravni okvir

A – Zakonodaja Skupnosti

3. V tem primeru Landgericht Bochum (Nemčija) poziva Sodišče, naj natančno navede posledice svoje sodne prakse. Sprašuje, ali se Direktiva lahko uporablja za enotno finančno transakcijo, ki poleg kreditne pogodbe za nakup nepremičnine vključuje pogodbo o prodaji nepremičnine. Sprašuje tudi, ali lahko uveljavljanje pravice do

4. Cilj Direktive je potrošnikom držav članic zagotoviti minimalno varstvo na področju prodaje od vrat do vrat.

5. Člen 1(1) določa, da se Direktiva uporablja za pogodbe, ki jih trgovec in potrošnik skleneta na izletu, ki ga je trgovec organiziral zunaj poslovnih prostorov, ali med obiskom trgovca pri potrošniku ali na delovnem mestu tega, če se obisk ne opravi na potrošnikovo izrecno željo.

1 – Jezik izvornika: francoščina.

2 – C-481/99, Recueil, str. I-9945 (v nadaljevanju: sodba Heininger).

3 – UL L 372, str. 31 (v nadaljevanju tudi: Direktiva).

6. Nasprotno se Direktiva v skladu s členom 3(2)(a) ne uporablja za „gradbene pogodbe, pogodbe za prodajo in najem nepremičnin ali pogodbe, ki zadevajo druge pravice v zvezi z nepremičninami“.

7. Člen 4 Direktive določa, da je trgovec dolžan potrošnika poučiti o pravici do preklica pogodbe v rokih, določenih v členu 5 Direktive.

8. Člen 5 navedene direktive določa:

„1. Potrošnik ima pravico, da odstopi od pogodbe, tako da v roku, ki ni daljši od sedmih dni, po prejemu pouka iz člena 4, pošlje pisno obvestilo po postopku, določenem v nacionalnem pravu [...]

2. Posledica obvestila je, da je potrošnik prost vseh obveznosti iz pogodbe, od katere je odstopil.“

9. Člen 7 Direktive glede posledic preklica navaja: „Če potrošnik uveljavlja svojo pravico do odstopa, ureja pravne učinke takega

odstopa nacionalno pravo, zlasti v zvezi z vračilom plačila za dobavljeno blago ali opravljene storitve in vračilom prejetega blaga“.

10. Sodišče je v sodbi Heininger Direktivo razložilo v dveh točkah.

11. Najprej je razsodilo, da se Direktiva uporablja za kreditne pogodbe za nakup nepremičnine, torej za kreditne pogodbe za financiranje nakupa nepremičnine⁴, čeprav so te pogodbe zavarovane z zastavo nepremičnine⁵. Menilo je namreč, da predmet te vrste pogodbe ni bila „pravica v zvezi z nepremičninami“ v smislu člena 3(2)(a) Direktive⁶, temveč dodelitev sredstev, povezana z ustrezno obveznostjo vračila in plačila obresti⁷. Sodišče je iz tega sklepalo, da ima potrošnik, ki sklene to vrsto pogodbe v primeru prodaje od vrat do vrat, pravico do preklica po členu 5 Direktive⁸.

12. Sodišče je nato opozorilo, da je treba rok za uveljavljanje pravice do preklica, ki ni

4 — Sodba Heininger (izrek, točka 1).

5 — *Ibidem* (točka 34).

6 — *Ibidem* (točka 32).

7 — *Ibidem* (točka 33).

8 — *Ibidem* (izrek, točka 1).

krajši od sedmih dni, računati „od trenutka, ko potrošnik prejme pouk“ o svoji pravici do preklica, in da ima trgovec obveznost dati ta pouk⁹. Posledično je razsodilo, da Direktiva nasprotuje nacionalni določbi, ki določa, da je najdaljši rok za uveljavljanje pravice do preklica, predvidene v členu 5 Direktive, eno leto od sklenitve pogodbe, če potrošnik ni prejel pouka, predvidenega v členu 4 navedene direktive¹⁰.

B – Nemška zakonodaja

13. V Nemčiji je bila Direktiva prenesena v notranje pravo z Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften (zakon o preklicu pogodb, sklenjenih v okviru prodaje od vrat do vrat, in podobnih transakcij) z dne 16. januarja 1986¹¹.

14. Člen 3(1) tega besedila določa, da mora „[o]b preklicu vsaka stranka vrniti drugi vse, kar je na podlagi take pogodbe prejela“. Člen 3(3) HwiG dodaja, da mora biti „[z]a pravico do rabe ali uporabe dobrine in tudi za druge storitve, opravljene do preklica, [...] njihova vrednost povrnjena“.

15. Poleg tega je nemški zakonodajalec prenesel Direktivo Sveta 87/102/EGS z dne 22. decembra 1986 o približevanju zakonov in drugih predpisov držav članic v zvezi s potrošniškimi krediti,¹² s tem da je sprejel Verbrauchercreditgesetz (zakon o potrošniških kreditih) z dne 17. decembra 1990¹³. Člen 9 tega zakona določa:

„1. Prodajna pogodba je transakcija, povezana s kreditno pogodbo, če je kredit namenjen financiranju prodajne cene in če je treba ti pogodbi šteti za gospodarsko celoto. Za gospodarsko celoto gre zlasti takrat, kadar kreditodajalec pri pripravi ali sklenitvi kreditne pogodbe sodeluje s prodajalcem.

2. Izjava volje potrošnika za sklenitev povezane prodajne pogodbe velja le, če potrošnik [...] ne prekliče svoje izjave volje za sklenitev kreditne pogodbe.

Pouk glede pravice do preklica [...] mora vsebovati opozorilo, da ob preklicu tudi prodajna pogodba, ki je povezana s kreditno

9 – *Ibidem* (točka 45).

10 – *Ibidem* (izrek, točka 2).

11 – BGBl. I, str. 122 (v nadaljevanju: HwiG).

12 – UL L 42, str. 48.

13 – BGBl. I, str. 2840 (v nadaljevanju: VerbrKrG).

pogodbo, ne velja več. [...] Če je bil neto znesek kredita že izplačan prodajalcu, kreditodajalec v razmerju do potrošnika prevzame pravice in dolžnosti prodajalca, ki izhajajo iz prodajne pogodbe, kar zadeva pravne učinke preklica [...]"

16. Člen 3(2)(2) VerbrKrG natančno določa, da se nekatere določbe tega zakona in zlasti člen 9 ne uporabljajo za „kreditne pogodbe, v skladu s katerimi je kredit pogojen z ustanovitvijo zastave nepremičnine in odobren pod običajnimi pogoji za kredite, ki so zavarovani z zastavo nepremičnine, in za njihovo posredno financiranje“.

II – Dejansko stanje in postopek v glavni stvari

17. Deutsche Bausparkasse Badenia (v nadaljevanju: banka) od konca osemdesetih let financira nakup starih stanovanj.

18. Na splošno gre za nepremičnine, ki so bile zgrajene v okviru gradnje socialnih stanovanj v šestdesetih in sedemdesetih letih in ki jih je delniška družba Allgemeine Wohnungsvermögens AG kupila, nato prenovila in dala na prodaj. Družba Heinen &

Biege GmbH, katere dejavnost je posredovanje nepremičninskih in finančnih storitev, je tržila ta stanovanja in posredovala pri financiranju.

19. V okviru tega modela je februarja 1992 z zakoncema Schulte navezal stik zastopnik družbe Heinen & Biege GmbH. Predlagal jima je finančno naložbo v obliki nakupa nepremičnine, financiranega s kreditom. Iz davčnih razlogov bi morale stanovanje uporabljati tretje osebe in njegov nakup bi moral biti v celoti financiran s posojilom, pri čemer med trajanjem kreditne pogodbe ne bi bilo odplačil.

20. Tako sta zakonca Schulte 28. aprila 1992 kupila stanovanje za 90.519 DEM. Prodajna pogodba je bila podpisana pri notarju v skladu z določbami nemške zakonodaje na tem področju.

21. Zakonca Schulte sta za financiranje tega nakupa 7. aprila 1992 pri banki najela posojilo v znesku 105.000 DEM, zavarovano z „zemljiškim dolgom“ v istem znesku. Ta zastava nepremičnine je bila ustanovljena z notarskim zapisom z dne 8. maja 1992. Zakonca Schulte sta se v tem zapisu tudi zavezala, da bosta osebno odgovarjala za plačilo zneska zemljiškega dolga, in sprejela možnost takojšnje prisilne izvršbe kreditne pogodbe na njunem celotnem premoženju.

22. Zakonca Schulte sta tudi pristopila k sistemu skupnega zbiranja prihodkov od najemnin. Na podlagi sistema sta se odrekla upravljanju s svojo nepremičnino: družba Heinen & Biege GmbH je zbirala prihodke od najemnin in jih sorazmerno z njihovo naložbo nakazovala lastnikom po odbitku nastalih stroškov za vzdrževanje stanovanj.

23. Nazadnje sta zakonca Schulte z banko sklenila dve pogodbi o „stanovanjskem varčevanju“, ki bi morali biti namenjeni za odplačilo njunega posojila.

24. Po sklenitvi teh različnih pogodb je banka po navodilih zakoncev Schulte neto znesek posojila v višini 101.850 DEM neposredno izplačala prodajalcu stanovanja.

25. Ker zakonca Schulte nista več izpolnjevala svojih obveznosti, je banka zahtevala odplačilo posojila in izvedla prisilno izvršbo pogodbe na podlagi notarskega zapisa z dne 8. maja 1992.

26. Zakonca Schulte sta novembra 2002 preklicala kreditno pogodbo na podlagi HwiG in pred predložitvenim sodiščem začela postopek proti prisilni izvršbi.

III – Predlog za sprejetje predhodne odločbe

27. Landgericht Bochum v predložitvenem sklepu opozarja, da je na podlagi člena 3 HWiG vsaka stranka dolžna drugi vrniti vse, kar je prejela, in tudi vrednost rabe, ki ji je bila omogočena do preklica. Pojasnilo je tudi, da se na podlagi ustaljene sodne prakse Bundesgerichtshof (Nemčija), vrhovnega sodišča za civilne zadeve, posojilo obravnava kot „prejeto“, čeprav je finančna institucija po navodilih posojilojemalca znesek tega posojila izplačala neposredno tretji stranki.

28. Iz tega izhaja, da določbe HWiG v primeru preklica posojilojemalcu nalagajo vračilo neto zneska kredita skupaj z obrestmi po tržni obrestni meri. Poleg tega ima ta obveznost odplačila takojšen učinek in se nanaša na celoten znesek posojila.

29. Predložitveno sodišče meni, da je ta posledica huda za potrošnika in da bi se lahko v notranjem pravu predvidele druge rešitve.

30. Tako se lahko posojilna pogodba in pogodba o prodaji nepremičnine analizirata kot „gospodarska celota“ v smislu člena 9 VerbrKrG. V tem primeru bi preklic kreditne pogodbe povzročil preklic prodajne pogodbe

na podlagi člena 9(2) VerbrKrG. Potrošnik torej ne bi bil več dolžan posojilodajalcu vrniti zneska posojila, temveč bi mu moral vrniti samo lastništvo in plačati odškodnino za rabo nepremičnine do preklica.

do 30. septembra 2000) na podlagi člena 3(2)(2) VerbrKrG ne uporablja za kreditne pogodbe za nakup nepremičnine v smislu te določbe.

31. Druga rešitev bi bilo priznanje gospodarske celote, sestavljene iz kreditne pogodbe in prodajne pogodbe, brez sklicevanja na člen 9 VerbrKrG. V tem primeru bi preklic ene od pogodb povzročil tudi razveljavitev druge.

Glede na dolgo ustaljeno sodno prakso več senatov BGH se kreditna pogodba za nakup nepremičnine in nakup nepremičnine, financiran s kreditom, načeloma ne štejeta za povezani pogodbi, ki sestavljata gospodarsko celoto [...] Pri nakupu nepremičnine posameznik brez pravnega znanja in poslovnih izkušenj namreč ve, da sta posojilodajalec in prodajalec ponavadi dve različni osebi. Zakonodajalec je to upošteval, ko je v členu 3(2)(2) [VerbrKrG] določil, da se pravila glede povezanih pogodb (člen 9 VerbrKrG) ne uporabljajo za kreditne pogodbe za nakup nepremičnine v smislu člena 3(2)(2) VerbrKrG.“

32. Predložitveno sodišče kljub temu pojasnjuje, da je Bundesgerichtshof zavrnilo ti rešitvi tudi v sodni praksi po sodbi Heininger. Bundesgerichtshof se opira predvsem na člen 3(2)(2) VerbrKrG, ki predvideva, da se določbe člena 9 VerbrKrG o povezanih transakcijah ne uporabljajo za kreditne pogodbe, zavarovane z zastavo nepremičnine. Tako je Bundesgerichtshof v sodbi z dne 9. aprila 2002 razsodilo:

33. Landgericht Bochum pojasnjuje, da zaradi te sodne prakse preklic kreditne pogodbe za nakup nepremičnine nima nobenega vpliva na veljavnost pogodbe o prodaji nepremičnine. Potrošniki so torej dolžni nemudoma vrniti znesek posojila skupaj z obrestmi.

„Če je [treba] zaradi [sodbe Heininger] pravico do preklica [priznati za kreditne pogodbe za nakup nepremičnine], se ob preučitvi pravnih posledic preklica upošteva, da se člen 9 VerbrKrG (v različici, ki je veljala

34. Predložitveno sodišče meni, da je ta rešitev v nasprotju s pravom Skupnosti. Čeprav mora v skladu s členom 7 Direktive pravne učinke odstopa urejati nacionalno

pravo, pa ni sporno, da podrobna pravila, ki jih izberejo države članice, ne smejo ogroziti učinkovitosti prava Skupnosti in posebej učinkovitosti pravice do preklica, ki jo daje Direktiva.

35. V tem primeru je torej potrošnik, ki uveljavlja pravico do preklica, v dosti bolj neugodnem položaju kot v primeru ohranitve posojilne pogodbe, ker je dolžan nemudoma vrniti znesek posojila skupaj z obrestmi.

36. Landgericht Bochum v teh okoliščinah meni, da nemški organi niso sprejeli ustreznih ukrepov za zagotavljanje izvajanja Direktive in dejanskega varstva potrošnikov.

IV – Vprašanja za predhodno odločanje

37. Landgericht Bochum je prekinilo odločanje in Sodišču v predhodno odločanje predložilo ta vprašanja:

„1. Ali se člen 3(2)(a) Direktive [85/577] uporablja za prodajne pogodbe, ki

zadevajo nepremičnine, ki jih je treba šteti samo kot del vrste finančne naložbe, katere financiranje je zagotovljeno s kreditom, in pri katerih se pogajanja pred sklenitvijo pogodbe tako glede pogodbe o prodaji nepremičnine kot pogodbe o posojilu, ki je namenjeno izključno financiranju, opravijo v okviru prodaje od vrat do vrat v smislu člena 1 [HWiG]?

2. Ali določbe nacionalnega pravnega reda ali njihove razlage, ki kot edino posledico preklica izjave volje za sklenitev posojilne pogodbe – tudi če gre za finančne naložbe, za katere posojilo nikakor ne bi bilo odobreno brez nakupa nepremičnine – določajo razveljavitev posojilne pogodbe, spoštujejo zahteve, ki izhajajo iz načela visoke ravni varstva na področju varstva potrošnikov (člen 95(3) ES) in iz učinkovitosti varstva potrošnikov, ki ga zagotavlja Direktiva [85/577]?

3. Ali je nacionalni predpis, ki kot posledico odstopa od posojilne pogodbe določa obveznost potrošnika, ki je uveljavljal pravico do preklica, da banki, ki izvaja financiranje, vrne znesek posojila, čeprav je posojilo v skladu z izbranim modelom finančne naložbe

namenjeno izključno financiranju nepremičnine in je izplačano neposredno prodajalcu nepremičnine, v skladu z varstvenim ciljem določbe iz člena 5(2) Direktive [85/577] na področju pravice do odstopa?

4. Ali je nacionalni predpis, ki kot posledico odstopa določa obveznost potrošnika, da potem ko je uveljavil pravico do preklica, vrne znesek posojila, ki – v skladu z izbranim modelom finančne naložbe – do zdaj še ni bil vrnjen, skupaj z obrestmi po tržni obrestni meri, v nasprotju z visoko ravno varstva na področju varstva potrošnikov (člen 95(3) ES) in z načelom učinkovitosti varstva potrošnikov, ki ga določa Direktiva [85/577]?”

39. Banka namreč poudarja, da Landgericht Bochum v tem primeru ni odločilo o vprašanju, ali je bila kreditna pogodba sklenjena v okviru prodaje od vrat do vrat, in da je do rešitve tega vprašanja predlog za sprejetje predhodne odločbe hipotetičen.

40. Znano je, da je na podlagi ustaljene sodne prakse¹⁴ postopek iz člena 234 ES instrument za sodelovanje med Sodiščem in nacionalnimi sodišči. V okviru tega sodelovanja mora nacionalno sodišče, ki odloča o sporu in mora prevzeti odgovornost za poznejšo sodno odločitev, presoditi nujnost predhodnega odločanja in pomembnost vprašanj, ki jih postavlja.¹⁵ Če se postavljena vprašanja nanašajo na razlago prava Skupnosti, je Sodišče tako načeloma obvezano odločati.¹⁶

41. Vendar je Sodišče tudi navedlo¹⁷, da mora, da bi preverilo svojo pristojnost, preučiti okoliščine, v katerih mu je nacio-

V – Dopustnost predloga za sprejetje predhodne odločbe

38. Najprej je treba preučiti dopustnost predloga za sprejetje predhodne odločbe.

14 — Od sodbe z dne 1. decembra 1965 v zadevi Schwarze (16/65, Recueil, str. 1081, 1094).

15 — Glej zlasti sodbe z dne 13. marca 2001 v zadevi Preussen-Elektra (C-379/98, Recueil, str. I-2099, točka 38); z dne 22. januarja 2002 v zadevi Canal Satélite Digital (C-390/99, Recueil, str. I-607, točka 18); z dne 19. februarja 2002 v zadevi Arduino (C-35/99, Recueil, str. I-1529, točka 24) in z dne 9. decembra 2003 v zadevi Gasser (C-116/02, Recueil, str. I-16493, točka 23).

16 — Glej zlasti sodbo z dne 15. decembra 1995 v zadevi Bosman (C-415/93, Recueil, str. I-4921, točka 59) ter zgoraj navedene sodbe PreussenElektra (točka 38), Canal Satélite Digital (točka 18) in Arduino (točka 24).

17 — Sodba z dne 16. decembra 1981 v zadevi Foglia (244/80, Recueil, str. 3045, točka 21).

nalno sodišče predložilo zadevo. Duh sodelovanja, ki mora vladati v postopku predhodnega odločanja, namreč pomeni, da nacionalno sodišče upošteva nalogo, dodeljeno Sodišču, ki je prispevati k dobremu vodenju sodnih postopkov v državah članicah in ne oblikovati svetovalna mnenja o splošnih ali hipotetičnih vprašanjih¹⁸.

42. Poleg tega Sodišče meni, da je za koristno razlago prava Skupnosti potrebno, da nacionalno sodišče, preden pošlje predlog za sprejetje predhodne odločbe, ugotovi dejansko stanje v zadevi v glavni stvari¹⁹.

43. V tem primeru ni sporno, da predložitveno sodišče ni odločilo o vprašanju, ali je bila kreditna pogodba sklenjena v okviru prodaje od vrat do vrat, čeprav si stranke odločno nasprotujejo v tej točki²⁰.

18 — Glej zlasti zgoraj navedene sodbe *Bosman* (točka 59), *PreussenElektra* (točka 38), *Canal Satellite Digital* (točka 18) ter tudi sodbe z dne 21. marca 2002 v zadevi *Cura Anlagen* (C-451/99, Recueil, str. I-3193, točka 16); z dne 10. decembra 2002 v zadevi *Der Weduwe* (C-153/00, Recueil, str. I-11319, točka 32) in z dne 30. marca 2004 v zadevi *Alabaster* (C-147/02, Recueil, str. I-3101, točka 54).

19 — Glej zlasti sodbi z dne 10. marca 1981 v združenih zadevah *Irish Creamery Milk Suppliers Association in drugi* (36/80 in 71/80, Recueil, str. 735, točka 6) in z dne 16. julija 1992 v zadevi *Lourenço Dias* (C-343/90, Recueil, str. I-4673, točka 19).

20 — Glej predložitveni sklep (str. 5), pisna stališča zakoncev *Schulte* (str. 7) in pisna stališča banke (točka 1).

44. Predložitveno sodišče je sklenilo, da je rešitev spora odvisna predvsem od vprašanja, ali Direktiva v primeru preklica od kreditne pogodbe potrošniku nalaga vračilo zneska posojila. Menilo je, da ne bi bilo več treba preveriti, ali sporna pogodba sodi v področje uporabe Direktive, če bi Sodišče pritrdilno odgovorilo na to vprašanje, ker bi bila tudi v tem primeru zakonca *Schulte* vsekakor dolžna banki vrniti znesek posojila.

45. Čeprav lahko razumemo razloge tega ravnanja, to ne spremeni dejstva, da je glede na sodno prakso Sodišče v težkem položaju. V nasprotju z zadevo *Heininger*, ko je predložitveno sodišče jasno izhajalo iz predpostavke, da kreditna pogodba sodi v področje uporabe Direktive²¹, je *Landgericht Bochum* v tem primeru izrecno pustilo to vprašanje odprto²².

46. Iz tega izhaja, da Sodišče glede na trenutno stanje zadeve ne ve, ali se Direktiva uporablja za spor o glavni stvari. Torej ni prepričano, ali se bo sodba, ki jo bo izreklo, uporabila v postopku v glavni stvari, ker bi lahko *Landgericht Bochum* po preverjanju ugotovilo, da kreditna pogodba za nakup nepremičnine ni bila sklenjena v okviru prodaje od vrat do vrat.

21 — Glej sodbo *Heininger* (točki 25 in 26).

22 — Glej predložitveni sklep (str. 6 in 8).

47. V teh okoliščinah se zdi težko sklepati, da je predlog za sprejetje predhodne odločbe dopusten. Kot je poudarila banka, je predlog glede na trenutno stanje zadeve namreč hipotetičen.

A – *Področje uporabe Direktive*

51. Prvo vprašanje Landgericht Bochum se nanaša na določbe člena 3(2)(a) Direktive.

48. Torej bom podredno preučil vprašanja, ki jih je postavilo Landgericht Bochum.

52. Predložitveno sodišče sprašuje, ali se lahko Direktiva zaradi teh določb uporablja za pogodbo o prodaji nepremičnine, če je ta pogodba del enotne finančne transakcije, ki poleg navedene pogodbe vključuje kreditno pogodbo za nakup nepremičnine, sklenjeno izključno za financiranje nakupa nepremičnine, pristop k sistemu skupnega zbiranja prihodkov od najemnin in dve pogodbi o stanovanjskem varčevanju.

VI – Vprašanja za predhodno odločanje

49. Predlog za sprejetje predhodne odločbe Landgericht Bochum postavlja tri vrste vprašanj, ki jih je treba preučiti zaporedoma.

53. Kot smo videli, člen 3(2)(a) Direktive iz njenega področja uporabe izključuje „gradbene pogodbe, pogodbe za prodajo in najem nepremičnin“.

50. Ta vprašanja se nanašajo na področje uporabe Direktive²³ (točka A spodaj), vplive preklica kreditne pogodbe na pogodbo o prodaji nepremičnine²⁴ (točka B spodaj) ter tudi učinke preklica, kar zadeva samo kreditno pogodbo za nakup nepremičnine²⁵ (točka C spodaj).

54. To izjemo pojasnjuje dejstvo, da je cilj Direktive zaščititi potrošnike pred elementom presenečenja, povezanim s prodajo od vrat do vrat.²⁶ Za pogodbe, sklenjene zunaj poslovnih prostorov trgovca, je namreč na splošno značilno, da je pobudo za pogajanja

23 – Prvo vprašanje za predhodno odločanje.

24 – Drugo vprašanje za predhodno odločanje.

25 – Tretje in četrto vprašanje za predhodno odločanje.

26 – Glej preambulo Direktive (četrti uvodna izjava) in tudi moje sklepne predloge v zadevi Heinger (točke od 33 do 38).

dal trgovec in da se potrošnik v nobenem primeru ni pripravil na ta pogajanja.²⁷ Potrošnik torej ne more primerjati ponudbe trgovca z drugimi ponudbami²⁸ in tako ne more oceniti vseh posledic svojega ravnanja²⁹.

55. Element presenečenja pa se ne pojavlja pri pogodbah, ki se nanašajo na nepremičnine, in posebno ne v pogodbah o prodaji nepremičnine.

56. V večini, če ne v vseh, državah članicah je namreč sklenitev te vrste pogodbe nujno povezana z določenimi formalnostmi. Te formalnosti se lahko kažejo v tem, da mora biti pogodba sklenjena pred državnim uradnikom, zadolženim za sestavo listine in seznanitev strank s pomenom njihovih obveznosti. Kažejo se lahko tudi v tem, da mora medčasnim podpisom pogodbe in njeno dokončno sklenitvijo obvezno preteči določen čas.

57. V teh okoliščinah je skoraj nemogoče, da bi bila pogodba o prodaji nepremičnine veljavno sklenjena v okviru prodaje od vrat

do vrat. Torej je bilo logično, da Direktiva to vrsto pogodb izključuje iz področja uporabe.

58. V tem primeru Landgericht Bochum sprašuje, ali se ta izjema ohranja tudi, ko je pogodba o prodaji nepremičnine del enotne finančne transakcije, ki poleg te pogodbe vključuje kreditno pogodbo za nakup nepremičnine, sklenjeno za financiranje nakupa nepremičnine.³⁰

59. V zvezi s tem je francoska vlada na obravnavi predlagala, naj Sodišče uporabi rešitev, ki jo je sprejelo v sodbi z dne 22. aprila 1999 v zadevi *Travel Vac*³¹.

60. V tej zadevi se je eno od vprašanj, ki se je postavljalo, nanašalo na ugotovitev, ali se Direktiva zaradi člena 3(2)(a) lahko uporablja za pogodbe o „časovnem zakupu stanovanjskih objektov“ v smislu Direktive 94/47/ES³².

30 — V zvezi s tem bomo videli, da je predložitveno sodišče izhajalo iz predpostavke, da sta sporni pogodbi, in sicer kreditna pogodba za nakup nepremičnine in pogodba o prodaji nepremičnine, enotna transakcija. Vendar pa je v predložitvenem sklepu pojasnilo, da je Bundesgerichtshof zavrnilo to opredelitev. Glede na ustaljeno sodno prakso Bundesgerichtshof namreč sklepa, da „se kreditna pogodba za nakup nepremičnine in nakup nepremičnine, financiran s kreditom, načeloma ne štejeta za povezani pogodbi, ki sestavljata gospodarsko celoto“ (glej točko 32 teh sklepnih predlogov). Zdi se, da prvo vprašanje Landgericht Bochum temelji na predpostavki, ki je po njegovem mnenju zmotna v nacionalnem pravu. Vendar mislim, da se Direktiva, tudi če se opremo na opredelitev predložitvenega sodišča, ne uporablja za sporno transakcijo iz razlogov, navedenih v točkah od 60 do 68 teh sklepnih predlogov.

31 — C-423/97, Recueil, str. I-2195.

32 — Direktiva Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. oktobra 1994 o varstvu potrošnikov v zvezi z nekaterimi vidiki pogodb o nakupu pravice do uporabe nepremičnin na podlagi časovnega zakupa (UL L 280, str. 83).

27 — Preambula Direktive (četrti uvodna izjava).

28 — *Idem*.

29 — Sodba z dne 17. marca 1998 v zadevi *Dietzinger* (C-45/96, Recueil, str. I-1199, točka 19) in sodba *Heininger* (točka 24).

61. Sodišče je glede tega razsodilo, da pogodbe o časovnem zakupu stanovanjskih objektov, kot te, ki so predmet postopka v glavni stvari, „ne sodi[jo] v izjemo iz člena 3(2)(a) Direktive 85/577“³³. Menilo je namreč, da se ta vrsta pogodbe „ne nanaša samo na pravico do uporabe nepremičnine na podlagi časovnega zakupa, temveč zadeva tudi opravljanje ločenih storitev, ki so vredne več kot pravica do uporabe nepremičnine“³⁴.

62. Iz tega izhaja, da je bil eden od odločilnih elementov v tej zadevi, da se pogodba ni nanašala samo na pridobitev pravice v zvezi z nepremičnino, temveč tudi in predvsem na opravljanje ločenih storitev, kot so vzdrževanje nepremičnine, upravljanje časovnega zakupa nepremičnine, uporaba skupnih storitev parceliranih zemljišč in članstvo v mednarodni organizaciji, ki kupcu omogoča izmenjavo počitnic³⁵.

63. Prav tako je Sodišče pripisalo odločilen pomen dejstvu, da so te storitve „vredne več kot pravica do uporabe nepremičnine“. Na podlagi pogodbe je kupec namreč moral plačati znesek 1.090.000 ESP (oziroma 5.436,90 EUR), od tega je samo 285.000 ESP (oziroma 1.421,57 EUR) pred-

stavljalo vrednost solastniškega deleža. Ostanek je ustrezal davku na dodano vrednost, zgoraj navedenim storitvam in članstvu v zgoraj navedeni mednarodni organizaciji³⁶.

64. V obravnavanem primeru pa sporna finančna transakcija ni imela teh značilnosti.

65. Videli smo namreč, da se je ta transakcija nanašala predvsem, če ne izključno, na pridobitev lastninske pravice do nepremičnine.

66. Seveda se je družba Heinen & Biege GmbH tudi zavezala, da bo opravljala nekatere storitve v zvezi z upravljanjem nepremičninskega kompleksa.³⁷ Vendar je nesporno, da so te storitve z ekonomskega vidika samo majhen del sporne finančne transakcije.³⁸

33 — Zgoraj navedena sodba Travel Vac (točka 25).

34 — *Idem*.

35 — *Ibidem* (točka 10).

36 — *Ibidem* (točka 11).

37 — Glej pisna stališča zakoncev Schulte (str. 8).

38 — Videli smo namreč, da je skupna cena sporne transakcije (in sicer znesek posojila, ki sta ga najela zakonca Schulte) znašala 105.000 DEM in da je cena stanovanja, ki sta ga kupili zadevni stranki, znašala 90.519 DEM. Videli smo tudi, da je neto znesek kredita po odbitku vseh stroškov, povezanih s sklenitvijo pogodb, znašal 101.850 DEM in da je banka ta znesek v celoti izplačala prodajalcu stanovanja.

67. V teh okoliščinah mislim, da rešitev iz zgoraj navedene sodbe Travel Vac ne pride v poštev za sporno finančno transakcijo.

nasprotujeta nacionalni določbi, ki predvideva, da uveljavljanje pravice do preklica iz člena 5 Direktive povzroči samo preklic kreditne pogodbe in ne preklica pogodbe o prodaji nepremičnine.

68. Sodišču tako predlagam, naj na prvo vprašanje za predhodno odločanje odgovori, da se Direktiva zaradi člena 3(2)(a) ne uporablja za pogodbo o prodaji nepremičnine, tudi če je ta pogodba del enotne finančne transakcije, ki poleg navedene pogodbe vključuje kreditno pogodbo za nakup nepremičnine, sklenjeno za financiranje nakupa nepremičnine, pristop k sistemu skupnega zbiranja prihodkov od najemnin in dve pogodbi o „stanovanjskem varčevanju“.

71. Glede člena 95(3) ES mislim, da odgovor na vprašanje Landgericht Bochum izhaja iz besedila te določbe. Ta namreč določa:

B – Vpliv preklica na pogodbo o prodaji nepremičnine

„Komisija ima v svojih predlogih [v zvezi z direktivami], ki zadevajo zdravje, varnost, varstvo okolja in varstvo potrošnikov, za izhodišče visoko raven varstva, pri čemer zlasti upošteva nova dognanja na podlagi znanstvenih dejstev. V okviru svojih pristojnosti si Evropski parlament in Svet prizadevata za doseganje tega cilja.“

69. Drugo vprašanje za predhodno odločanje se nanaša na razlago določb člena 95(3) ES in Direktive.

70. Landgericht Bochum sprašuje, ali člen 95 (3) ES in Direktiva v primeru enotne finančne transakcije, ki vključuje pogodbo o prodaji nepremičnine in kreditno pogodbo za nakup nepremičnine, sklenjeno za financiranje nakupa nepremičnine,

72. Kot je poudarila nemška vlada, ta obveznost ni namenjena državam članicam kot v primeru člena 249(3) ES³⁹, temveč akterjem v zakonodajnem postopku Skupnosti. Člen 95(3) ES je tako namenjen Komisiji Evropskih skupnosti, Evropskemu

³⁹ — V skladu s to določbo je „direktiva za vsako državo članico, na katero je naslovljena, zavezujoča glede cilja, ki ga je treba doseči, vendar prepušča nacionalnim organom izbiro oblike in metod“.

parlamentu in Svetu Evropske unije, vendar ne organom držav članic. Torej ne dovoljuje, da se obveznosti naložijo tem organom, da bi zagotovili pravilen ali dejanski prenos direktive Skupnosti.

prodaji od vrat do vrat, posledice morebitnega preklica te pogodbe [...] na pogodbo o nakupu nepremičnine in na ustanovitev zastave nepremičnine ureja nacionalno pravo⁴⁰.

73. V teh okoliščinah je treba na prvi del drugega vprašanja Landgericht Bochum odgovoriti nikalno.

77. Iz tega izhaja, da je določitev učinkov preklica na pogodbo o prodaji nepremičnine v pristojnosti držav članic.

74. Kar zadeva drugi del tega vprašanja, se bomo spomnili, da Direktiva prepušča državam članicam skrb, da določijo posledice uveljavljanja pravice do preklica iz člena 5.

78. V tem primeru predložitveno sodišče in nekateri intervenienti, kot so zakonca Schulte in Komisija, menijo, da pravo Skupnosti nalaga omejitve pri izvajanju te pristojnosti.

75. Videli smo namreč, da člen 7 Direktive določa, da „pravne učinke takega odstopa ureja nacionalno pravo“.

76. Poleg tega je Sodišče posebej v zvezi s kreditnimi pogodbami za nakup nepremičnine razsodilo, da Direktiva državam članicam prepušča, da določijo učinke preklica na pogodbo o prodaji nepremičnine. V sodbi Heininger je namreč natančno navedlo, da

79. Sklicujejo se na cilj, ki ga zasleduje Direktiva, in tudi na pojem „polni učinek“ ali „učinkovitost“ prava Skupnosti. Po njihovem mnenju morajo nacionalni organi, tudi če svobodno določajo učinke preklica, s tem ko sprejmejo ta podrobna pravila, skrbeti za zagotavljanje polne učinkovitosti Direktive in cilja, ki ga zasleduje, in sicer varstva potrošnikov.

„če sodi kreditna pogodba [za nakup nepremičnine] v področje uporabe direktive o

40 — Točka 35.

80. V tem primeru pa ne gre za to, saj je po nemški zakonodaji, s tem da določa, da preklic kreditne pogodbe za nakup nepremičnine ne vpliva na veljavnost pogodbe o prodaji nepremičnine, uveljavljanje pravice do preklica praktično nemogoče ali izredno težko.

81. V zvezi s tem je treba poudariti, da so določbe Direktive na področju pogodb, ki se nanašajo na nepremičnine, posebno jasne in natančne.

82. Kot smo videli, člen 3(2)(a) Direktive iz njenega področja uporabe izključuje „gradbene pogodbe, pogodbe za prodajo in najem nepremičnin“. Direktiva je torej nedvoumna in ne vsebuje nobene nejasnosti glede dejstva, da se ne uporablja za pogodbe o prodaji nepremičnine.

83. V teh okoliščinah mislim, da za utemeljitev nasprotne rešitve ni mogoče uporabiti cilja Direktive ali pojma „polni učinek“.

84. Kot sem navedel v sklepnih predlogih v zadevi Schilling in Nehring⁴¹, „teleološka“

41 — Sodba z dne 16. maja 2002 (C-63/00, Recueil, str. I-4483, točke od 23 do 29).

razlaga in pojem „polni učinek“ namreč nista instrumenta, ki ju Sodišče uporablja ob vsaki priložnosti.

85. Pozorna preučitev sodne prakse kaže, da se namenska razlaga uporablja samo, kadar je zadevno določbo mogoče razlagati na različne načine.

86. Tako se ta metoda pogosto uporablja za potrditev smisla določbe, ki, čeprav ni popolnoma jasna in enoznačna, pušča praviloma malo prostora za dvom. V tem primeru se uporaba besedila in uporaba cilja predpisov Skupnosti dopolnjujeta v postopku razlage.⁴²

87. Teleološka razlaga pa ima odločilno vlogo, če je zadevni dokument težko razlagati samo na podlagi besedila. Tako je, če je sporna določba dvoumna⁴³. Tako je tudi, če je določba „pravni standard“, ki tako razkriva

42 — Glej na primer sodbe z dne 7. maja 1998 v zadevi Lease Plan (C-390/96, Recueil, str. I-2553, točka 28); z dne 16. julija 1998 v zadevi Silhouette International Schmied (C-355/96, Recueil, str. I-4799, točka 22) in z dne 6. aprila 2000 v zadevi Komisija proti ICI (C-286/95 P, Recueil, str. I-2341, točka 60).

43 — Sodišče je v sodbi z dne 19. junija 1980 v zadevi Roudolff (803/79, Recueil, str. 2015) razsodilo, da je treba besedilo določbe, kadar je dvoumno, razlagati z vidika ciljev predpisov, katerih del je ta določba.

voljo zakonodajalca, da sodišču prepusti, da opredeli njegovo vsebino za vsak primer posebej in ga primerno uporabi za dejansko stanje, ki ga obravnava.⁴⁴

88. Nasprotno se teleološka razlaga ne uporablja, če je kot v tem primeru zadevni dokument popolnoma jasen in enoznačen. Določbe prava Skupnosti so v tem primeru namreč samozadostne. Tako je Sodišče na primer v primeru kmetijske uredbe ugotovilo, da je besedilo zadevne določbe „jasno in nedvoumno“ in se mu torej ni bilo treba sklicevati na namen predpisa.⁴⁵

89. Ista analiza velja za pojem „polni učinek“ v pravu Skupnosti.

44 — Glej na primer sodbe z dne 12. decembra 1996 v zadevi Kontogeorgas (C-104/95, Recueil, str. I-6643, točke od 25 do 27); z dne 14. septembra 1999 v zadevi DE + ES Bauunternehmung (C-275/97, Recueil, str. I-5331, točki 31 in 32) in z dne 21. junija 2001 v zadevi SONAE (C-206/99, Recueil, str. I-4679, točke od 22 do 26).

45 — Sodba z dne 16. decembra 1999 v zadevi DAT-SCHAUB (C-74/98, Recueil, str. I-8759, točka 31). Glej na primer sodbo z dne 24. oktobra 1996 v zadevi Picard (C-335/95, Recueil, str. I-5625, točke od 18 do 20), v kateri je Sodišče, potem ko je navedlo določbo uredbe Skupnosti, sklenilo, da navedena uredba „nedvoumno določa“ načelo prava Skupnosti, ki je primerno za njegovo sklepanje. Nazadnje je Sodišče v sodbi z dne 12. decembra 1990 v zadevi Vandemoortele proti Komisiji (C-172/89, Recueil, str. I-4677, točka 13) razsodilo, da predpisov ni mogoče razlagati in da so pogoji naložitve sankcije, določene v spornih predpisih, dovolj jasni, da ni prostora za drugo razlago.

90. Znano je, da mora Sodišče, kadar je mogoče določbo prava Skupnosti razlagati na različne načine, zaradi skrbi za zagotavljanje učinkovitosti prava Skupnosti dati prednost razlagi, ki lahko najbolj ohrani ta polni učinek.⁴⁶ Vendar se ta sodna praksa po definiciji uporablja, kadar je zadevni standard „mogoče razlagati na različne načine“⁴⁷. Torej se ne uporablja za določbo, ki ima kot v tem primeru vse zahtevane značilnosti jasnosti in natančnosti.

91. Po mojem mnenju je treba to analizo glede namenske razlage in polnega učinka prava Skupnosti sprejeti tudi, kadar besedilo določbe kot v tem primeru nasprotuje cilju direktive, katere del je.

92. Vemo namreč, da se določbe Direktive in zlasti določbe, ki uvajajo pravico do preklica, zaradi člena 3(2)(a) Direktive ne uporabljajo za pogodbe o prodaji nepremičnine. Vemo tudi, da bi cilj Direktive, torej varstvo potrošnikov, zahteval drugo razlago, ki bi na en ali drug način dopuščala, da preklic

46 — Glej na primer sodbe z dne 28. marca 1996 v zadevi Ruiz Bernáldez (C-129/94, Recueil, str. I-1829, točka 19); z dne 24. februarja 2000 v zadevi Komisija proti Franciji (C-434/97, Recueil, str. I-1129, točka 21); z dne 9. marca 2000 v zadevi EKW in Wein & Co (C-437/97, Recueil, str. I-1157, točka 41) in z dne 4. oktobra 2001 v zadevi Italija proti Komisiji (C-403/99, Recueil, str. I-6883, točka 28).

47 — Zgoraj navedena sodba Schilling in Nehring (točka 24).

kreditne pogodbe za nakup nepremičnine vpliva na veljavnost pogodbe o prodaji nepremičnine. Torej obstaja določeno nasprotje med besedilom Direktive in ciljem, ki ga zasleduje.

93. Vendar je treba, kot sem navedel v zgoraj navedeni zadevi Schilling in Nehring⁴⁸, takšno nasprotje nujno rešiti z vidika načela pravnega varstva. To je temeljno načelo pravnega reda Skupnosti⁴⁹ in zahteva, da je zakonodaja Skupnosti jasna in da lahko njeno uporabo predvidijo vse zadevne stranke⁵⁰.

94. Edina možna rešitev v tem primeru je torej upoštevati razlago, ki jo nalaga samo besedilo določbe, v škodo cilja, ki ga zasleduje direktiva, katere del je določba. Uporaba teleološke razlage ali pojma „polni učinek“, da bi določbi Skupnosti dali smisel, ki ga očitno ne more imeti, ker njeno besedilo ne prispeva k uresničitvi cilja, ki ga zasleduje direktiva, katere del je, bi bila namreč nezdržljiva z zahtevami po pravnem varstvu.

48 – Točke od 31 do 33 mojih sklepnih predlogov.

49 – Glej zlasti sodbi z dne 17. julija 1997 v zadevi National Farmers' Union in drugi (C-354/95, Recueil, str. I-4559, točka 57) in z dne 16. oktobra 1997 v zadevi Banque Indosuez in drugi (C-177/96, Recueil, str. I-5659, točka 27).

50 – Sodba z dne 16. junija 1993 v zadevi Francija proti Komisiji (C-325/91, Recueil, str. I-3283, točka 26).

95. Ob upoštevanju teh elementov mislim, da namenska razlaga Direktive, kot tudi njen polni učinek, ne dopuščata, da se zahteva, naj preklic kreditne pogodbe za nakup nepremičnine na en ali drug način vpliva na veljavnost pogodbe o prodaji nepremičnine.

96. Vsaka druga rešitev bi pomenila, da Direktiva kljub členu 3(2)(a) državam članicam nalaga uporabo določb o pravici do preklica za pogodbe o prodaji nepremičnine.

97. Sodišču torej predlagam, naj na drugo vprašanje za predhodno odločanje odgovori, da člen 95(3) ES in Direktiva v primeru enotne finančne transakcije, ki vključuje pogodbo o prodaji nepremičnine in kreditno pogodbo za nakup nepremičnine, sklenjeno za financiranje nakupa nepremičnin, ne zahtevata, naj preklic kreditne pogodbe za nakup nepremičnine povzroči tudi preklic pogodbe o prodaji nepremičnine.

C – Učinki preklica, kar zadeva kreditno pogodbo

98. Tudi zadnji vprašanja za predhodno odločanje se nanašata na razlago določb člena 95(3) ES in Direktive.

99. Landgericht Bochum sprašuje, ali člen 95(3) ES in člen 5(2) Direktive v primeru enotne finančne transakcije, ki vključuje kreditno pogodbo za nakup nepremičnine in pogodbo o prodaji nepremičnine, nasprotujeta nacionalni določbi, ki v primeru preklica kreditne pogodbe določa obveznost potrošnika, da nemudoma vrne znesek posojila skupaj z obrestmi, medtem ko je posojilodajalec znesek tega posojila po navodilih potrošnika izplačal neposredno prodajalcu nepremičnine.

100. Ne glede na rešitev, ki jo predlagam v točkah od 40 do 48 teh sklepnih predlogov, se mi zdi, da se v zvezi z zadnjima dvema vprašanjema Landgericht Bochum vsekakor postavlja vprašanje glede dopustnosti.

101. Vemo, da Sodišče glede na ustaljeno sodno prakso meni, da mora v okviru postopka iz člena 234 ES preveriti okoliščine, v katerih mu je nacionalno sodišče predložilo zadevo. Duh sodelovanja, ki mora vladati v postopku predhodnega odločanja, namreč pomeni, da nacionalno sodišče upošteva nalogo, dodeljeno Sodišču, ki je prispevati k dobremu vodenju sodnih postopkov v državah članicah in ne pripravljati svetovalna

mnenja o splošnih ali hipotetičnih vprašanjih.⁵¹

102. Sodišče tudi meni, da je zato, da lahko poda primerno razlago prava Skupnosti, nujno, da nacionalno sodišče pojasni razloge, zaradi katerih meni, da je treba odgovoriti na ta vprašanja.⁵²

103. V tem primeru torej mislim, da Landgericht Bochum ni jasno pojasnilo razlogov za zadnji vprašnji za predhodno odločanje.

104. Ob branju predložitvenega sklepa se namreč zdi, da je namen teh dveh vprašanj samo usmeriti pozornost Sodišča na posledice preklica kreditne pogodbe za nakup nepremičnine, če bi Sodišče razsodilo, da ta preklic ne vpliva na veljavnost pogodbe o prodaji nepremičnine. Torej ni gotovo, ali se je predložitveno sodišče vprašalo o veljavnosti teh posledic kot takih. Predložitveno sodišče vsekakor nikjer ne navaja razlogov, zaradi katerih bi bile te posledice lahko v nasprotju s pravom Skupnosti.

51 — Glej sodno prakso, navedeno v opombi 18 teh sklepnih predlogov.

52 — Glej zlasti sodbo z dne 12. junija 1986 v zadevi Bertini in drugi (98/85, 162/85 in 258/85, Recueil, str. 1885, točka 6) ter tudi zgoraj navedene sodbe Foglia (točka 17), Lourenço Dias (točka 19), Der Weduwe (točke od 37 do 39) in Gasser (točka 24).

105. V resnici se zdi, da se ti razlogi pojavijo samo ob branju predložitvene sodbe v drugem postopku za predhodno odločanje, in sicer v zadevi C-229/04, Crailsheimer Volksbank⁵³.

106. V tem primeru je bilo Hanseatisches Oberlandesgericht v Bremnu (Nemčija) predloženih več sporov, ki so primerljivi s sporom o glavni stvari v tem primeru. To sodišče poleg vprašanja o elementih prodaje od vrat do vrat v smislu Direktive pojasnjuje, da je prevzelo in podrobneje formuliralo zadnji vprašnji, ki ju je postavilo Landgericht Bochum.

107. Tako Hanseatisches Oberlandesgericht v Bremnu glede obveznosti takojšnjega vračila posojila navaja, da bi takšna obveznost potrošnika lahko odvrnila od uveljavljanja pravice do preklica. Uveljavljanje sporne obveznosti bi lahko namreč, kolikor potrošniku nalaga takojšnje vračilo celotnega posojila, namesto odplačila po obrokih, ki jih je lahko plačeval po kreditni pogodbi, povzročilo insolventnost potrošnika.

108. Hanseatisches Oberlandesgericht v Bremnu tudi glede obveznosti plačila obresti navaja, da bi takšna obveznost potrošnika lahko odvrnila od uveljavljanja pravice do preklica. Te obresti bi namreč lahko predstavljale velik znesek, predvsem če bi do odstopa prišlo dolgo po sklenitvi pogodbe, in bi zato lahko bile kazen za potrošnika zaradi uveljavljanja pravice do preklica. Sodišče je tako v zgoraj navedeni sodbi Travel Vac razsodilo, da Direktiva nasprotuje temu, da pogodba potrošniku nalaga plačilo pavšalne odškodnine samo zato, ker je uveljavil pravico do odstopa.

109. Dodal bom, da se zdi, da je v tem primeru opustitev Landgericht Bochum imela neposreden vpliv na pravico držav članic in drugih zadevnih strank, da predstavijo svoja stališča na podlagi člena 23 statuta Sodišča.

110. Iz spisa namreč izhaja, da so različni intervenienti, razen banke in nemške vlade,⁵⁴

53 — Ta zadeva je bila na Sodišču vložena 2. junija 2004 oziroma nekaj dni pred obravnavo v tej zadevi 15. junija 2004. Vendar sem se zaradi prevajanja s predložitvenim sklepom v tej zadevi lahko seznanil šele konec junija 2004.

54 — Intervenienti v tem postopku so zakonca Schulte, banka, Zvezna republika Nemčija, Italijanska republika, Francoska republika in Komisija.

zadnja tri vprašanja Landgericht Bochum razumeli tako, da obravnavajo samo posledice odstopa od kreditne pogodbe za nakup nepremičnine na pogodbo o prodaji nepremičnine. Torej so ta vprašanja preučili skupaj, ne da bi vložili posebna stališča o tretjem in četrtem vprašanju za predhodno odločanje.

111. V teh okoliščinah mislim, da Sodišče nima na voljo vseh potrebnih elementov, da bi odločilo o teh zadnjih dveh vprašanjih.

112. Sodišču torej predlagam, naj ju razglasi za nedopustni.

VII – Predlog

113. Na podlagi vsega zgoraj navedenega torej predlagam Sodišču, naj razsodi:

Predlog za sprejetje predhodne odločbe, ki ga je s sklepom z dne 29. julija 2003 vložilo Landgericht Bochum, je nedopusten.

114. Podredno predlagam Sodišču, če se ne bi strinjalo s to analizo, naj na prvi vprašanji, ki ju je postavilo Landgericht Bochum, odgovori:

1. Člen 3(2)(a) Direktive Sveta 85/577/EGS z dne 20. decembra 1985 o varstvu potrošnikov v primeru pogodb, sklenjenih zunaj poslovnih prostorov, je treba

razlagati tako, da se ta direktiva ne uporablja za pogodbo o prodaji nepremičnine, čeprav je ta pogodba del enotne finančne transakcije, ki poleg navedene pogodbe vključuje kreditno pogodbo za nakup nepremičnine, sklenjeno izključno za financiranje nakupa nepremičnine, pristop k sistemu skupnega zbiranja prihodkov od najemnin in dve pogodbi o stanovanjskem varčevanju.

2. V primeru enotne finančne transakcije, ki vključuje pogodbo o prodaji nepremičnine in kreditno pogodbo za nakup nepremičnine, sklenjeno za financiranje nakupa nepremičnine, člen 95(3) ES in Direktiva 85/577/EGS ne nasprotujeta nacionalni določbi, ki predvideva, da uveljavljanje pravice do preklica iz člena 5 navedene direktive povzroči samo preklic kreditne pogodbe za nakup nepremičnine in ne preklica pogodbe o prodaji nepremičnine.