ARREST VAN HET HOF (Eerste kamer)

13 oktober 2005 *

In zaak C-73/04,

betreffende een verzoek om een prejudiciële beslissing krachtens het Protocol van 3 juni 1971 inzake de uitlegging door het Hof van Justitie van het Verdrag van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken, ingediend door het Oberlandesgericht Hamm (Duitsland) bij beslissing van 27 januari 2004, ingekomen bij het Hof op 17 februari 2004, in de procedure

Brigitte en Marcus Klein

tegen

Rhodos Management Ltd,

wijst

HET HOF VAN JUSTITIE (Eerste kamer),

samengesteld als volgt: P. Jann (rapporteur), kamerpresident, K. Schiemann, N. Colneric, J. N. Cunha Rodrigues en E. Levits, rechters,

* Procestaal: Duits.

advocaat-generaal: L. A. Geelhoed,
griffier: R. Grass,

gelet op de opmerkingen van:

— de heer en mevrouw Klein, vertegenwoordigd door M. Brinkmann, Rechtsanwalt,

— de Bondsrepubliek Duitsland, vertegenwoordigd door R. Wagner als gemachtigde,

— het Verenigd Koninkrijk van Groot-Brittannië en Noord-Ierland, vertegenwoordigd door C. Jackson en R. Caudwell als gemachtigden, bijgestaan door T. de la Mare, barrister,

— de Commissie van de Europese Gemeenschappen, vertegenwoordigd door A.-M. Rouchaud-Joët en S. Grünheid als gemachtigden,

gehoord de conclusie van de advocaat-generaal ter terechtzitting van 7 april 2005,

het navolgende

Arrest

1 Het verzoek om een prejudiciële beslissing betreft de uitlegging van artikel 16, punt 1, sub a, van het Verdrag van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (PB 1972, L 299, blz. 32), zoals gewijzigd bij het Verdrag van 9 oktober 1978 inzake de toetreding van het Koninkrijk Denemarken, Ierland en het Verenigd Koninkrijk van Groot-Brittannië en Noord-Ierland (PB L 304, blz. 1, en — gewijzigde tekst —

blz. 77), het Verdrag van 25 oktober 1982 inzake de toetreding van de Helleense Republiek (PB L 388, blz. 1) en het Verdrag van 26 mei 1989 inzake de toetreding van het Koninkrijk Spanje en de Portugese Republiek (PB L 285, blz. 1; hierna: „Executieverdrag").

2 Dit verzoek is ingediend in het kader van een geding tussen de heer en mevrouw Klein en de vennootschap Rhodos Management Ltd (hierna: „Rhodos") over de terugbetaling van de bedragen die waren betaald na het sluiten van een overeenkomst die de echtgenoten Klein een recht van deeltijds gebruik van een in Griekenland gelegen appartement verleende.

Het rechtskader

3 Artikel 4, eerste alinea, Executieverdrag luidt als volgt:

„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."

4 Artikel 16, punt 1, sub a, van het Executieverdrag bepaalt:

„Ongeacht de woonplaats zijn bij uitsluiting bevoegd:

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".

Het feitelijke kader en de prejudiciële vragen

5 De heer en mevrouw Klein, die in Duitsland wonen, hebben in 1992 met Rhodos, een op het Isle of Man gevestigde vennootschap, een overeenkomst gesloten met als opschrift „Lidmaatschapsovereenkomst" („Mitgliedschaftsvertrag") op grond waarvan de betrokkenen, die „kopers" („Käufer") werden genoemd, lid werden van een club.

6 Het lidmaatschap van deze club was een noodzakelijke voorwaarde om een recht van deeltijds gebruik van een vakantieverblijf te verkrijgen. Op grond van dezelfde overeenkomst hebben de echtgenoten Klein het recht van gebruik van een naar type en ligging aangewezen appartement in een hotelcomplex in Griekenland tijdens de dertiende kalenderweek van elk jaar tot in 2031 verkregen.

7 De bijdrage voor het lidmaatschap van deze club bedroeg 10 153 DEM van het totale door de echtgenoten Klein betaalde bedrag van 13 300 DEM.

8 Door het lidmaatschap van de club kon eveneens een beroep worden gedaan op een orgaan dat de ruil van vakantieperiodes en vakantieplaatsen coördineert. Voor de toetreding tot dit orgaan was een bijdrage van 350 DEM voor drie jaar verschuldigd.

9 Het hotelcomplex waarin het in het hoofdgeding bedoelde appartement was gelegen, verstrekte aan de rechthebbenden op het gebruiksrecht dezelfde diensten als aan de klanten van het hotel.

10 De echtgenoten Klein hebben eerst een aanbetaling van 2 640 DEM gedaan. Kort daarna hebben zij zonder aftrek van deze aanbetaling de totale prijs betaald.

11 In de procedure in het hoofdgeding vorderen de echtgenoten Klein de terugbetaling van het door hen betaalde totaalbedrag van 15 940 DEM.

12 Omdat het Oberlandesgericht Hamm, dat in hoger beroep kennis dient te nemen van de zaak, twijfelt aan zijn internationale bevoegdheid, heeft het de behandeling van de zaak geschorst en het Hof de volgende prejudiciële vragen voorgelegd:

„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?"

De beantwoording van de prejudiciële vragen

De eerste vraag

13 Met zijn eerste vraag wenst de verwijzende rechter in wezen te vernemen of artikel 16, punt 1, sub a, Executieverdrag aldus moet worden uitgelegd dat het van toepassing is op een overeenkomst die voorziet in het lidmaatschap van een club, dat als voornaamste voordeel heeft dat de leden een recht van deeltijds gebruik van een in de overeenkomst naar type en ligging aangewezen onroerend goed kunnen verkrijgen en uitoefenen.

14 Vooraf zij eraan herinnerd dat, in afwijking van het in artikel 4, eerste alinea, Executieverdrag geformuleerde algemene beginsel, namelijk dat, indien de verweerder geen woonplaats heeft op het grondgebied van een verdragsluitende staat, de eigen regels inzake internationale bevoegdheid van de betrokken verdragsluitende staat van toepassing zijn, artikel 16, punt 1, sub a, van dit Verdrag ten aanzien van zakelijke rechten op en huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen voorziet in de exclusieve bevoegdheid van de gerechten van de verdragsluitende staat waar het onroerend goed is gelegen.

15 Als uitzondering op de algemene bevoegdheidsregels van het Executieverdrag mag artikel 16 niet ruimer worden uitgelegd dan het oogmerk ervan verlangt, aangezien deze bepaling tot gevolg heeft dat partijen worden beroofd van de forumkeuze die hun anders zou toekomen, en in bepaalde gevallen voor een rechter worden gedaagd die voor geen van hen de rechter van hun woonplaats is (zie met name arresten van 14 december 1977, Sanders, 73/77, Jurispr. blz. 2383, punten 17 en 18; 10 januari 1990, Reichert en Kockler, C-115/88, Jurispr. blz. I-27, punt 9; 9 juni 1994, Lieber,

C-292/93, Jurispr. blz. I-2535, punt 12, en 27 januari 2000, Dansommer, C-8/98, Jurispr. blz. I-393, punt 21).

16 Zowel uit het rapport Jenard bij het Executieverdrag (PB 1979, C 59, blz. 1) als uit de rechtspraak blijkt, dat de voornaamste reden voor de exclusieve 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 door onderzoekingen, getuigenverhoren en deskundigenberichten ter plaatse op de hoogte te stellen van de feitelijke situatie en de ter zake geldende voorschriften en gebruiken toe te passen, in de regel die van de staat waar het onroerend goed is gelegen (zie met name reeds aangehaalde arresten Sanders, punt 13; Reichert en Kockler, punt 10, en Dansommer, punt 27). Volgens ditzelfde rapport hadden de auteurs van het Executieverdrag, wat meer in het bijzonder de in punt 1 van dat artikel opgenomen exclusieve bevoegdheidsregel ten aanzien van huur en verhuur of pacht en verpachting van onroerende goederen betreft, onder meer geschillen over herstel van door de huurder veroorzaakte schade op het oog (arrest Dansommer, reeds aangehaald, punt 28).

17 Dit is evenwel niet aan de orde in het hoofdgeding, aangezien de door de echtgenoten Klein ingestelde rechtsvordering tot terugbetaling van het totale bedrag dat zij hebben betaald, slechts kan berusten op ongeldigheid van de met Rhodos gesloten overeenkomst.

18 De betrokken overeenkomst is door partijen als een overeenkomst van lidmaatschap van een club gekwalificeerd. Zoals de verwijzende rechter heeft vastgesteld, is de lidmaatschapsbijdrage van 10 153 DEM het voornaamste bestanddeel van de totale prijs van 13 300 DEM.

19 Op grond van dit lidmaatschap konden de echtgenoten Klein, voor een bedrag dat volgens de in de verwijzingsbeslissing verstrekte gegevens op ongeveer 2 000 DEM kan worden geschat, het gebruiksrecht van een naar type en ligging aangewezen appartement tijdens één week per jaar gedurende een periode van bijna 40 jaar verkrijgen.

20 De waarde van het gebruiksrecht van het onroerend goed heeft dus in de opzet van de betrokken overeenkomst slechts een ondergeschikt economisch belang ten opzichte van de lidmaatschapsbijdrage.

21 Het Hof heeft evenwel geoordeeld dat een overeenkomst die niet alleen het recht van deeltijds gebruik van een onroerend goed betreft, maar ook de levering van afzonderlijke diensten met een hogere waarde dan die van het gebruiksrecht op het onroerend goed, geen overeenkomst betreffende de verhuur van een onroerend goed is in de zin van artikel 3, lid 2, sub a, van richtlijn 85/577/EEG van de Raad van 20 december 1985 betreffende de bescherming van de consument bij buiten verkoopruimten gesloten overeenkomsten (PB L 372, blz. 31) (arrest van 22 april 1999, Travel Vac, C-423/97, Jurispr. blz. I-2195, punt 25).

22 Gelet op het verband tussen het Executieverdrag en de communautaire rechtsorde (arresten van 10 februari 1994, Mund & Fester, C-398/92, Jurispr. blz. I-467, punt 12, en 28 maart 2000, Krombach, C-7/98, Jurispr. blz. I-1935, punt 24), dient deze uitlegging in aanmerking te worden genomen bij de uitlegging van het Executieverdrag.

23 De Duitse regering en de regering van het Verenigd Koninkrijk hebben erop gewezen dat het voornaamste voordeel van de overeenkomst van lidmaatschap van de club erin bestaat dat een recht van deeltijds gebruik van een onroerend goed kan worden verkregen.

24 In dit verband dient erop te worden gewezen dat het onroerend goed zelf, dat slechts naar het type ervan in een hotelcomplex is aangewezen, in de overeenkomst van lidmaatschap van de club is gepreciseerd noch geïndividualiseerd. Zoals de Commissie stelt, kan het gebruiksrecht dus elk jaar betrekking hebben op een ander appartement.

25 Zoals de echtgenoten Klein hebben onderstreept, wordt dit element versterkt door de omstandigheid dat de betrokken overeenkomst zelf bepaalt dat de leden zijn aangesloten bij een organisatie, waardoor zij, mits betaling van een jaarlijkse bijdrage die allereerst voor drie jaar is verschuldigd, de mogelijkheid krijgen om hun vakantieverblijven te ruilen.

26 Gelet op een ander lijkt het verband tussen de overeenkomst van lidmaatschap van de club die in het hoofdgeding aan de orde is, enerzijds, en het onroerend goed dat daadwerkelijk door het lid kan worden gebruikt, anderzijds, niet nauw genoeg om de kwalificatie overeenkomst van huur en verhuur, pacht en verpachting in de zin van artikel 16, punt 1, sub a, Executieverdrag te rechtvaardigen. Dit artikel dient immers, zoals in punt 15 van het onderhavige arrest in herinnering is gebracht, restrictief te worden uitgelegd.

27 Deze conclusie wordt bevestigd door de omstandigheid dat deze lidmaatschapsovereenkomst voorziet in diensten waarvan de leden van de club onder dezelfde voorwaarden gebruik kunnen maken als de klanten van het hotel. Zoals de Commissie heeft betoogd, gaan deze extra diensten verder dan de overdracht van een gebruiksrecht, het voorwerp van een huurovereenkomst. Ook al worden de inhoud en de aard van de diensten waarover het in het hoofdgeding gaat, in de verwijzingsbeslissing niet gepreciseerd, toch moet eraan worden herinnerd dat een gemengde overeenkomst, op grond waarvan tegen een door de cliënt betaalde totaalprijs een pakket van diensten moet worden verricht, buiten het gebied ligt waarin de exclusieve bevoegdheidsregel van artikel 16, punt 1, Executieverdrag zijn bestaansrecht heeft, en geen eigenlijke huur- of pachtovereenkomst in de zin van deze bepaling is (arrest van 26 februari 1992, Hacker, C-280/90, Jurispr. blz. I-1111, punt 15).

28 Onder deze omstandigheden dient op de eerste vraag te worden geantwoord dat artikel 16, punt 1, sub a, Executieverdrag aldus moet worden uitgelegd dat het niet van toepassing is op een overeenkomst van lidmaatschap van een club op grond waarvan de leden tegen betaling van een lidmaatschapsbijdrage, die het voornaamste bestanddeel van de totale prijs vormt, een recht van deeltijds gebruik van een louter naar type en ligging aangewezen onroerend goed kunnen verkrijgen, en die bepaalt dat de leden toetreden tot een organisatie, waardoor zij de mogelijkheid krijgen, hun gebruiksrecht te ruilen.

De tweede vraag

29 Gelet op het antwoord op de eerste vraag, behoeft de tweede vraag niet te worden beantwoord.

Kosten

30 Ten aanzien van de partijen in het hoofdgeding is de procedure als een aldaar gerezen incident te beschouwen, zodat de nationale rechterlijke instantie over de kosten heeft te beslissen. De door anderen wegens indiening van hun opmerkingen bij het Hof gemaakte kosten komen niet voor vergoeding in aanmerking.

Het Hof van Justitie (Eerste kamer) verklaart voor recht:

Artikel 16, punt 1, sub a, van het Verdrag van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken, zoals gewijzigd bij het Verdrag van 9 oktober 1978 inzake de toetreding van het Koninkrijk Denemarken, Ierland en het Verenigd Koninkrijk van Groot-Brittannië en Noord-Ierland, het Verdrag van 25 oktober 1982 inzake de toetreding van de Helleense Republiek en het Verdrag van 26 mei 1989 inzake de toetreding van het Koninkrijk Spanje en de Portugese Republiek, moet aldus worden uitgelegd dat het niet van toepassing is op een overeenkomst van lidmaatschap van een club op grond waarvan de leden tegen betaling van een lidmaatschapsbijdrage, die het voornaamste bestanddeel van de totale prijs vormt, een recht van deeltijds gebruik van een louter naar type en ligging aangewezen onroerend goed kunnen verkrijgen, en die bepaalt dat de leden toetreden tot een organisatie, waardoor zij de mogelijkheid krijgen, hun gebruiksrecht te ruilen.

ondertekeningen