

PHILIPPE LÉGER

FŐTANÁCSNOK INDÍTVÁNYA

Az ismertetés napja: 2004. szeptember 28.¹

1. A jelen ügy a C-481/99. sz. Heiningergyben 2001. december 13-án hozott ítélet² meghozatalát követően indult.

jog gyakorlása nemcsak a jelzáloghitel-szerződéstől való elállást eredményezi-e, hanem az ingatlan-adásvételi szerződéstől történő elállást is.

2. Ebben az ítéletében a Bíróság kimondta, hogy az üzlethelyiségen kívül kötött szerződések esetén a fogyasztók védelméről szóló, 1985. december 20-i 85/577/EGK tanácsi irányelv³ alkalmazandó a „jelzáloghitelekre”, vagyis olyan hitelszerződésekre, melyeket ingatlan vásárlása céljából kötöttek. A Bíróság ebből arra következtetett, hogy azoknak a fogyasztóknak, akik házaló kereskedelem esetén kötötték meg ezt a típusú szerződést, elállási joguk van az irányelv 5. cikke alapján.

I — Jogi háttér

A — A közösségi szabályozás

3. A jelen esetben a Landgericht Bochum (Németország) arra kéri a Bíróságot, hogy pontosítsa az ítéletének következményeit. Azt a kérdést teszi fel, hogy alkalmazható-e az irányelv egy olyan átfogó pénzügyi műveletre, amely a jelzáloghitel-szerződésen kívül egy ingatlan-adásvételi szerződést is magába foglal. Arra is választ keres, hogy egy ilyen típusú pénzügyi művelet keretében az elállási

4. Az irányelv célja a tagállamok fogyasztóinak minimális védelmet nyújtani a házaló kereskedelem terén.

5. Az irányelv 1. cikkének (1) bekezdése előírja, hogy az irányelv hatálya azokra a kereskedő és fogyasztó között megkötött szerződésekre terjed ki, ahol e szerződés megkötése a kereskedő üzleti körútja alkalmával az üzlethelyiségén kívül, vagy a kereskedő általi felkeresés alkalmával a fogyasztó otthonában vagy munkahelyén történik, ha a felkeresés nem a fogyasztó kifejezett kívánságára történik.

1 — Eredeti nyelv: francia.

2 — EBHT 2001., I-9945. o. (a továbbiakban: a Heininger-ítélet).

3 — HL L 372., 31. o.; magyar nyelvű kiadás 15. fejezet, 1. kötet, 262. o. (a továbbiakban: az irányelv).

6. Ezzel szemben az irányelv 3. cikk (2) bekezdésének a) pontja értelmében nem alkalmazható „építési szerződésekre, ingatlan eladására és bérletére vonatkozó szerződésekre, valamint ingatlanra vonatkozó egyéb joggal kapcsolatos szerződésekre.”

7. Az irányelv 4. cikke kimondja, hogy a kereskedőnek az 5. cikkben meghatározott időszakon belüli elállási jogról tájékoztatnia kell a fogyasztót.

8. Az irányelv 5. cikke a következőképpen rendelkezik:

„(1) A fogyasztó számára biztosítani kell a jogot, hogy a nemzeti jogban előírt eljárás szerint egy értesítés elküldésével visszavonja kötelezettségvállalásának következményeit a 4. cikk rendelkezéseiben említett tájékoztató kézhezvételének napjától számított hét napnál nem rövidebb időszakon belül. [...]

(2) Az értesítés elküldése a fogyasztót a felbontott szerződés hatálya alatt vállalt minden kötelezettség alól mentesíti.”

9. Az elállás jogkövetkezményeit illetően az irányelv 7. cikke kimondja, hogy „[h]a a fogyasztó az elállási jogával él, az elállási jog

gyakorlásának jogi következményeit a saját nemzeti jog rendelkezései szerint kell értelmezni, különösen a már leszállított áruk vagy nyújtott szolgáltatások ellenértékének viszszafejtése, valamint a kézhez vett áruk viszszaelállítása vonatkozásában.”

10. A Heininger-ítéletben a Bíróság két ponton értelmezte irányelvet.

11. Először is kimondta, hogy az irányelv alkalmazandó a jelzáloghitelre, vagyis olyan kölcsönszerződésekre, melyeket ingatlan vásárlása céljából kötöttek,⁴ akkor is, ha a szerződés ingatlanbiztosítékkal van biztosítva.⁵ Úgy ítélte meg ugyanis, hogy egy ilyen típusú szerződés célja nem „ingatlanra vonatkozó egyéb joggal kapcsolatos” az irányelv 3. cikke (2) bekezdésének a) pontja értelmében,⁶ hanem pénzüsszeg juttatásához kapcsolódó visszatérítésre és kamatok megfizetésére vonatkozó kötelezettség.⁷ Ebből arra következtetett, hogy a házaló kereskedelem esetében jelzáloghitelt felvett fogyasztónak joga van az irányelv 5. cikkében foglalt elálláshoz.⁸

12. Ezt követően a Bíróság kifejtette, hogy az elállás gyakorlására nyitva álló hétnapos

4 – A Heininger-ítélet rendelkező részének 1. pontja.

5 – Ugyanott (34. pont).

6 – Ugyanott (32. pont).

7 – Ugyanott (33. pont).

8 – Ugyanott (a rendelkező rész 1. pontja).

határidőt attól az időponttól kezdve kell számítani, „amikor a fogyasztót tájékoztatták” az elálláshoz fűződő jogáról, és a tájékoztatási kötelezettség a kereskedőt terheli.⁹ Következésképpen kimondta, hogy az irányelvvel ellentétes az a nemzeti szabályozás, amely abban az esetben, ha a fogyasztót az irányelv 4. cikke szerint nem értesítették, az irányelv 5. cikke szerinti elállási jogot a szerződéskötéstől számított legfeljebb egy évre korlátozza.¹⁰

B — A német szabályozás

13. Németországban az 1986. január 16-i Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften (a házaló kereskedelem során és hasonló módon kötött szerződésektől való elállásról szóló törvény) ültette át az irányelvet a belső jogba.¹¹

14. E törvény 3. §-ának (1) bekezdése kimondja, hogy „[e]lállás esetén mindkét fél köteles a másik fél részére a kapott szolgáltatást visszatéríteni.” A HWiG 3. cikkének (3) bekezdése hozzáteszi, hogy „[a] dolog használatának vagy hasznosításának átengedéséért, valamint az egyéb szolgáltatásokért az elállás gyakorlásának időpontjáig járó értéket meg kell téríteni.”

15. A német jogalkotó egyebekben az 1990. december 17-i Verbraucher-Kreditgesetz (a fogyasztói hitelről szóló törvény)¹² elfogadásával ültette át a fogyasztói hitelre vonatkozó tagállami törvényi, rendeleti és közigazgatási rendelkezések közelítéséről szóló 1986. december 22-i 87/102/EGK tanácsi irányelvet.¹³ A törvény 9. §-a értelmében:

„1. Egy adásvételi szerződés a hitelszerződéshez kapcsolódó ügyletnek minősül, ha az eladási árat a hitel összege fedezi, és a két szerződést gazdasági egységnek kell tekinteni. Gazdasági egység különösen akkor lehetséges, ha az eladónak a hitelszerződés előkészítéséhez vagy megkötéséhez nyújtott közreműködéséből a hitelező is részesül.

2. Az adásvételi szerződés megkötésére irányuló fogyasztói akarat kinyilvánítása csak akkor hatályos, ha a fogyasztó a 7. § (1) bekezdése alapján nem áll el a hitelszerződés megkötésére irányuló szándéknyilatkozatától.

Az elállási jogról szóló tájékoztatónak [...] utalnia kell arra, hogy a hitelszerződéshez kapcsolódó adásvételi szerződéstől való elál-

9 — Ugyanott (45. pont).

10 — Ugyanott (a rendelkező rész 2. pontja).

11 — BGBl. I, 122. o. (a továbbiakban: HWiG).

12 — BGBl. 1990. I., 2840. o. (a továbbiakban: VerbrKrG).

13 — HL. I. 42., 48. o., magyar nyelvű kiadás 15. kötet, 1. fejezet, 326. o.

lás esetén visszaható hatállyal a hitelszerződés is megszűnik. [...] Ha a hitel nettó összegét már kifizették az eladónak, a fogyasztóval szemben a hitelező vállalja az adásvételi szerződésből eredő, az elállás jogkövetkezményei alapján az eladót terhelő jogokat és kötelezettségeket [...].”

tését és finanszírozásuk közvetítését az – ingatlan- és pénzügyi szolgáltatásokat közvetítő – Heinen & Biege GmbH társaság vállalta.

16. A VerbrKrG 3. §-a (2) bekezdésének 2. pontja pontosítja, hogy ennek a törvénynek bizonyos rendelkezései és különösen a 9. §-a nem alkalmazandó „azokra a hitelszerződésekre, amelyek alapján a hitel ingatlanbiztosítékhoz kötött, és amelyeket a jelzáloghitelekre és közvetett finanszírozásra vonatkozó általános feltételekkel nyújtanak.”

19. A vázolt koncepció keretében 1992 februárjában a Heinen & Biege társaság egyik ügynöke felkereste a Schulte házaspárt. Az ügynök hitelből finanszírozott ingatlanvásárlásból álló pénzügyi befektetést kínált. Pénzügyi okokból az eladásra kínált lakást harmadik személynek kellett használnia, és a teljes vételárat kölcsönből kellett fedezni, a visszatérítést kizárták a hitelszerződés időtartama alatt.

II — A tényállás és az alapeljárás

17. A Deutsche Bausparkasse Badenia (a továbbiakban: a Bank) az 1980-as évek vége óta finanszírozza használt lakások vásárlását.

20. 1992. április 28-án a Schulte házaspár 90 519 DEM áron vásárolt egy lakást. Az adásvételi szerződést a vonatkozó nemzeti szabályozásnak megfelelően közjegyző előtt írták alá.

18. Fő szabály szerint olyan ingatlanokról van szó, amelyeket szociális lakásépítési program keretében építettek az 1960-as és 1970-es években, és amelyeket – megvétel követően – az Allgemeine Wohnungsvermögens AG újított fel, és kínált eladásra. E lakások tényleges értékesí-

21. Az ingatlanszerzés finanszírozása céljából a Schulte házaspár 1992. április 7-én 105 000 DEM összegű kölcsönt vett fel a Banktól, amelyre azonos összegű „jelzálog” szolgált biztosítékként. Az ingatlanbiztosítékot 1992. május 8-án közjegyzői okiratba foglalták. Ebben az okiratban a Schulte házaspár arra is kötelezettséget vállalt, hogy személyesen teljesítik a jelzáloghitel összegének törlesztését, és elfogadták a kölcsönszerződés azonnali végrehajtásának lehetőségét a tulajdonukban álló valamennyi vagyona.

22. A Schulte házaspár arra is kötelezettséget vállalt, hogy elfogadják a bérleti díjak összevonásának rendszerét. Ennek a rendszernek az értelmében lemondtak az ingatlan tulajdonuk kezelésének teendőiről, és a Heinen & Biege GmbH szedte be a bérleti díjakat, és – miután levonta belőle a lakások fenntartásának költségét – osztotta fel a tulajdonosok között befektetésük arányában.

23. A Schulte házaspár végül két „lakás-előtakarékossági szerződést” is kötött a Bankkal, amely a felvett kölcsön visszafizetését szolgálta.

24. Miután ezeket a különböző szerződéseket megkötötték, a Schulte házaspár utasításának megfelelően a Bank a kölcsön nettó összegét, 101 850 DEM-et közvetlenül a lakás eladójának folyósította.

25. Miután a Schulte házaspár nem teljesítette kötelezettségeit, a Bank követelte a kölcsön visszafizetését, és az 1992. május 8-i közjegyzői okirat alapján a szerződés végrehajtását kezdeményezte.

26. 2002 novemberében a Schulte házaspár a HWiG 1. cikke alapján elállt a kölcsön-szerződéstől, és az előzetes döntéshozatali kérdést előterjesztő bíróság előtt keresetet nyújtott be a végrehajtással szemben.

III — Az előzetes döntéshozatalra utalás

27. Az előzetes döntéshozatalra utaló határozatában a Landgericht Bochum emlékeztetett arra, hogy a HWiG 3. §-a értelmében mindkét fél köteles a másik fél részére a kapott szolgáltatást visszatéríteni, és az elállás gyakorlásának időpontjáig tartó használat értékét megtéríteni. Azt is kifejti, hogy a Bundesgerichtshof (Németország), a polgári ügyekben illetékes legfelsőbb bíróság állandó ítélkezési gyakorlata értelmében a kölcsön akkor is a kölcsönvevő által átvettnek tekintendő, ha azt a kölcsönvevő utasítására közvetlenül egy harmadik félnek folyósította a pénzintézet.

28. Ebből következik, hogy a HWiG rendelkezései arra kötelezik a kölcsönvevőt, hogy elállás esetén térítse meg a hitel piaci kamattal növelt nettó összegét. Ez a megtérítési kötelezettség azonnali, és a teljes kölcsönösszegre vonatkozik.

29. A kérdést előterjesztő bíróság álláspontja szerint a kölcsönvevő számára ez igen súlyos következménnyel járna, és úgy véli, hogy a belső jog alapján egyéb megoldások is lehetségesek.

30. A kölcsön-szerződést és az ingatlan-adásvételi szerződést így a VerbrKrG 9. §-a értelmében „gazdasági egységnek” lehetne tekinteni. Ebben az esetben a hitelszerződéstől történő elállás az ingatlan-adásvételi

szerződéstől való elállást eredményezi a VerbrKrG 9. §-ának (2) bekezdése alkalmazásával. A fogyasztó tehát már nem lenne köteles a kölcsön összegét a hitelintézetnek visszafizetni, hanem csak az ingatlanát kellene visszaszolgáltatnia, és visszatérítenie az elállás időpontjáig történt ingatlanhasználat értékét.

31. A VerbrKrG 9. §-ának alkalmazása hiányában másik megoldás lehet a kölcsönszerződés és az adásvételi szerződés gazdasági egységének elismerése. Ebben az esetben az egyik szerződéstől való elállás egyúttal a másik megszűnését is magával vonja.

32. A kérdést előterjesztő bíróság ugyanakkor kifejti, hogy a Bundesgerichtshof a Heininger-ítéletet követően kialakított ítélkezési gyakorlatában is elzárkózott mindkét megoldástól. A Bundesgerichtshof lényegében a VerbrKrG 3. §-a (2) bekezdésének 2. pontjára hivatkozik, amely előírja, hogy a VerbrKrG 9. §-ának kapcsolódó ügyletekre vonatkozó rendelkezései nem alkalmazandók az ingatlanbiztosítékkal biztosított hitelszerződésekre. Így egy 2002. április 9-i ítéletében a Bundesgerichtshof kimondta:

„Mivel [a Heininger-ítélet alapján] az elállási jogot el kell ismerni [a jelzáloghitel-szerződés esetében], az elállás jogi következményeinek vizsgálata időpontjában [...] figyelembe kell venni, hogy a VerbrKrG 3. §-a

(2) bekezdésnek 2. pontja értelmében a VerbrKrG 9. §-a (2000. szeptember 30-ig hatályos változata szerint) nem alkalmazandó a jelzáloghitelre e rendelkezés értelmében.

A BGH több tanácsának hosszú időre viszszaanyúló, állandó ítélkezési gyakorlata értelmében az ingatlanhitel és a hitelből finanszírozott ingatlan adásvétel fő szabály szerint nem tekinthető gazdasági egységet alkotó, kapcsolódó ügyletnek [...]. Az ingatlan adásvétel esetén ugyanis a jogi ismeretekkel és üzleti gyakorlattal nem rendelkező egyén is tudja, hogy a kölcsönadó és az eladó általában két különböző személy. A jogalkotó ezt figyelembe vette, amikor a [VerbrKrG] 3. §-a (2) bekezdésének 2. pontjában előírta, hogy a kapcsolódó szerződésekre vonatkozó szabályok (a VerbrKrG 9. §-a) nem alkalmazandók az ingatlanhitelre a VerbrKrG 3. §-a (2) bekezdésének 2. pontja értelmében.”

33. A Landgericht Bochum kifejti, hogy ezen ítélkezési gyakorlat miatt a jelzáloghitel-szerződéstől történő elállás nem érinti az ingatlan-adásvételi szerződés érvényességét. A fogyasztók tehát kötelesek azonnal megtéríteni a kölcsön kamattal növelt összegét.

34. A kérdést előterjesztő bíróság álláspontja szerint ez a megoldás ellentétes a közösségi joggal. Ugyanis, még ha az irányelv 7. cikkével összhangban az elállási jog gyakorlásának

jogkövetkezményeit a saját nemzeti jog rendelkezései szerint kell is értelmezni, nem vitatott, hogy a tagállamok által választott szabályozási módok nem veszélyeztethetik a közösségi jog – és különösen az irányelv által biztosított elállási jog – hatékonyságát.

azok az ingatlan-adásvételi szerződések is, amelyeket egy olyan, hitelből finanszírozott pénzügyi befektetés részének kell tekinteni, amely esetében a szerződést megelőző tárgyalásokra – az ingatlan-adásvételi szerződés és a kizárólagos finanszírozást biztosító kölcsönszerződés tekintetében – a [HWiG] 1. §-a értelmében vett házaló kereskedelem esetén került sor?

35. A jelen esetben azonban az elállási jogát gyakorló fogyasztó kedvezőtlenebb helyzetbe kerülne, mint ha fenntartaná a kölcsönszerződést, mivel köteles azonnal megtéríteni a kölcsön kamattal növelt teljes összegét.

36. E körülmények között a Landgericht Bohum úgy ítélte meg, hogy a német hatóságok nem fogadták el az irányelv végrehajtásához és a fogyasztók hatékony védelmének biztosításához szükséges megfelelő intézkedéseket.

- 2) Tiszteletben tartja-e a fogyasztók magas szintű védelmének az EK-Szerződés 95. cikk (3) bekezdésében foglalt elvét és a fogyasztóknak a [85/577] irányelv által biztosított védelmét a nemzeti jogrend olyan rendelkezései, vagy annak olyan értelmezése, amely szerint a kölcsönszerződés megkötésére vonatkozó akaratnyilatkozattól való elállás egyetlen következménye még akkor is csak a kölcsönszerződés visszaható hatályú megszűnése, ha olyan pénzügyi befektetésekről van szó, amelyekre az ingatlan megszerzése hiányában a kölcsönt nem hagyták volna jóvá?

IV — Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések

37. A Landgericht Bochum felfüggesztette az eljárást, és a következő négy kérdést intézte a Bírósághoz:

„1) A [85/577] irányelv 3. cikke (2) bekezdésének a) pontja hatálya alá tartoznak-e

- 3) Teljesíti-e a [85/577] irányelv 5. cikkének (2) bekezdésében foglalt, az elállással kapcsolatos fogyasztóvédelmi célt az a nemzeti rendelkezés, amelynek értelmében a kölcsönszerződéstől való elálláshoz fűződő, az irányelvben biztosított jogát gyakorló fogyasztó akkor is köteles

a kölcsön összegét a hitelező Bank részére visszafizetni, ha a pénzügyi befektetési terv keretén belül az kizárólag az ingatlan finanszírozását szolgálja, és amelyet közvetlenül az ingatlan eladójának folyósítanak?

- 4) Ellentétes-e a fogyasztók védelmének az EK-Szerződés 95. cikk (3) bekezdésében foglalt elvével és a fogyasztóvédelem tényleges érvényesülésének a [85/577] irányelvben foglalt elvével az a nemzeti rendelkezés, amely az elállás következményeként a kölcsön felvevőjét – miután élt elállási jogával – a kölcsön piaci kamattal növelt összegének azonnali visszafizetésére kötelezi, amelyet – a pénzügyi befektetés keretében kidolgozott rendszernek megfelelően – még nem térített vissza?”

39. A Bank ugyanis kiemeli, hogy jelen esetben a Landgericht Bochum nem döntötte el azt a kérdést, hogy a hitelszerződést hálózó kereskedelem formájában kötötték-e meg, és amíg ez a kérdés nem tisztázott, az előzetes döntéshozatalra utaló határozat elméleti jellegű.

40. Az állandó ítélkezési gyakorlat¹⁴ értelmében azonban tudjuk, hogy az EK 234. cikkben foglalt eljárás a Bíróság és a nemzeti bíróságok közötti együttműködés egyik eszköze. Ezen együttműködés értelmében egyedül az ügyben eljáró nemzeti bíróság feladata, hogy megítélje mind az előzetes döntéshozatal szükségességét ítéletének meghozatala szempontjából, mind pedig a Bíróság elé terjesztendő kérdések jelentőségét.¹⁵ Következésképpen amennyiben az előterjesztett kérdések a közösségi jog értelmezésére vonatkoznak, a Bíróság fő szabály szerint köteles azokról határozni.¹⁶

41. A Bíróság azonban azt is kimondta, hogy saját hatáskörének meghatározása keretében az ő feladata azoknak a körülményeknek a megvizsgálása, amelyekkel a nemzeti bíró hozzá fordult.¹⁷ Az előzetes döntéshozatalra

V — Az előzetes döntéshozatalra utalás elfogadhatóságáról

38. Előzetesen meg kell vizsgálni az előzetes döntéshozatalra utalás elfogadhatóságát.

14 — A 16/65. sz. Schwarze-ügyben 1965. december 1-jén hozott ítélet (EBHT 1965., 1081. o., 1094. o.) óta.

15 — Lásd nevezetesen a C-379/98. sz. PreussenElektra ügyben 2001. március 13-án hozott ítélet (EBHT 2001., I-2099. o.) 38. pontját; a C-390/99. sz. Canal Satélite Digital ügyben 2002. január 22-én hozott ítélet (EBHT 2002., I-607. o.) 18. pontját; a C-35/99. sz. Arduino-ügyben 2002. február 19-én hozott ítélet (EBHT 2002., I-1529. o.) 24. pontját és a C-116/02. sz. Gasser-ügyben 2003. december 9-én hozott ítélet (EBHT 2003., I-14721. o.) 23. pontját.

16 — Lásd nevezetesen a C-415/93. sz. Bosman-ügyben 1995. december 15-én hozott ítélet (EBHT 1995., I-4921. o.) 59. pontját; a fent hivatkozott PreussenElektra ítélet 38. pontját; a fent hivatkozott Canal Satélite Digital ítélet 18. pontját és a fent hivatkozott Arduino-ítélet 24. pontját.

17 — A 244/80. sz. Foglia-ügyben 1981. december 16-án hozott ítélet (EBHT 1981., 3045. o.) 21. pontja.

történő előterjesztés működését szabályozó együttműködés gondolata ugyanis azt feltételezi, hogy a nemzeti bíróság tekintettel van arra a szerepre, amelyet a Bíróság betölt, és amely nem más, mint a tagállamok igazságszolgáltatásához való hozzájárulás, és nem tanácsadó vélemények megfogalmazása általános vagy elméleti kérdésekkel kapcsolatban.¹⁸

42. A Bíróság álláspontja szerint továbbá a közösségi jog hasznos értelmezése érdekében szükséges, hogy a nemzeti bíróságnak az előzetes döntéshozatalra utalást megelőzően megállapítsa az alapügy tényállását.¹⁹

43. A jelen esetben azonban nem vitatott, hogy a kérdést előterjesztő bíróság nyilvánvalóan nem döntötte el, hogy a hitelszerződés a házaló kereskedelem esete alá tartozik-e, noha a felek között ez kétségtelenül vita tárgyát képezte.²⁰

44. A kérdést előterjesztő bíróság úgy ítélte meg, hogy a jogvita eldöntése mindenekelőtt attól függ, hogy a hitelszerződéstől történő elállás esetén az irányelv kötelezi-e a fogyasztót a kölcsön összegének visszafizetésére. A bíróság úgy ítélte meg, hogy ha a Bíróság igenlően válaszolna erre a kérdésre, már nem kellene igazolni, hogy a vitatott szerződés az irányelv hatálya alá tartozik-e, mivel – akár feltéve, hogy jelen esetben is erről van szó – a Schulte házaspár minden esetben köteles visszatéríteni a kölcsön összegét a Banknak.

45. Még ha érthetők is ennek az eljárásnak az indokai, annyi bizonyos, hogy a Bíróságot nehéz helyzetbe hozza az ítélkezési gyakorlatát illetően. A Heininger-üggyel szemben ugyanis – ahol a kérdést előterjesztő bíróság világosan osztotta azt a feltevést, hogy a hitelszerződés az irányelv hatálya alá tartozik²¹ – a Landgericht Bochum a jelen esetben kifejezetten nyitva hagyta ezt a kérdést.²²

46. Ebből az következik, hogy az ügy jelenlegi állapotában a Bíróság nem tudja, hogy az irányelv alkalmazandó-e az alapeljárásban. Nem biztos tehát abban, hogy az általa meghozandó ítélet alkalmazásra kerül az alapeljárásban; a bizonyítás után a Landgericht Bochum akár azt is megállapíthatja, hogy a jelzáloghitel-szerződést nem házaló kereskedelmi helyzetben kötötték meg.

18 — Lásd nevezetesen a fent hivatkozott Bosman-ítélet 59. pontját; a PreussenElektra ítélet 38. pontját; a Canal Satellite Digital ítélet 18. pontját; valamint a C-451/99. sz. Cura Anlagen ügyben 2002. március 21-én hozott ítélet (EBHT 2002., I-3193. o.) 16. pontját; a C-153/00. sz. Der Weduwe ügyben 2002. december 10-én hozott ítélet (EBHT 2002., I-11319. o.) 32. pontját és a C-147/02. sz. Alabaster-ügyben 2004. március 30-án hozott ítélet (EBHT 2004., I-3127. o.) 54. pontját.

19 — Lásd nevezetesen a 36/80. sz. és 71/80. sz., Irish Creamery Milk Suppliers Association és társai ügyben 1981. március 10-én hozott ítélet (EBHT 1981., 735. o.) 6. pontját és a C-343/90. sz. Lourenço Dias ügyben 1992. július 16-án hozott ítélet (EBHT 1992., I-4673. o.) 19. pontját.

20 — Lásd az előzetes döntéshozatalra utaló határozatot (5. o.); a Schulte házaspár írásbeli észrevételeit (7. o.) és a Bank írásbeli észrevételeit (1. pont).

21 — Lásd a Heininger-ítélet 25. és 26. pontját.

22 — Lásd az előzetes döntéshozatalra utaló határozatot (6. és 8. o.).

47. E körülmények között nehéz azt megállapítani, hogy az előzetes döntéshozatalra utalás elfogadható-e. Mivel – ahogyan a Bank is hangsúlyozta – az ügy jelen állapotában elméleti jellegű ügyet érint.

48. Tehát csak másodlagosan vizsgáljuk meg a Landgericht Bochum által előterjesztett kérdéseket.

VI — Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésekről

49. A Landgericht Bochum előzetes döntéshozatal iránti kérelme három kérdéscsoportot vet fel, amelyeket egymás után kell megvizsgálni.

50. A kérdések az irányelv hatályára²³ (az alábbi A pont), a hitelszerződéstől való elállásnak az ingatlan-adásvételi szerződésre gyakorolt hatására²⁴ (az alábbi B pont), valamint az elállásnak magára a jelzáloghitel-szerződésre gyakorolt hatásaira²⁵ (az alábbi C pont) vonatkoznak.

23 — Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett első kérdés.

24 — Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett második kérdés.

25 — Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett harmadik és negyedik kérdés.

A — Az irányelv hatályáról

51. A Landgericht Bochum első kérdése az irányelv 3. cikk (2) bekezdése a) pontjának rendelkezéseire vonatkozik.

52. A kérdést előterjesztő bíróság arra keresi a választ, hogy e rendelkezések alapján az irányelvet lehet-e alkalmazni egy ingatlan-adásvételi szerződésre, amennyiben ez a szerződés egy olyan átfogó pénzügyi műveletbe illeszkedik, amely – ezen a szerződésen kívül – egy, kizárólag az ingatlan megszerzésének finanszírozása céljából megkötött jelzáloghitel-szerződést, a bérleti díjak összevonásának rendszerét és két lakás-előtakarékossági szerződést is magában foglal.

53. Amint láttuk, az irányelv 3. cikk (2) bekezdésének a) pontja kizárja hatálya alól az „építési szerződésekre, ingatlan eladására és bérletére vonatkozó” szerződéseket.

54. Ezt a kizárást az magyarázza, hogy az irányelv a házaló kereskedelemmel együtt járó meglepetéselemmel szembeni fogyasztói védelmet célozza.²⁶ A kereskedő üzlethelyiségén kívül megkötött szerződések jellegzettsége ugyanis, hogy rendszerint a keres-

26 — Lásd az irányelv negyedik preambulumbekzdését, valamint a Heininger-ügyre vonatkozó főtanácsnoki indítvány 33–38. pontját.

kedő a szerződés kötést kezdeményező fél, és a fogyasztó erre nincs felkészülve.²⁷ A fogyasztó tehát nem tudja összehasonlítani a kereskedő ajánlatát más ajánlatokkal,²⁸ és ezáltal lehetetlen megítélnie az ügylet valamennyi hatását.²⁹

55. Ez a meglepetéselem azonban nincsen jelen az ingatlanra vonatkozó szerződésekben és különösen az ingatlan vásárlására vonatkozó szerződésekben.

56. A legtöbb – ha nem valamennyi – tagállamban ugyanis az ilyen típusú szerződés megkötését kötelezően övezi bizonyos formalizmus. Ez a formalizmus megnyilvánulhat abban, hogy a szerződést egy hivatalos személy előtt, írásban kell megkötni, és fel kell világosítani a feleket kötelezettségeik tartalmáról. Megjelenhet oly módon is, hogy kötelezően el kell telnie meghatározott időnek a szerződés előzetes aláírása és a végleges megkötése között.

57. E körülmények között majdnem lehetetlen, hogy egy ingatlan-adásvételi szerződést érvényesen meg lehessen kötni házaló kereskedelem formájában. Ezért tehát logikus,

hogy az irányelv hatálya alól ki van zárva az ilyen típusú szerződés.

58. A jelen esetben a Landgericht Bochum azt kérdezi, hogy ez a kizártság fenntartható-e még akkor is, ha az ingatlan-adásvételi szerződés egy átfogó pénzügyi műveletbe illeszkedik, amely – ezen a szerződésen kívül – egy, az ingatlan megszerzésének finanszírozása céljából megkötött jelzáloghitel-szerződést is magában foglal.³⁰

59. E tekintetben a francia kormány a tárgyaláson azt javasolta, hogy a Bíróság alkalmazza a C-423/97. sz. Travel Vac ügyben 1999. április 22-én hozott ítéletében³¹ elfogadott megoldást.

60. Ebben az ügyben az egyik felmerült kérdés annak meghatározására irányult, hogy az irányelv 3. cikke (2) bekezdésének a) pontja alapján az irányelv alkalmazható-e a 94/47/EK irányelv értelmében az ingatlanok időben megosztott használati jogára vonatkozó szerződésekre.³²

30 – E tekintetben megjegyezzük, hogy a kérdést előterjesztő bíróság azt a feltevést osztja, hogy a vitatott szerződések, azaz a jelzáloghitel-szerződés és az ingatlan-adásvételi szerződés gazdasági egységet alkot. Azonban az előzetes döntéshozatalra utaló végzésében maga is elmagyarázta, hogy a Bundesgerichtshof elutasította ezt a minősítést. Az állandó ítélkezési gyakorlat szerint a Bundesgerichtshof álláspontja szerint „az ingatlan alapú kölcsön és a kölcsönből finanszírozott ingatlanvásárlás fő szabály szerint nem tekinthető gazdasági egységet alkotó szerződéseknek” (lásd a jelen indítvány 32. pontját). A Landgericht Bochum első kérdése tehát egy feltételezésen alapul, amely – saját meglátása szerint is – a nemzeti jogban való tévedés. Azonban továbbra is a kérdést előterjesztő bíróság által fenntartott feltételezésen alapulva, úgy gondoljuk, hogy az irányelv nem alkalmazandó a vitatott műveletre a jelen indítvány 60–68. pontjában kifejtett indokok folytán.

31 – EBHT 1999., I-2195. o.

32 – Az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződések egyes szempontjai vonatkozásában a fogyasztók védelméről szóló, 1994. október 26-i 94/47/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv (HL 280., 83. o.; magyar nyelvű különkiadás 13. fejezet, 13. kötet, 315. o.)

27 – Az irányelv negyedik preambulumbekkezdése.

28 – Ugyanott.

29 – A C-45/98. sz. Dietzinger-ügyben 1998. március 17-én hozott ítélet (EBHT 1998., I-1199. o.) 19. pontja és a Heinger-ítélet 24. pontja.

61. E kérdést illetően a Bíróság kimondta, hogy az alapügyhöz hasonló, az ingatlanok időben megosztott használati jogára vonatkozó szerződések nem „tartoznak a 85/577 irányelv 23. cikke (2) bekezdésének a) pontjában foglalt kivétel alá.”³³ A Bíróság úgy ítélte meg ugyanis, hogy egy ilyen típusú szerződés „nem kizárólag egy ingatlan időben megosztott használati jogára vonatkozik, hanem különböző, az ingatlan használati jogát meghaladó értékű szolgáltatásnyújtásra irányuló szerződéseket is érint.”³⁴

62. Ebből következik, hogy ennek az ügynek az egyik meghatározó eleme az volt, hogy a szerződés nem kizárólag egy ingatlanra vonatkozó jog megszerzésére irányult, hanem ezenfelül és legfőképp olyan elkülönült szolgáltatásokra is, mint az ingatlan működtetése, az időben megosztott használati jog kezelése és igazgatása, a lakópark közös szolgáltatásainak használata, és egy olyan nemzetközi szervezethez való csatlakozás, amely lehetővé teszi a vevő számára az üdülések elcserélését.³⁵

63. A Bíróság ugyanakkor meghatározó fontosságot tulajdonított annak a ténynek, hogy ezek a szolgáltatások „az ingatlan használati jogát meghaladó értéket” képviseltek. A tulajdonosnak a szerződés értelmében ugyanis 1 090 000 PTA (5436,90 euró) összeget kellett fizetnie, melyből csak 285 000 PTA-t (1421,57 eurót) képviselt a közös tulajdoni

részre eső ingatlanérték. A fennmaradó összeg fedezte a hozzáadottérték-adót, a fenti szolgáltatásokat és a fent említett nemzetközi szervezethez való csatlakozást.³⁶

64. A jelen esetben azonban a vitatott pénzügyi művelet nem rendelkezik ilyen jellegzetességekkel.

65. Amint láttuk, ez a művelet elsősorban – ha nem kizárólag – egy ingatlan tulajdonjogának megszerzésére vonatkozik.

66. Kétségtelen, hogy Heinen & Biege GmbH társaság szintén kötelezte magát arra, hogy bizonyos, az ingatlan egészének igazgatását és kezelését érintő szolgáltatásokat nyújt.³⁷ Nem vitatott azonban, hogy ezek a szolgáltatások gazdasági szempontból csak elhanyagolható részét képezik a vitatott pénzügyi műveletnek.³⁸

33 – A fent hivatkozott Travel Vac ítélet 25. pontja.

34 – Ugyanaz.

35 – Ugyanott (10. pont).

36 – Ugyanott (11. pont).

37 – Lásd a Schulte házaspár írásbeli észrevételeit (8. o.).

38 – Amint láttuk, hogy a vitatott művelet teljes összege (a Schulte házaspár által felvett kölcsön összege) elérte a 105 000 DEM-et, és az érdekeltek által megvásárolt lakás ára elérte a 90 519 DEM-et. Azt is láttuk, hogy a kölcsön nettó összege – valamennyi, a szerződések megkötésével kapcsolatos költség levonása után – elérte a 101 850 DEM-et, és ezt az összeget a Bank teljes egészében folyósította a lakás eladójának.

67. E körülmények között úgy gondoljuk, hogy a fent hivatkozott Travel Vac ügyben hozott ítélet nem alkalmazható a vitatott pénzügyi műveletre.

irányelv 5. cikkében biztosított elállási jog gyakorlása kizárólag a hitelszerződéstől történő elállást eredményezi, az ingatlan-adásvételi szerződéstől való elállást nem.

68. Azt javasoljuk tehát a Bíróságnak, hogy az előzetes döntéshozatalra előterjesztett első kérdésre azt a választ adja, hogy az irányelv 3. cikke (2) bekezdésének a) pontja alapján az irányelv nem alkalmazható ingatlan-adásvételi szerződésre, még akkor sem, ha ez a szerződés egy átfogó pénzügyi műveletbe illeszkedik, amely – ezen a szerződésen kívül – egy, kizárólag az ingatlantulajdon megszerzésének finanszírozása céljából megkötött jelzáloghitel-szerződést, a bérleti díjak összevonásának rendszerét és két „lakás-elótakarékossági” szerződést is magában foglal.

71. Az EK 95. cikk (3) bekezdését illetően úgy gondoljuk, hogy a Landgericht Bochum kérdésre adandó válasz következik ennek a rendelkezésnek a szövegéből. Az ugyanis előírja, hogy:

B — Az elállásnak az ingatlan adásvételi szerződésre gyakorolt hatásáról

„[a] Bizottság az (1) bekezdésben előírányzott, az egészségügyre, a biztonságra, a környezetvédelemre és a fogyasztóvédelemre vonatkozó [irányelv] javaslataiban a védelem magas szintjét veszi alapul, különös figyelemmel a tudományos tényeken alapuló új fejleményekre. Az Európai Parlament és a Tanács saját hatáskörén belül szintén törekszik e célkitűzés megvalósítására.”

69. Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett második kérdés az EK 95. cikk (3) bekezdésének és az irányelv rendelkezéseinek értelmezésére irányul.

72. Amint azt a német kormány hangsúlyozta, az EK 249. cikkének (3) bekezdésétől eltérően ennek a kötelezettségnek a címzettjei nem a tagállamok³⁹, hanem a közösségi jogalkotási folyamat szereplői. Az EK 95. cikkének (3) bekezdése tehát az Európai Közösségek Bizottságához, az Európai Parlamenthez és az Európai Unió Taná-

70. A Landgericht Bochum arra keresi a választ, hogy egy ingatlan-adásvételi szerződést és az ingatlan megvásárlásának finanszírozása céljából megkötött jelzáloghitel-szerződést magában foglaló átfogó pénzügyi művelet esetén az EK 95. cikk (3) bekezdésével és az irányelvvel ellentétes-e egy olyan nemzeti rendelkezés, amely előírja, hogy az

39 — E rendelkezés értelmében „[a]z irányelv az elérendő célokat illetően minden címzett tagállamra kötelező, azonban a forma és az eszközök megválasztását a nemzeti hatóságokra hagyja.”

csához szól, és nem a tagállami hatóságokhoz. Egy közösségi irányelv megfelelő és hatékony átvételének biztosítása érdekében nem írhatók elő tehát kötelezettségek ezen hatóságok számára.

tartozik, akkor a jelzáloghiteltől való [...] esetleges elállás jogkövetkezményei az ingatlan-adásvételi szerződés és az ingatlanbiztosíték tekintetében a nemzeti jog hatálya alá tartoznak.”⁴⁰

73. E körülmények között a Landgericht Bochum kérdésének első részére elutasító választ kell adni.

77. Ebből következik, hogy az elállás az adásvételi szerződésre gyakorolt hatásainak meghatározása a tagállamok hatáskörébe tartozik.

74. A kérdés második részét illetően emlékeztetni kell arra, hogy az irányelv az 5. cikkben biztosított elállási jog gyakorlásának jogi következményeinek meghatározását a tagállamokra bízta.

78. A jelen esetben a kérdést előterjesztő bíróság és néhány beavatkozó, így a Schulte házaspár és a Bizottság, úgy ítélték meg, hogy a közösségi jog korlátokat emel e hatáskör gyakorlása elé.

75. Láthattuk, hogy az irányelv 7. cikke úgy rendelkezik, hogy „az elállási jog gyakorlásának jogi következményeit a saját nemzeti jog rendelkezései szerint kell értelmezni.”

79. Az irányelv által kitűzött célra, valamint a „hatékony érvényesülés” és a közösségi jog „hatékonyságának” fogalmára hivatkoznak. Álláspontjuk szerint még ha a nemzeti hatóságok szabadon is határozhatják meg az elállás következményeit, a szabályok meghatározása során tiszteletben kell tartaniuk az irányelv teljes hatékonyságát és az általa kitűzött célt, a fogyasztók védelmét.

76. Speciálisan a jelzáloghitel-szerződésekről szólva, a Bíróság kimondta továbbá, hogy az irányelv az elállási jog ingatlan adásvételi szerződésre gyakorolt hatásának meghatározását tagállami hatáskörbe sorolja. A Heiningert-ítéletben ugyanis pontosította, hogy

„ha egy [jelzálog]hitel-szerződés a házaló kereskedelemről szóló irányelv hatálya alá

40 – 35. pont.

80. A jelen esetben azonban ez nem érvényesül, mivel amikor előírta azt, hogy a jelzáloghitel-szerződéstől való elállás nem érinti az ingatlan-adásvételi szerződés érvényességét, a német jogalkotó az elállási jog gyakorlását gyakorlatilag lehetetlenné tette, vagy jelentősen megnehezítette.

81. E tekintetben hangsúlyozni kell, hogy az irányelv rendelkezései az ingatlanra vonatkozó szerződések terén különösen világosak és pontosak.

82. Az irányelv 3. cikke (2) bekezdésének a) pontja kifejezetten kizárja a hatálya alól az „építési szerződések[et], ingatlan eladására és bérletére vonatkozó szerződések[et]”. Az irányelv tehát nem hagy semmiféle kétértelműséget vagy bizonytalanságot azon kérdést illetően, hogy nem alkalmazandó ingatlan-adásvételi szerződésekre.

83. E körülmények között úgy gondoljuk, hogy egy ezzel ellentétes megoldás megalkotása érdekében nem lehet az irányelv céljára vagy a „hatékony érvényesítés” fogalmára hivatkozni.

84. Ahogyan a C-63/00. sz., Schilling és Nehring ügyben ismertetett főtanácsnoki

indítványban⁴¹ jeleztük, a Bíróság nem alkalmazza minden körülmények között esz-közként a „teleologikusnak” nevezett értelmezést és a „hatékony érvényesülés” fogalmát.

85. Az ítélkezési gyakorlat alapos vizsgálata bizonyítja, hogy a célkutató értelmezést csak akkor alkalmazza a Bíróság, ha a rendelkezést többféleképpen lehet értelmezni.

86. Ezt a megoldást gyakran alkalmazzák olyan rendelkezés értelmének megerősítése érdekében is, amely – mivel nem teljesen világos és egyértelmű – csak kis kétségnak ad helyt. Ebben az esetben a rendelkezés szövegére és a közösségi szabályok céljaira történő visszautalás kiegészítő feladatot tölt be az értelmezés folyamatában.⁴²

87. A célkutató értelmezés szintén szerepet – még hozzá fontos szerepet – játszik akkor, ha a kérdéses szöveget nehéz kizárólag a megfogalmazása alapján értelmezni. Ez a helyzet, ha a vitatott rendelkezés kétértelmű.⁴³ Akkor is ez a helyzet, ha rendelke-

41 — 2002. május 16-án hozott ítélet (EBHT 2002., I-4483. o.) 23–29. pontja.

42 — Lásd például a C-390/96. sz. Lease Plan ügyben 1998. május 7-én hozott ítélet (EBHT 1998., I-2553. o.) 28. pontját; a C-355/96. sz. Silhouette International Schmied ügyben 1998. július 16-án hozott ítélet (EBHT 1998., I-4799. o.) 22. pontját és a C-286/95. P. sz., Bizottság kontra ICI ügyben 2000. április 6-án hozott ítélet (EBHT 2000., I-2341. o.) 60. pontját.

43 — A 803/79. sz. Roudolf-ügyben 1980. június 19-én hozott ítéletében a Bíróság kimondta, hogy amennyiben egy rendelkezés szövege kétértelmű, a szabályozást azon rendelkezés céljának fényében kell értelmezni, amelynek része.

zés „jogi mértéket” állapít meg, amely a jogalkotó azon szándékát juttatja kifejezésre,, hogy a bíróság feladata legyen a tartalom esetenkénti meghatározása, az általa elbírált ügy tényállásához igazított alkalmazást lehetővé téve.⁴⁴

88. Ezzel szemben a célkutató értelmezés nem használható, ha – mint a jelen esetben – a kérdéses szöveg teljesen világos és egyértelmű. Ebben az esetben ugyanis a közösségi jog rendelkezései önmagukban is elegendők. Így például egy mezőgazdasági rendelet esetében a Bíróság megállapította, hogy a kérdéses rendelkezés szövege „világos, és nem kétértelmű,” és ezért nem bizonyult szükségesnek a keresett célra való hivatkozás.⁴⁵

89. Ugyanezt az elemzést kell alkalmazni a „hatékony érvényesülés” közösségi jogi értelmezését illetően.

44 – Lásd például a C-104/95. sz. Kontogeorgas-ügyben 1996. december 12-én hozott ítélet (EBHT 1992., I-6643. o.) 25–27. pontját; a C-275/97. sz., DE + ES Bauunternehmung-ügyben 1999. szeptember 14-én hozott ítélet (EBHT 1999., I-5331. o.) 31. és 32. pontját és a C-206/99. sz. SONAE-ügyben 2001. június 21-én hozott ítélet (EBHT 2001., I-4679. o.) 22–26. pontját.

45 – A C-74/98. sz. DAT-SCHAUB ügyben 1999. december 16-án hozott ítélet (EBHT 1999., I-8759. o.) 31. pontja. Másik példaként lásd a C-335/95. sz. Picard-ügyben 1996. október 24-én hozott ítélet (EBHT 1996., I-5625. o.) 18–20. pontját, melyben – miután egy közösségi rendelet rendelkezését idézte – a Bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a fenti rendelet „kétértelműség nélkül kimondja” az indoklásához hasznos közösségi jogi alapelvet. Végül a C-172/89. sz., Vandemoortele kontra Bizottság ügyben 1990. december 12-én hozott ítéletének (EBHT 1990., I-4677. o.) 13. pontjában a Bíróság kimondta, hogy a szabályozás nem ad alapot az értelmezésre, és a vitatott rendelkezés által előírt szankció alkalmazásának feltételei kellőképpen világosak, így nem hagynak teret másik olvasatnak.

90. A közösségi jog érvényesülésének biztosítása érdekében ugyanis, ha a közösségi jog valamely rendelkezése többféleképpen is értelmezhető, a Bíróság gyakran annak az értelemnek ad elsőbbséget, amely leginkább biztosítja a hatékony érvényesülést.⁴⁶ Ez az ítélkezési gyakorlat azonban a meghatározás szerint csak akkor alkalmazható, ha a kérdéses jogszabály „többféleképpen is értelmezhető.”⁴⁷ Nem alkalmazható tehát egy olyan rendelkezés esetén, amely – mint a jelen esetben is – rendelkezik a megkövetelt egyértelműséggel és pontossággal.

91. Véleményünk szerint a célkutató értelmezésre és a közösségi jog hatékony érvényesülésére vonatkozó fenti elemzést kell akkor is alkalmazni, ha – mint a jelen esetben – a rendelkezés szövege ellentétes annak az irányelvnek a céljával, amelynek része.

92. Tudjuk ugyanis, hogy az irányelv 3. cikke (2) bekezdésének a) pontja alapján az irányelv rendelkezései – és különösen az elállási jogot bevezető rendelkezések – nem alkalmazandók az ingatlan-adásvételi szerződésekre. Azt is tudjuk, hogy az irányelv célja – a fogyasztóvédelem – megkövetelne egy másik értelmezést is, amely lehetővé tenné valamilyen módon, hogy a jelzáloghitel-szerződés-

46 – Lásd például a C-129/94. sz. Ruiz Bernáldez ügyben 1996. március 28-án hozott ítélet (EBHT 1998., I-1829. o.) 19. pontját; a C-434/97. sz., Bizottság kontra Franciaország ügyben 2000. február 24-én hozott ítélet (EBHT 2000., I-1129. o.) 21. pontját; a C-437/97. sz., EKW és Wein & Co ügyben 2000. március 9-én hozott ítélet (EBHT 2000., I-1157. o.) 41. pontját és a C-403/99. sz., Olaszország kontra Bizottság ügyben 2001. október 4-én hozott ítélet (EBHT 2001., I-6883. o.) 28. pontját.

47 – A fent hivatkozott Schilling és Nehring ítélet 24. pontja.

től történő elállás hatással legyen az ingatlan-adásvételi szerződés érvényességére. Bizonyos ellentmondás van tehát az irányelv szövege és célja között.

93. Azonban, ahogy a fent hivatkozott Schilling és Nehring ügy kapcsán⁴⁸ jeleztük, ezt a fajta ellentmondást szükségszerűen a jogbiztonság figyelembevételével kell feloldani. Ez az elv – amely a közösségi jogrend egyik alapelve⁴⁹ – megköveteli, hogy a közösségi jogszabálynak egyértelműnek, alkalmazásának pedig az érintettek számára kiszámíthatónak kell lennie.⁵⁰

94. Az egyetlen lehetséges megoldás ebben az esetben tehát visszatérni ahhoz az értelmezéshez, amelyet a rendelkezés szövege megkövetel, eltérve az irányelv által kitűzött céltól. A jogbiztonság követelményével ellentétes lenne ugyanis a célkutató értelmezésre vagy a „hatékony érvényesülés” fogalmára történő hivatkozás azért, hogy egy közösségi rendelkezésnek olyan értelmet kölcsönözzünk, amellyel nyilvánvalóan nem rendelkezik, mert szövegezése nem járul hozzá a rendelkezést tartalmazó irányelv által kitűzött cél megvalósításához.

95. Ezekre a tényezőkre tekintettel úgy gondoljuk, hogy az irányelv célkutató értelmezése, csakúgy mint hatékony érvényesülése, nem követelheti meg, hogy a jelzáloghitel-szerződéstől történő elállás bármilyen módon érintse az ingatlan-adásvételi szerződés érvényességét.

96. Minden egyéb megoldás alapján az lenne megállapítható, hogy az irányelv – a 3. cikk (2) bekezdésének a) pontja ellenére – arra kötelezi a tagállamokat, hogy saját, elállásra vonatkozó rendelkezéseiket alkalmazzák az ingatlan-adásvételi szerződésekre.

97. Azt javasoljuk tehát a Bíróságnak, hogy az előzetes döntéshozatalra előterjesztett második kérdésre úgy válaszoljon, hogy egy ingatlan-adásvételi szerződést és az ingatlan megszerzésének finanszírozása céljából kötött jelzáloghitel-szerződést magában foglaló, átfogó pénzügyi művelet esetén sem az EK 95. cikk (3) bekezdése, sem az irányelv nem követeli meg, hogy a jelzáloghitel-szerződéstől történő elállás maga után vonja az ingatlan-adásvételi szerződéstől való elállást is.

C — Az elállásnak a hitelszerződést érintő hatásairól

98. Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett két utolsó kérdés szintén az EK 95. cikk (3) bekezdésének és az irányelv értelmezésére irányul.

48 — Lásd az indítvány 31–33. pontját.

49 — Lásd különösen a C-354/95. sz. National Farmers' Union és társai ügyben 1997. július 17-én hozott ítélet (EBHT 1997., I-4559. o.) 57. pontját és a C-177/96. sz., Banque Indosuez és társai ügyben 1997. október 16-án hozott ítélet (EBHT 1997., I-5659. o.) 27. pontját.

50 — A C-325/91. sz., Franciaország kontra Bizottság ügyben 1993. június 16-án hozott ítélet (EBHT 1993., I-3283. o.) 26. pontja.

99. A Landgericht Bochum arra keresi a választ, hogy egy ingatlan-adásvételi szerződést és az ingatlan megszerzésének finanszírozása céljából megkötött jelzáloghitel-szerződést magában foglaló, átfogó pénzügyi művelet esetén az EK 95. cikk (3) bekezdésével vagy az irányelv 5. cikkének (2) bekezdésével ellentétes-e az a nemzeti szabályozás, amely a hitelszerződéstől történő elállás esetén a fogyasztó kötelezettségeként előírja a kölcsön kamatokkal növelt összegének azonnali megtérítését, akkor is, ha a kölcsön összegét a fogyasztó utasítására a kölcsönt adó intézet közvetlenül az ingatlan eladójának folyósította.

100. Az indítvány 40–48. pontjában javasolt megoldástól függetlenül úgy ítéljük meg, hogy a Landgericht Bochum két utolsó kérdése mindenképpen felveti az elfogadhatóság problémáját.

101. Tudjuk, hogy az állandó ítélkezési gyakorlat értelmében a Bíróság úgy ítéli meg, hogy az EK 234. cikk szerinti eljárásban az ő feladata azoknak a körülményeknek a vizsgálata, melyek között a nemzeti bíróság megkereste. Az előzetes döntéshozatalra történő előterjesztés működését szabályozó együttműködés gondolata azt feltételezi, hogy a nemzeti bíróság tekintettel van arra a szerepre, amelyet a Bíróság betölt, és amely nem más, mint a tagállamok igazságszolgáltatásához való hozzájárulás, és nem tanács-

adó vélemények megfogalmazása általános vagy elméleti kérdésekkel kapcsolatban.⁵¹

102. A Bíróság álláspontja szerint továbbá a közösségi jog Bíróság általi hasznos értelmezésének lehetővé tétele szempontjából elengedhetetlen, hogy a nemzeti bíróság kifejtse azokat az indokokat, amelyek szükségessé teszik egy előzetes kérdés megválaszolását.⁵²

103. A jelen esetben azonban úgy ítéljük meg, hogy a Landgericht Bochum nem fejtette ki egyértelműen az előzetes döntéshozatalra előterjesztett két utolsó kérdést megalapozó indokokat.

104. Az előzetes döntéshozatalra utaló végzés olvasásakor úgy tűnik ugyanis, hogy ez a két kérdés kizárólag a Bíróság figyelmének a jelzáloghitel-szerződéstől történő elálláshoz abban az esetben kapcsolódó következményekre való felhívására irányul, ha a Bíróság álláspontja szerint ez az elállás nincs hatással az ingatlan-adásvételi szerződés érvényességére. Nem biztos tehát, hogy a kérdést előterjesztő bíróság önmagukban ezeknek a következményeknek az érvényességére kérdez rá. A kérdést előterjesztő bíróság továbbá egyáltalán nem fejt ki azokat az indokokat, amelyek alapján ezek a következmények ellentétesek lennének a közösségi joggal.

51 — Lásd az indítvány 18. oldalán a lábjegyzetben hivatkozott ítélkezési gyakorlatot.

52 — Lásd nevezetesen a 98/85., 162/85. és 258/85. sz., Bertini és társai egyesített ügyekben 1986. június 12-én hozott ítélet (EBHT 1986., 1885. o.) 6. pontját, valamint a fent hivatkozott Foglia-ítélet 17. pontját, a Lourenço Dias ítélet 19. pontját, a Der Weduwe ítélet 37–39. pontját és a Gasser-ítélet 24. pontját.

105. Ezek az indokok csak egy másik, a C-229/04. sz. Crailsheimer Volksbank⁵³ ügyben benyújtott előzetes döntéshozatalra utaló ítélet olvasatakor válnak világossá.

106. Ebben az ügyben a Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen (Németország) előtt több, a jelen ügy alapeljárásához hasonló jogvita van függőben. A hálózati kereskedelem irányelv szerinti értelmének alkotóelemeire vonatkozó kérdésen kívül a bíróság kifejti, hogy megismétli és részletezi a Landgericht Bochum által előterjesztett kéréseket.

107. Így a kölcsön azonnali visszafizetésének kötelezettségét illetően a Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen kifejti, hogy ez a kötelezettség visszatarthatja a fogyasztókat az elállási joguk gyakorlásától. Ha ugyanis a kölcsön egészét azonnal vissza kell fizetni, ahelyett hogy a hitelszerződést teljesítve fokozatosan törleszthetne, a fogyasztó fizetésevéltelenné válhat a vitatott kötelezettség teljesítése miatt.

108. A kamatfizetési kötelezettséget illetően a Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen kifejti, hogy egy ilyen kötelezettség szintén visszatarthatja a fogyasztót elállási jogának gyakorlásától. Ezek a kamatok ugyanis jelentős összeget képviselhetnek, különösen akkor, ha az elállás a szerződés megkötése után hosszabb idő múlva következik be, és következésképpen az elállási jog gyakorlása miatt a fogyasztón alkalmazott szankciónak tekinthető. A fent hivatkozott Travel Vac ügyben hozott ítéletében azonban a Bíróság kimondta, hogy az irányelvvel ellentétes, hogy egy szerződés átalányösszegű kártérítés fizetésére kötelezze a fogyasztót kizárólag azért, mert felmondási jogát gyakorolta.

109. Ezt meghaladóan a jelen esetben úgy tűnik, hogy a Landgericht Bochum mulasztása közvetlen következménnyel járhat a tagállamok és más érdekelt személyek a Bíróság alapokmányának 23. cikke alapján észrevétel előterjesztésére irányuló jogára.

110. Az ügy irataiból ugyanis kiderül, hogy a különböző beavatkozók⁵⁴ – a Bank és a német kormány kivételével – a Landgericht

53 — Ezt az ügyet 2004. június 2-án kezdeményezték a Bíróságon, tehát néhány nappal a jelen ügyben 2004. június 15-én tartott tárgyalást megelőzően. A fordítás miatt azonban csak 2004. júniusának végén szereztünk tudomást az előzetes döntéshozatalra utaló ítéletről.

54 — Az eljárásban beavatkozók a Schulte házaspár, a Bank, a Német Szövetségi Köztársaság, az Olasz Köztársaság, a Francia Köztársaság és a Bizottság.

Bochum utolsó három kérdését úgy értették, hogy ezek kizárólag a jelzáloghitel-szerződéstől történő elállásnak az ingatlan-adásvételi szerződésre gyakorolt következményeire vonatkoznak. Együttesen vizsgálták meg tehát ezeket a kérdéseket, és nem tettek külön észrevételeket a harmadik és a negyedik kérdésre.

111. E körülmények között úgy gondoljuk, hogy az ügy teljes ismeretében a Bíróság nem rendelkezik a két utolsó kérdés megválaszolásához szükséges adatokkal.

112. Azt javasoljuk tehát a Bíróságnak, hogy nyilvánítsa ezeket elfogadhatatlannak.

VII — Véglökvetkeztetések

113. A fenti megállapítások alapján azt javasoljuk a Bíróságnak, hogy a következőképpen határozzon:

„A Landgericht Bochum (Németország) által 2003. július 29-i határozatával benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem elfogadhatatlan.”

114. Ha a Bíróság nem követné ezt az elemzést, másodlagosan azt javasoljuk a Bíróságnak, hogy a következőképpen válaszoljon a Landgericht Bochum által előterjesztett első két kérdésre:

„1) Az üzlethelyiségen kívül kötött szerződések esetén a fogyasztók védelméről szóló, 1985. december 20-i 85/577/EGK tanácsi irányelv 3. cikke (2) bekezdé-

sének a) pontját úgy kell értelmezni, hogy az irányelv nem alkalmazható ingatlan adásvételére vonatkozó szerződésre, még akkor sem, ha ez a szerződés egy átfogó pénzügyi műveletbe illeszkedik, amely – ezen a szerződésen kívül – egy, kizárólag az ingatlan megszerzésének finanszírozása céljából megkötött jelzáloghitel-szerződést, a bérleti díjak összevonásának rendszerét és két »lakás-előtakarékossági szerződést« is magában foglal.

- 2) Egy ingatlan-adásvételi szerződést és az ingatlan megszerzésének finanszírozása céljából megkötött jelzáloghitel-szerződést magában foglaló, átfogó pénzügyi művelet esetén az EK 95. cikk (3) bekezdésével és a 85/577/EGK irányelvvel nem ellentétes az olyan nemzeti szabályozás, amely előírja, hogy a fenti irányelv 5. cikkében biztosított elállási jog gyakorlása csak a jelzáloghitel-szerződéstől történő elállást vonja maga után, az ingatlan-adásvételi szerződéstől való elállást nem.”