



Határozatok Tára

A BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (harmadik tanács)

2024. október 17.*

„Előzetes döntéshozatal – Fogasztóvédelem – 2014/17/EU irányelv – Lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogasztói hitelmegállapodások – A 25. cikk (1) bekezdése – Előtörlesztés – A fogasztónak a hitel teljes költségének csökkentéséhez való joga – A 4. cikk 13. pontja – »A hitel fogasztó által viselt teljes költségének« fogalma – A szerződés időtartamától függő költségek – A-szerződés megkötésekor fizetendő hitelnüjtési jutalék – A csökkentés kiszámításának módszere”

A C-76/22. sz. ügyben,

az EUMSZ 267. cikk alapján benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgyában, amelyet a Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie (Wola kerületi bíróság, Varsó, Lengyelország) a Bírósághoz 2022. február 5-én érkezett, 2022. február 5-i határozatával terjesztett elő a

QI

és

a **Santander Bank Polska S. A.**

között folyamatban lévő eljárásban,

A BÍRÓSÁG (harmadik tanács),

tagjai: K. Jürimäe, a második tanács elnök, a harmadik tanács elnökeként eljárva, K. Lenaerts, a Bíróság elnöke, a harmadik tanács bírójaként eljárva, N. Jääskinen (előadó), M. Gavalec és N. Piçarra bírák,

főtanácsnok: M. Campos Sánchez-Bordona,

hivatalvezető: A. Calot Escobar,

tekintettel az írásbeli szakaszra,

figyelembe véve a következők által előterjesztett észrevételeket:

- QI képviseletében M. Żmuda Trzebiatowski adwokat,
- a Santander Bank Polska S. A. képviseletében M. Wojcieszak adwokat,

* Az eljárás nyelve: lengyel.

- a lengyel kormány képviselőjében B. Majczyna és S. Żyrek, meghatalmazotti minőségben,
- a cseh kormány képviselőjében M. Smolek, S. Šindelková és J. Vlácil, meghatalmazotti minőségben,
- az olasz kormány képviselőjében G. Palmieri, meghatalmazotti minőségben, segítője: G. Rocchitta avvocato dello Stato,
- a portugál kormány képviselőjében P. Barros da Costa, A. Cunha és L. Medeiros, meghatalmazotti minőségben,
- az Európai Bizottság képviselőjében G. Goddin, U. Małecka és P. Ondrůšek, meghatalmazotti minőségben,

a főtanácsnok indítványának a 2024. február 22-i tárgyaláson történt meghallgatását követően,
meghozta a következő

Ítéletet

- 1 Az előzetes döntéshozatal iránti kérelem a lakáscélú ingatlanokra vonatkozó fogyasztói hitelmegállapodásokról, valamint a 2008/48/EK és a 2013/36/EU irányelv és az 1093/2010/EU rendelet módosításáról szóló, 2014. február 4-i 2014/17/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv (HL 2014. L 60., 34. o.; helyesbítés: HL 2015. L 246., 11. o.) 25. cikke (1) bekezdésének értelmezésére vonatkozik.
- 2 E kérelmet a QI mint fogyasztó és a Santander Bank Polska S. A. között a lakóingatlan teljes költségének a QI által teljesített előtörlesztést követő csökkentésének terjedelme tárgyában folyamatban lévő jogvita keretében terjesztették elő.

Jogi háttér

Az uniós jog

A 2008/48/EK irányelv

- 3 A fogyasztói hitelmegállapodásokról és a 87/102/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2008. április 23-i 2008/48/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv (HL 2008. L 133., 66. o.; helyesbítés: HL 2010. L 199., 40. o.) „Fogalommeghatározások” címet viselő 3. cikkének szövege a következő:

„Ezen irányelv alkalmazásában a következő fogalommeghatározások alkalmazandók:

[...]

g) »a hitel fogyasztó által viselt teljes költsége«: minden költség, ideértve a kamatot, jutalékot, az adókat és bármely olyan egyéb díjat, amelyet a fogyasztónak a hitelmegállapodás vonatkozásában meg kell fizetnie és amelyek a hitelező előtt ismertek, kivéve a közjegyzői költségeket; továbbá a hitelmegállapodáshoz kapcsolódó járulékos szolgáltatások költségei is, különösen a biztosítási díjak, amennyiben ezenfelül egy szolgáltatási szerződés megkötése a hitel megszerzéséhez, vagy a meghirdetett feltételek melletti megszerzéséhez kötelező;

[...]

4 A 2008/48 irányelv „Határidő előtti visszafizetés” című 16. cikke a következőket írja elő:

„(1) A fogyasztónak joga van a hitelmegállapodás szerinti kötelezettségeit egészben vagy részben bármikor teljesíteni. Ilyen esetekben jogosult a hitel teljes költségének csökkentésére, ami a szerződés fennmaradó időtartamára esedékes kamatot és költségeket foglalja magában.

(2) A hitel határidő előtti visszafizetése esetén a hitelező jogosult a hitel határidő előtti visszafizetéséhez közvetlenül kapcsolódó esetleges méltányos és objektíve indokolt költségek ellentételezésére, feltéve, hogy a határidő előtti visszafizetés olyan időszakra esik, amelyre a hitelkamatláb rögzített.

Az ilyen ellentételezés nem haladhatja meg a határidő előtt visszafizetett hitel összegének 1%-át, ha a határidő előtti visszafizetés és a hitelmegállapodásnak a megállapodásban foglalt megszűnési időpontja közötti időszak az egy évet meghaladja. Ha ez az időszak az egy évet nem haladja meg, az ellentételezés nem lépheti túl a határidő előtt visszafizetett hitel összegének 0,5%-át.

[...]

(4) A tagállamoknak [helyesen: A tagállamok] rendelkezhetnek úgy, hogy:

- a) a hitelező csak azzal a feltétellel kérhet ellentételezést, hogy a visszafizetendő összeg túllépi a nemzeti jogban meghatározott küszöböt. A küszöb 12 hónapra nem haladhatja meg a 10 000 [eurót];
- b) a hitelező kivételesen követelhet nagyobb ellentételezést, ha tudja bizonyítani, hogy a határidő előtti visszafizetés miatti vesztesége meghaladja a (2) bekezdés szerint meghatározott összeget.

Ha a hitelező által kért ellentételezés meghaladja a tényleges veszteséget, a fogyasztó megfelelő csökkentést kérhet.

Ebben az esetben a veszteség az eredetileg rögzített kamatláb és azon kamatláb különbsége, amelyen a hitelező a határidő előtt visszafizetett összeget kölcsön tudja adni a piacon a határidő előtti visszafizetés időpontjában, beleértve a határidő előtti visszafizetésnek az igazgatási költségekre gyakorolt hatását.

[...]

A 2014/17 irányelv

5 A 2014/17 irányelv (15), (50) és (66) preambulumbekkezdése kimondja:

„(15) Ezen irányelv célja annak biztosítása, hogy az ingatlanokhoz kapcsolódó hitelmegállapodásokat kötő fogyasztók magas szintű védelmet élvezzenek. [...]

[...]

(50) A hitel fogyasztó által viselt teljes költségébe minden olyan költséget bele kell számítani, amelyet a fogyasztónak a hitelmegállapodással összefüggésben meg kell fizetnie, és amely a hitelező számára ismert. Bele kell tehát számítani a kamatot, a jutalékokat, az adókat, a hitelközvetítői díjat és az ingatlan jelzálogcélú értébecslésének költségét, továbbá a közjegyzői díjakat kivéve bármely egyéb, a hitel igénybevételéhez szükséges díjat, például az életbiztosítás díját, illetve a hitelnek a meghirdetett feltételek melletti igénybevételéhez szükséges díjat, például a tűzkárbiztosítás díját. [...] A hitel fogyasztó által viselt teljes költségébe nem számítandók bele azok a költségek, amelyeket a fogyasztó az ingatlan vagy a földterület megvételével kapcsolatban fizet, például a vétellel összefüggő adók és közjegyzői díjak, illetve az ingatlan-nyilvántartási költségek. [...]

[...]

(66) A fogyasztó azon lehetősége, hogy a hitelt a hitelmegállapodás lejáratára előtt visszafizesse egyrészt fontos szerepet játszhat a belső piaci verseny és az uniós polgárok szabad mozgásának előmozdításában, másrészt a Pénzügyi Stabilitási Tanács ajánlásaival összhangban rugalmasságot biztosít a hitel futamideje alatt, ami szükséges a pénzügyi stabilitás előmozdításához. Mindazonáltal lényegesen eltérhetnek azok a nemzeti elvek és feltételek, amelyek alapján a fogyasztók jogosultak az általuk felvett hitel előtörlesztésére, és azok a feltételek is, amelyek alapján megvalósulhat az előtörlesztés. Bár kétségtelen a jelzálog-finanszírozási mechanizmusok és az elérhető termékek sokfélesége, a hitel előtörlesztése tekintetében alapvető szükség van bizonyos uniós szintű előírásokra annak biztosítása érdekében, hogy a fogyasztóknak lehetőségük legyen kötelezettségeik teljesítésére a hitelmegállapodásban szereplő időpont előtt, és hogy magabiztosan választhassák ki az igényeiknek legmegfelelőbb termékeket. A tagállamoknak ezért – jogszabályban vagy más módon, például szerződési feltételek révén – biztosítaniuk kell, hogy a fogyasztóknak jogszabályban vagy szerződésben biztosított joguk legyen az előtörlesztésre. Mindazonáltal a tagállamok számára lehetővé kell tenni, hogy meghatározzák e jog gyakorlásának feltételeit. A feltételek közé tartozhatnak a jog gyakorlására vonatkozó időbeli korlátozások, a hitelkamatláb típusától függően eltérő elbánás, vagy korlátozások azon körülmények tekintetében, amelyek között a jog gyakorolható. Amennyiben az előtörlesztés olyan időszakra esik, amelyben a hitelkamatláb rögzített, a jog gyakorlásának feltételéül lehet szabni a fogyasztó részéről fennálló, a tagállam által pontosan meghatározott jogos érdek meglétét. [...] A tagállamok által meghatározandó feltételekben megszabható, hogy a hitelező jogosult a hitel előtörlesztéséhez közvetlenül kapcsolódó költségek után méltányos és objektívan indokolt kompenzációban részesülni. Amennyiben a tagállamok úgy rendelkeznek, hogy a hitelező kompenzációra jogosult, annak a hitel előtörlesztéséhez közvetlenül kapcsolódó potenciális költségek utáni méltányos és objektívan indokolt, a kompenzációra vonatkozó tagállami szabályokkal összhangban lévő kompenzációnak kell lennie. A kompenzáció nem haladhatja meg a hitelező pénzügyi veszteségét.”

6 Ezen irányelv „Tárgy” című 1. cikke így rendelkezik:

„Ezen irányelv közös keretet hoz létre egyrészt – a lakóingatlanhoz kapcsolódó hatékony hitelezési feltételek tagállamokon belüli kidolgozásának alapjaként – a lakóingatlanhoz kapcsolódó, jelzáloggal vagy más módon biztosított fogyasztói hitelmegállapodásokra vonatkozó tagállami törvényi, rendeleti és közigazgatási rendelkezések egyes aspektusaira vonatkozóan, ezen belül előírva, hogy hitelképességi vizsgálatot kell végezni a hitel nyújtását megelőzően, másrészt bizonyos – többek között a hitelközvetítők, a kijelölt képviselők és a hitelintézetnek nem minősülő hitelezők tevékenységének megkezdését és felügyeletét érintő – prudenciális és felügyeleti követelményekre vonatkozóan.”

7 A szóban forgó irányelvnek a „Fogalommeghatározások” című 4. cikke értelmében:

„Ezen irányelv alkalmazásában a következő fogalommeghatározások alkalmazandók:

[...]

(13) »a hitel fogyasztó által viselt teljes költsége«: a hitel fogyasztó által viselt teljes költsége a [2008/48] irányelv 3. cikkének g) pontjában meghatározottak szerint, ideértve az ingatlan értékbecslésének költségét, amennyiben az értékbecslés a hitel felvételéhez szükséges, de ide nem értve az ingatlan tulajdonjogának átruházásáért fizetendő ingatlan-nyilvántartási díjakat. A hitel fogyasztó által viselt teljes költsége nem foglalja magában a fogyasztó által a hitelmegállapodásba foglalt bármely kötelezettségének elmulasztása miatt fizetendő költségeket;

[...]”

8 A 2014/17 irányelv „Szerződéskötést megelőző tájékoztatás” című 14. cikke a következőképpen rendelkezik:

„(1) A tagállamok biztosítják, hogy a hitelező és adott esetben a hitelközvetítő vagy a kijelölt képviselő ellássa a fogyasztót azokkal a személyre szabott információkkal, amelyek alapján a fogyasztó össze tudja hasonlítani a piacon elérhető hitellehetőségeket, fel tudja mérni azok következményeit, és tájékoztatáson alapuló döntést tudjon hozni arról, hogy kössön-e hitelmegállapodást:

a) indokolatlan késedelem nélkül azt követően, hogy a fogyasztó a 20. cikknek megfelelően megadta igényeiről, pénzügyi helyzetéről és preferenciáiról a szükséges információkat; és

b) kellő idővel azelőtt, hogy a fogyasztót bármilyen hitelmegállapodás vagy ajánlat kötné.

2) Az (1) bekezdésben említett, személyre szabott információkat nyomtatott formában vagy más tartós adathordozón, a II. mellékletben foglalt [egységes európai adatlap (EEA)] felhasználásával kell rendelkezésre bocsátani.

[...]”

9 Ezen irányelv „Előtörlesztés” címet viselő 25. cikke a következőképpen rendelkezik:

„(1) A tagállamok biztosítják, hogy a fogyasztó jogosult legyen a hitelmegállapodás szerinti kötelezettségeinek a megállapodás lejáratá előtti, teljes egészében vagy részlegesen történő teljesítésére. Ilyen esetekben a fogyasztó jogosult a hitel fogyasztó által viselt teljes költségének

csökkentésére, ami a szerződés fennmaradó időtartamára esedékes kamat és költségek csökkentését jelenti.

2) A tagállamok rendelkezhetnek úgy, hogy az (1) bekezdésben említett jog gyakorlása bizonyos feltételekhez legyen kötve. Ilyen feltétel lehet többek között a jog gyakorlásának időbeli korlátozása, a hitelkamatláb típusától vagy a jog fogyasztó általi gyakorlásának időpontjától függően eltérő elbánás alkalmazása, vagy a jog gyakorlásának a feltételül szabott körülmények tekintetében történő korlátozások.

(3) A tagállamok rendelkezhetnek úgy, hogy a hitelező indokolt esetben jogosult a hitel előtörlesztéséhez közvetlenül kapcsolódó potenciális költségek után méltányos és objektívan indokolt kompenzációban részesülni, de a fogyasztóra nézve nem alkalmazhat szankciót. A kompenzáció e tekintetben nem haladhatja meg a hitelező pénzügyi veszteségét. E feltételek mellett a tagállamok előírhatják, hogy a kompenzáció mértéke nem haladhat meg egy meghatározott szintet, vagy csak egy bizonyos ideig alkalmazható.

(4) Amennyiben a fogyasztó a hitelmegállapodás szerinti kötelezettségeit a megállapodás lejáratára előtt kívánja teljesíteni, a hitelezőnek a kérelem kézhezvételét követően késedelem nélkül nyomtatott formában vagy más tartós adathordozón a fogyasztó rendelkezésére kell bocsátania azokat az információkat, amelyek e lehetőség mérlegeléséhez szükségesek. Ennek keretében számszerűsíteni kell legalább azt, hogy a fogyasztó számára milyen következményekkel jár, ha a hitelmegállapodás szerinti kötelezettségeit a megállapodás lejáratára előtt teljesíti, és egyértelműen meg kell nevezni az e következmények megállapításához használt feltevéseket. A feltevéseknek észszerűeknek és indokolhatóaknak kell lenniük.

(5) Amennyiben az előtörlesztés olyan időszakra esik, amikor a hitelkamatláb rögzített, a tagállamok rendelkezhetnek úgy, hogy az (1) bekezdésben említett jog gyakorlásának feltételeként a fogyasztó részéről jogszerű érdeknek kell fennállnia.”

A lengyel jog

- 10 A 2017. március 23-i ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (a jelzáloghitelről és a jelzáloghitel-közvetítőkről és ügynökökről ellenőrzéséről szóló törvény; Dz. U. 2017. évi 819. alszáma) 29. cikke (1) bekezdésének 1. pontja a következőképpen rendelkezik:

„A jelzáloghitel-szerződés meghatározza [...] a jelzáloghitel nyújtásához kapcsolódó díjakat és egyéb költségeket, köztük a hitelkérelem elbírálásának, a hitelmegállapodás előkészítésének és megkötésének költségeit, valamint e módosítások feltételeit.”

- 11 E törvény 39. cikkének (1) bekezdése a következőket írja elő:

„A hitel teljes összegének a jelzáloghitel-szerződésben meghatározott határidő előtti visszafizetése esetében a jelzáloghitel teljes költségét csökkenteni kell a jelzáloghitel azon időszakra eső kamataival és egyéb költségeivel, amellyel e szerződés időtartama csökkent, még ha e kamatok és költségeket a fogyasztó a visszafizetés előtt fizette is ki.”

Az alapeljárás és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések

- 12 2017. szeptember 15-én QI 106 600 lengyel zloty (PLN) (hozzávetőleg 24 600 euró) összegű ingatlanhitel-szerződést kötött a Santander Bank Polska jogelődjével.
- 13 Ezt a hitelt 360 hónapos futamidőre nyújtották, és 2017. szeptember 26-án folyósították. A szerződés az említett hitel nyújtásához kapcsolódó, e szerződés megkötésekor fizetendő és ugyanezen hitel összege 2,50%-ának – azaz 2 600 PLN-nek (hozzávetőleg 600 euró) – megfelelő jutalékot írt elő, amelyet a lakáshitel teljes költségének részeként tüntettek fel.
- 14 2019. április 4-én, vagyis 19 hónappal e szerződés aláírását követően QI e hitelt teljes egészében visszafizette. Úgy vélte tehát, hogy a Santander Bank Polskának vissza kell fizetnie számára az említett hitel nyújtásához kapcsolódó jutalékot az ugyanezen hitel fennmaradó időtartamára, azaz 341 hónapra eső 2 462,78 PLN (hozzávetőleg 570 euró) összeg erejéig.
- 15 A QI ilyen értelmű panaszt nyújtott be a Santander Bank Polskához. 2020. július 20-i levelében ez utóbbi elutasította e panaszt, és megtagadta a szóban forgó jutalék visszatérítését.
- 16 QI a Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawiihez (Wola kerületi bíróság, Varsó, Lengyelország) fordult, amely a kérdést előterjesztő bíróság. E bíróság előtt a Santander Bank Polska arra hivatkozik, hogy a jelzáloghitel nyújtásához kapcsolódó jutalék egyszer volt fizetendő, és így nem tartozott a kölcsönszerződés fennmaradó időtartamával arányos visszatérítési kötelezettség hatálya alá. Amennyiben ezt a jutalékot részlegesen vissza kellene téríteni, a Santander Bank Polska úgy véli, hogy a visszatérítést nem az előtörlesztés által érintett időszaknak az eredetileg megállapított futamidőhöz viszonyított arányában, hanem a hitel fogyasztó által történő felhasználásából a hitelező részére származó haszonnal arányosan kell nyújtani.
- 17 A kérdést előterjesztő bíróság egyrészt arra keresi a választ, hogy többek között a Bíróságnak a 2008/48 irányelv 16. cikkének (1) bekezdésére vonatkozó ítélkezési gyakorlata fényében úgy kell-e tekinteni, hogy a fogyasztónak a jelzáloghitel előtörlesztése esetén a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdése szerinti, a hitel teljes költségének csökkentéséhez való joga kiterjed-e a szóban forgó hitel nyújtásához kapcsolódó jutaléokra is.
- 18 Másrészt e bíróság azt szeretné megtudni, hogy milyen számítási módszert kell alkalmazni annak meghatározásához, hogy e hitel teljes költségét milyen összeggel kell csökkenteni. Megjegyzi, hogy sem a fent említett irányelvek, sem a Bíróság ítélkezési gyakorlata nem jelöli meg egyértelműen, hogy e csökkentés összegét hogyan kell kiszámítani. Mindazonáltal, figyelembe véve többek között azt, hogy a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdése „a szerződés fennmaradó időtartamára” utal, véleménye szerint a visszatérítést azon időszaknak, amely alatt a jelzáloghitel-szerződést a hitel előtörlesztése miatt nem fogják teljesíteni, az eredetileg megállapított azon időszakhoz viszonyított arányának megfelelően kell nyújtani, amely időszak során e szerződést alkalmazni kellett.

- 19 E körülmények között a Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie (Wola kerületi bíróság, Varsó, Lengyelország) úgy határozott, hogy az eljárást felfüggeszti, és előzetes döntéshozatal céljából a következő kérdést terjeszti a Bíróság elé:

- „1) Úgy kell-e értelmezni a [2014/17] irányelv 25. cikkének (1) bekezdését, mint a [2008/48] irányelv 16. cikkének (1) bekezdését, azaz úgy kell-e értelmezni ezt a rendelkezést, hogy a jelzáloghitel előtörlesztése esetén a fogyasztónak a jelzáloghitel teljes költségének csökkentésére vonatkozó joga a fogyasztót terhelő valamennyi költséget magában foglalja, ideértve a hitelnyújtási jutalékot is?
- 2) Úgy kell-e értelmezni a [2014/17] irányelv 25. cikkének (1) bekezdésében előírt, a jelzáloghitel előtörlesztése esetén a jelzáloghitel teljes költségének csökkentésére vonatkozó kötelezettséget, hogy a jelzáloghitel teljes költségét egyrészt a hitel előtörlesztésének időpontja és a törlesztés időpontjaként eredetileg megállapított időpont közötti időtartam, másrészt a hitel lehívásának időpontja és a teljes visszafizetés időpontja közötti, eredetileg megállapított időtartam arányában kell csökkenteni, vagy pedig úgy, hogy a jelzáloghitel teljes költsége csökkentésének arányban kell állnia a hitelező által várt, elmaradt haszonnal, azaz a hitel előtörlesztése után még fizetendő kamatok (amelyek a teljes visszafizetés tényleges időpontját követő naptól a teljes visszafizetés eredetileg megállapított időpontjáig terjedő időszakra esedékesek) és a hitelszerződés eredetileg megállapított teljes futamideje alatt (a hitel lehívásának időpontjától a hitel megállapodás szerinti teljes visszafizetésének időpontjáig) esedékes kamatokhoz viszonyított arányával?”

A Bíróság előtti eljárás

- 20 A Bíróság elnöke 2022. március 24-i határozatával felfüggesztette a jelen eljárást az UniCredit Bank Austria ügyben (C-555/21) az eljárást befejező határozat meghozataláig.
- 21 A Bíróság 2023. február 10-i határozatával értesítette a kérdést előterjesztő bíróságot a 2023. február 9-i UniCredit Bank Austria ítéletről (C-555/21, EU:C:2023:78), és felhívta e bíróságot arra, hogy jelezze, hogy ezen ítéletre tekintettel fenn kívánja-e tartani az előzetes döntéshozatal iránti kérelmét.
- 22 A Bíróság Hivatalához 2023. március 22-én érkezett, 2023. március 13-i levelében a kérdést előterjesztő bíróság jelezte, hogy fenntartja az előzetes döntéshozatal iránti kérelmét.

Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésekről

Az első kérdésről

- 23 A 2008/48 irányelv 16. cikkének (1) bekezdését illetően a Bíróság megállapította, hogy e rendelkezést úgy kell értelmezni, hogy az ezen irányelv hatálya alá tartozó fogyasztói hitel határidő előtti visszafizetése esetén a fogyasztó azon joga, hogy csökkentse a hitel teljes költségét, magában foglalja a fogyasztóra háruló valamennyi költséget (lásd ebben az értelemben: 2019. szeptember 11-i Lexitor ítélet, C-383/18, EU:C:2019:702, 36. pont).

- 24 Ezzel szemben a Bíróság a 2023. február 9-i UniCredit Bank Austria ítéletében (C-555/21, EU:C:2023:78, 27., 28. és 31. pont) megállapította, hogy többek között a lakóingatlanokhoz kapcsolódó hitelmegállapodások sajátosságaira tekintettel, valamint a 2008/48 irányelv 16. cikke (1) bekezdésének és a 2014/17 irányelv 25. cikke (1) bekezdésének szinte azonos megfogalmazása ellenére, az utóbbi rendelkezésben említett, a hitel teljes költségének csökkentéséhez való jog nem foglalja magában azokat a költségeket, amelyeket a fogyasztó az előtörlesztés időpontjában a szerződés időtartamától függetlenül a hitelező vagy harmadik személyek javára teljes egészében teljesített szolgáltatások címén visel.
- 25 A jelen ügyben a kérdést előterjesztő bíróság arra keresi a választ, hogy a 2014/17 irányelv által szabályozott jelzáloghitel-szerződéssel összefüggésben az ilyen szerződés megkötésekor felszámított olyan jutalékot, mint amelyről az alapügyben szó van, a költségek ezen utóbbi kategóriájába tartozónak kell-e tekinteni.
- 26 E tekintetben e bíróság emlékeztet arra, hogy a 2023. február 9-i UniCredit Bank Austria ítélet (C-555/21, EU:C:2023:78, 34. és 35. pont) szerint a hitelező köteles bizonyítani, hogy az érintett költségek rendszeresek-e, vagy sem. Az alapügyben azonban a Santander Bank Polska nem mutatta be a jelzáloghitel költségeinek bontását, amely alapján eldönthető lett volna, hogy az alapügyben szóban forgó költségek objektíve kapcsolódnak-e a hitelmegállapodás időtartamához. Az említett bíróság, mivel ilyen információk hiányában annak vélelmezésére hajlik, hogy az érintett költségek rendszeresek, arra keresi a választ, hogy hogyan kell eljárni annak meghatározása érdekében, hogy e költségekre kiterjed-e a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdésében említett, a jelzáloghitel teljes költségének csökkentéséhez való jog.
- 27 E körülmények között meg kell állapítani, hogy a kérdést előterjesztő bíróság első kérdésével lényegében arra vár választ, hogy a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdését úgy kell-e értelmezni, hogy a hitelező által szolgáltatott olyan információk hiányában, amelyek lehetővé tennék a nemzeti bíróság számára annak vizsgálatát, hogy a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor beszedett díj az e szerződés időtartamától független költségek kategóriájába tartozik-e, e bíróságnak meg kell állapítania, hogy az ilyen díjra kiterjed a hitel teljes költségének csökkentéséhez való, e rendelkezésben említett jog.
- 28 Először is hangsúlyozni kell, hogy az uniós jogalkotó a „hitel fogyasztó által viselt teljes költsége” fogalmának tág meghatározását fogadta el, amelybe beletartozhatnak a költségek (lásd ebben az értelemben: 2023. február 9-i UniCredit Bank Austria ítélet, C-555/21, EU:C:2023:78, 23. pont).
- 29 A 2014/17 irányelv 4. cikkének a 2008/48 irányelv 3. cikkének g) pontjával összefüggésben értelmezett 13. pontjából ugyanis az következik, hogy a „hitel fogyasztó által viselt teljes költségének” az előbbi rendelkezés értelmében vett fogalma magában foglalja mindazokat a költségeket, ideértve a jutalékokat is, amelyeket a fogyasztónak a hitelmegállapodással összefüggésben meg kell fizetnie, és amelyek a hitelező számára ismertek. Ezek köréből, amint azt a 2014/17 irányelv (50) preambulumbekkezdése is megerősíti, kifejezetten csak a közjegyzői díjakat, az ingatlan tulajdonjogának átruházásához kapcsolódó olyan bejegyzési költségeket, mint például az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés költségei és az ahhoz kapcsolódó díjak, valamint a fogyasztót a hitszerződésben előírt kötelezettségek be nem tartása esetén terhelő költségeket zárták ki (2023. február 9-i UniCredit Bank Austria ítélet, C-555/21, EU:C:2023:78, 24. pont).
- 30 Amint az a jelen ítélet 24. pontjában megállapításra került, a Bíróság mindazonáltal – többek között a lakóingatlanokra vonatkozó hitelmegállapodások sajátosságai alapján – pontosította, hogy a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdésében említett, a hitel teljes költségének

csökkentéséhez való jog nem terjed ki azon költségekre, amelyek a hitelmegállapodás időtartamától függetlenül a fogyasztót vagy a hitelezővel, vagy harmadik személyekkel szemben olyan szolgáltatásokért terhelik, amelyeket az előtörlesztés időpontjában már teljes mértékben teljesítettek.

- 31 Másodszor meg kell állapítani, hogy a 2014/17 irányelv (15) preambulumbekkezdésével összefüggésben értelmezett 1. cikke értelmében ez az irányelv közös keretet hoz létre a lakóingatlanokhoz kapcsolódó jelzáloggal vagy egyéb hitellel biztosított fogyasztói hitelmegállapodásokra vonatkozó tagállami törvényi, rendeleti és közigazgatási rendelkezések egyes aspektusaira vonatkozóan, annak érdekében, hogy a fogyasztók magas szintű védelemben részesüljenek (lásd ebben az értelemben: 2023. február 9-i UniCredit Bank Austria ítélet, C-555/21, EU:C:2023:78, 29. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).
- 32 Márpedig a 2014/17 irányelv 25. cikke (1) bekezdésének a Bíróság által a 2023. február 9-i UniCredit Bank Austria ítéletben (C-555/21, EU:C:2023:78) elfogadott értelmezése nem eredményezi a fogyasztók e védelemtől való megfosztását.
- 33 E védelem garantálása érdekében ugyanis a nemzeti bíróságok feladata annak biztosítása, hogy azok a költségek, amelyeket a hitelmegállapodás időtartamától függetlenül a fogyasztóra terhelnek, objektív módon ne minősüljenek a hitelező részére a hitelszerződés tárgyát képező pénzösszegek ideiglenes felhasználásáért, vagy olyan szolgáltatásokért járó díjazásnak, amely szolgáltatások az előtörlesztés időpontjában még a fogyasztó számára nyújtandók (2023. február 9-i UniCredit Bank Austria ítélet, C-555/21, EU:C:2023:78, 38. pont).
- 34 Ennélfogva a nemzeti bíróság pusztán azon tény alapján, hogy a fogyasztó valamely költséget a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor egyszeri kifizetésként teljesített, nem vélelmezheti, hogy az azon költségek közé tartozik, amelyek függetlenek a szerződés időtartamától, és amelyek ennélfogva nem eredményezhetik a hitel teljes költségének a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdése szerinti csökkenését.
- 35 Harmadszor meg kell jegyezni, hogy a hitelező, illetve adott esetben a hitelközvetítő vagy kijelölt képviselője a 2014/17 irányelv 14. cikke (1) és (2) bekezdésének megfelelően köteles az EEA felhasználásával szerződéskötést megelőző tájékoztatást nyújtani a fogyasztó részére az ez utóbbi által fizetendő költségek arra tekintettel történő bontásáról, hogy azok rendszeresek-e, vagy sem. Így a hitelező köteles bizonyítani, hogy az érintett költségek rendszeresek-e, vagy sem (lásd ebben az értelemben: 2023. február 9-i UniCredit Bank Austria ítélet, C-555/21, EU:C:2023:78, 34. és 38. pont).
- 36 Márpedig a jelen ügyben a kérdést előterjesztő bíróság által szolgáltatott magyarázatokból kitűnik, hogy a Santander Bank Polska nem mutatta be az alapügyben szóban forgó jelzáloghitel költségeinek olyan bontását, amely lehetővé tette volna e bíróság számára annak meghatározását, hogy az alapügyben szóban forgó költségek objektíve kapcsolódnak-e a szerződés időtartamához, vagy hogy e költségek függetlenek-e ezen időtartamtól.
- 37 Annak biztosítása érdekében, hogy a fogyasztót ne érje hátrány ezen információhiány miatt, ki kell mondani, hogy ilyen helyzetben a nemzeti bíróságnak kell megállapítania, hogy az érintett költségek nem függetlenek a szerződés időtartamától, következésképpen azokra kiterjed a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdésében említett, a hitel teljes költségének csökkentéséhez való jog.

- 38 Ebből következik, hogy amennyiben a hitelező nem bocsátotta rendelkezésre azokat a szükséges információkat, amelyek lehetővé tennék a nemzeti bíróság számára annak vizsgálatát, hogy az érintett költségek nem minősülnek-e a hitelező által a jelzáloghitel-megállapodás tárgyát képező tőke átmeneti felhasználásáért járó díjazásnak, vagy olyan szolgáltatás ellenértékének, amelyet az előtörlesztés időpontjában még nem nyújtottak teljes egészében, e bíróságnak a fogyasztóvédelem magas szintjének biztosítása érdekében úgy kell tekintenie, hogy az e megállapodás időtartamához kapcsolódó, a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdésében említett csökkentéshez való jog hatálya alá tartozó költségekről van szó, még akkor is, ha e költségeket az említett szerződés megkötésekor egyszeri kifizetésként teljesítették.
- 39 A fenti indokokra tekintettel az első kérdésre azt a választ kell adni, hogy a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdését úgy kell értelmezni, hogy amennyiben a hitelező nem bocsátott rendelkezésre olyan információkat, amelyek lehetővé tennék a nemzeti bíróság számára annak vizsgálatát, hogy a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor felszámított jutalék az e szerződés időtartamától független költségek kategóriájába tartozik-e, e bíróságnak meg kell állapítania, hogy az ilyen jutalékokra kiterjed a hitel teljes költségének csökkentéséhez való, e rendelkezés szerinti jog.

A második kérdésről

- 40 Második kérdésével a kérdést előterjesztő bíróság lényegében arra vár választ, hogy a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdését úgy kell-e értelmezni, hogy az említett rendelkezésből egy olyan konkrét számítási módszer következik, amely alapján meghatározható, hogy az e rendelkezésben említett hitel teljes költségét milyen összeggel kell csökkenteni.
- 41 E tekintetben először is meg kell jegyezni, hogy általánosságban a 2014/17 irányelv 25. cikkének, vagy konkrétan e cikk (1) bekezdésének szövegében semmi nem teszi lehetővé annak megállapítását, hogy az uniós jogalkotó egy konkrét számítási módszert kívánt volna előírni annak meghatározása céljából, hogy a jelzáloghitel teljes költségét milyen összeggel kell csökkenteni az ezen irányelv 25. cikkének (1) bekezdése alapján.
- 42 E rendelkezés egyrészt annak előírására szorítkozik, hogy a tagállamok biztosítják, hogy a fogyasztó jogosult legyen az e szerződés szerinti kötelezettségeinek a megállapodás lejáratá előtti, teljes egészében vagy részlegesen történő teljesítésére. Másrészt az említett rendelkezés kimondja, hogy előtörlesztés esetén a fogyasztó jogosult a hitel teljes költségének a szerződés fennmaradó időtartamára esedékes kamatoknak és költségeknek megfelelő csökkentésére.
- 43 Márpedig a „szerződés fennmaradó időtartamára” való hivatkozásból nem vonható le az a következtetés, hogy minden körülmények között olyan módszer alapján kellene meghatározni azt az összeget, amellyel a hitel teljes költségét csökkenteni kell, amely a szerződés – előtörlesztés miatt – nem teljesült időtartama és a szerződés teljesítésére eredetileg megállapított időtartam közötti viszonyával arányos.
- 44 Amint ugyanis arra lényegében a főtanácsnok az indítványának 33. pontjában rámutatott, a szerződés hátralévő időtartamára való utalás kizárólag azon költségtételek időbeli elhatárolására irányul, amelyekre a hitel teljes költségének csökkentése vonatkozik.

- 45 Az azon összeg meghatározására szolgáló konkrét számítási módszer, amellyel a hitel teljes költségét a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdése szerint csökkenteni kell, ezen irányelv 25. cikkének (2)–(5) bekezdéséből sem vezethető le, mivel ez utóbbi bekezdések nem írnak elő semmilyen szempontot e csökkentés kiszámítására.
- 46 E tekintetben, bár a 2014/17 irányelv 25. cikkének (2) és (5) bekezdése pontosítja, hogy a tagállamok milyen módon határolhatják körül az előtörlesztési jog gyakorlását, ezen irányelv 25. cikkének (3) bekezdése kimondja, hogy a tagállamoknak lehetőségük van arra, hogy a jelzáloghitel előtörlesztésének esetére előírják a hitelező kompenzációhoz való jogát. Ami az említett irányelv 25. cikkének (4) bekezdését illeti, az pontosítja azokat az információkat, amelyeket a hitelezőnek közölnie kell a fogyasztóval annak érdekében, hogy az megvizsgálhassa a hitel előtörlesztésének lehetőségét.
- 47 A 2014/17 irányelv 25. cikkének ezen értelmezését megerősíti az irányelv (66) preambulumbekkezdése, amely széles mozgásteret ismer el a tagállamok számára a jelzáloghitel előtörlesztéséhez való jog biztosításának módját illetően.
- 48 E preambulumbekkezdésből közelebbről az következik, hogy bár az uniós jogalkotó a tagállamokban alkalmazott hiteltörlesztési elvek és feltételek közötti jelentős különbségek miatt célszerűnek tartotta, hogy uniós szinten meghatározzon bizonyos, a jelzáloghitel előtörlesztésére vonatkozó szabályokat, különösen pedig meghatározza azokat a feltételeket, amelyek mellett e törlesztésre sor kerülhet, ugyanakkor álláspontja szerint ezen államoknak meg kell tudniuk határozni az ilyen előtörlesztéshez való jog gyakorlásának feltételeit. Az említett preambulumbekkezdés e tekintetben rámutat, hogy e feltételek közé tartozhatnak a jog gyakorlására vonatkozó időbeli korlátozások, a hitelkamatláb típusától függően eltérő elbánás, vagy korlátozások azon körülmények tekintetében, amelyek között a jog gyakorolható.
- 49 Kétségtelen, hogy előtörlesztés esetén a hitel teljes költségének csökkentésére vonatkozó számítási módszer nem szerepel a 2014/17 irányelv (66) preambulumbekkezdésében kifejezetten említett tagállami hatáskörbe tartozó elemek között. Mindazonáltal – ahogy azt a főtanácsnok indítványának 43. pontjában tette – meg kell állapítani, hogy a csökkentés összegének számítási módszere ezen elemek részét képezi, mivel az említett elemeknek az e preambulumbekkezdésben szereplő felsorolása – amint az a nyelvi változatainak nagy része szerinti szövegéből kitűnik – csupán egy nem kimerítő lista.
- 50 Másodszor ki kell emelni, hogy bár a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdése nem ír elő konkrét számítási módszert azon összeg meghatározására, amellyel a jelzáloghitel teljes költségét e rendelkezés szerint csökkenteni kell, az alkalmazott módszernek alkalmasnak kell lennie az ezen irányelv (15) preambulumbekkezdéséből következő és a jelen ítélet 31. pontjában felidézett célkitűzés megvalósításának, vagyis az ingatlanokkal kapcsolatos hitelmegállapodások területén a fogyasztóvédelem magas szintjének biztosítására.
- 51 A jelen ügyben a Bíróság rendelkezésére álló információk szerint a lengyel szabályozás nem tartalmaz semmilyen rendelkezést e számításra vonatkozóan, és az alapügyben szóban forgó jelzáloghitel-szerződés sem jelöli meg, hogy hogyan kell kiszámítani azon összeget, amellyel a hitel teljes költségét csökkenteni kell.

- 52 Ilyen helyzetben a nemzeti bíróság feladata, hogy határozzon a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdésében említett azon összegnek meghatározására vonatkozó megfelelő módszerről, amellyel a jelzáloghitel teljes költségét csökkenteni kell, amennyiben e módszer alkalmas az ezen irányelvnek a fogyasztók magas szintű védelmének garantálására irányuló célkitűzése megvalósításának biztosítására.
- 53 A fenti indokokra tekintettel a második kérdésre azt a választ kell adni, hogy a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdését úgy kell értelmezni, hogy az említett rendelkezésből nem következik semmilyen olyan konkrét számítási módszer, amely alapján meghatározható lenne az az összeg, amellyel a hitel teljes költségét e rendelkezés értelmében csökkenteni kell.

A költségekről

- 54 Mivel ez az eljárás az alapeljárásban részt vevő felek számára a kérdést előterjesztő bíróság előtt folyamatban lévő eljárás egy szakaszát képezi, ez a bíróság dönt a költségekről. Az észrevételeknek a Bíróság elé terjesztésével kapcsolatban felmerült költségek, az említett felek költségeinek kivételével, nem téríthetők meg.

A fenti indokok alapján a Bíróság (harmadik tanács) a következőképpen határozott:

- 1) A lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodásokról, valamint a 2008/48/EK és a 2013/36/EU irányelv és az 1093/2010/EU rendelet módosításáról szóló, 2014. február 4-i 2014/17/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv 25. cikkének (1) bekezdését**

a következőképpen kell értelmezni:

amennyiben a hitelező nem bocsátott rendelkezésre olyan információkat, amelyek lehetővé tennék a nemzeti bíróság számára annak vizsgálatát, hogy a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor felszámított jutalék az e szerződés időtartamától független költségek kategóriájába tartozik-e, e bíróságnak meg kell állapítania, hogy az ilyen jutaléokra kiterjed a hitel teljes költségének csökkentéséhez való, e rendelkezés szerinti jog.

- 2) A 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdését**

a következőképpen kell értelmezni:

az említett rendelkezésből nem következik semmilyen olyan konkrét számítási módszer, amely alapján meghatározható lenne az az összeg, amellyel a hitel teljes költségét e rendelkezés értelmében csökkenteni kell.

Aláírások