



Határozatok Tára

A BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (első tanács)

2014. január 16.*

„93/13/EGK irányelv — A fogyasztókkal kötött szerződések — Ingatlan-adásvételi szerződés — Tisztességtelen feltételek — Értékelési szempontok”

A C-226/12. sz. ügyben,

az EUMSZ 267. cikk alapján benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgyában, amelyet az Audiencia Provincial de Oviedo (Spanyolország) a Bírósághoz 2012. május 14-én érkezett, 2012. május 7-i határozatával terjesztett elő az előtte

a **Constructora Principado SA**

és

José Ignacio Menéndez Álvarez

között folyamatban lévő eljárásban,

A BÍRÓSÁG (első tanács),

tagjai: A. Tizzano tanácselnök, A. Borg Barthet, E. Levits és M. Berger (előadó) bírák,

főtanácsnok: N. Wahl,

hivatalvezető: A. Calot Escobar,

tekintettel az írásbeli szakaszra,

figyelembe véve a következők által előterjesztett észrevételeket:

- J. I. Menéndez Álvarez, saját maga képviseletében,
- a spanyol kormány képviseletében S. Centeno Huerta, meghatalmazotti minőségben,
- a cseh kormány képviseletében M. Smolek és S. Šindelková, meghatalmazotti minőségben,
- az Európai Bizottság képviseletében M. van Beek, J. Baquero Cruz és M. Owsiany-Hornung, meghatalmazotti minőségben,

tekintettel a főtanácsnok meghallgatását követően hozott határozatra, miszerint az ügy elbírálására a főtanácsnok indítványa nélkül kerül sor,

* Az eljárás nyelve: spanyol.

meghozta a következő

Ítéletet

- 1 Az előzetes döntéshozatal iránti kérelem a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló, 1993. április 5-i 93/13/EGK tanácsi irányelv (HL L 95., 29. o.; magyar nyelvű különkiadás 15. fejezet, 2. kötet, 288. o.; a továbbiakban: irányelv) 3. cikke (1) bekezdésének értelmezésére vonatkozik.
- 2 E kérelmet a Constructora Principado SA (a továbbiakban: Constructora Principado) és J. I. Menéndez Álvarez között az általuk kötött ingatlan-adásvételi szerződés teljesítése keretében kifizetett összegek visszatérítése tárgyában folyamatban lévő jogvita keretében terjesztették elő.

Jogi háttér

Az uniós jog

- 3 Az irányelv 3. cikke a következőképpen rendelkezik:

„(1) Egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel abban az esetben tekintendő tisztességtelen feltételnek, ha a jóhiszeműség követelményével ellentétben a felek szerződésből eredő jogaiban és kötelezettségeiben jelentős egyenlőtlenséget idéz elő a fogyasztó kárára.

(2) Egy szerződési feltétel minden olyan esetben egyedileg meg nem tárgyalt feltételnek tekintendő, ha azt már előzetesen megfogalmazták, és ezért a fogyasztó nem tudta annak tartalmát befolyásolni, különösen az előzetesen kidolgozott szabványszerződések esetében.

[...]

Olyan esetekben, amikor egy eladó vagy szolgáltató arra hivatkozik, hogy egy szabványfeltételt egyedileg megtárgyaltak, ennek bizonyítása az eladót vagy szolgáltatót terheli.

(3) A melléklet tartalmazza azoknak a feltételeknek a jelzésszerű és nem teljes felsorolását, amelyek tisztességtelennek tekinthetők.”

- 4 Az említett irányelv 4. cikkének (1) bekezdése értelmében:

„A 7. cikk sérelme nélkül, egy szerződési feltétel tisztességtelen jellegét azon áruk vagy szolgáltatások természetének a figyelembevételével kell megítélni, amelyekre vonatkozóan a szerződést kötötték, és hivatkozással a szerződés megkötésének időpontjában az akkor fennálló összes körülményre, amely a szerződés megkötését kísérte, valamint a szerződés minden egyéb feltételére, vagy egy olyan másik szerződés feltételeire, amelytől e szerződés függ.”

- 5 Ezen irányelv 5. cikke szerint:

„Olyan szerződések esetében, amelyekben a fogyasztónak ajánlott valamennyi feltétel, vagy a feltételek némelyike írásban szerepel, ezeknek a feltételeknek világosnak és érthetőnek kell lenniük. Ha egy feltétel értelme kétséges, akkor a fogyasztó számára legkedvezőbb értelmezés az irányadó. [...]”

A spanyol jog

- 6 A spanyol jogban a fogyasztók tisztességtelen feltételekkel szembeni védelmét először a fogyasztók és felhasználók védelméről szóló, 1984. július 19-i 26/1984. sz. általános törvény (Ley General 26/1984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios; a BOE 1984. július 24-i 176. száma, 21686. o.) biztosította.
- 7 A 26/1984. sz. törvényt módosította az általános szerződési feltételekről szóló, 1998. április 13-i 7/1998. sz. törvény (Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación; a BOE 1998. április 14-i 89. száma, 12304. o.), amely átültette a 93/13 irányelvet a spanyol belső jogba.
- 8 Az alapjogvita tárgyát képező szerződés megkötésének időpontjában a 7/1998. sz. törvénnyel módosított 26/1984. sz. általános törvény 10a. cikkének (1) bekezdése a következőképpen rendelkezett:

„Bármely egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel, illetve olyan gyakorlat, amelyhez a fél nem járult hozzá kifejezetten, abban az esetben tekintendő tisztességtelen feltételnek, ha a jóhiszeműség követelményével ellentétben a felek szerződésből eredő jogaiban és kötelezettségeiben jelentős egyenlőtlenséget idéz elő a fogyasztó kárára. A jelen törvény első kiegészítő rendelkezésében felsorolt valamennyi rendelkezés tisztességtelen feltételnek tekintendő.

Az a tény, hogy egy feltétel bizonyos elemeit vagy egy kiragadott feltételt egyedileg megtárgyaltak, nem zárja ki a tisztességtelen feltételekre vonatkozó szabálynak a szerződés többi részére való alkalmazhatóságát.

Ha egy eladó vagy szolgáltató arra hivatkozik, hogy egy szabványfeltételt egyedileg megtárgyaltak, akkor ennek bizonyítása az eladót vagy szolgáltatót terheli.

Valamely szerződési feltétel tisztességtelen jellegét azon áruk vagy szolgáltatások természetének a figyelembevételével kell megítélni, amelyekre vonatkozóan a szerződést kötötték, és hivatkozással a szerződés megkötésének időpontjában fennálló összes körülményre, valamint a szerződés minden egyéb feltételére vagy egy olyan másik szerződés feltételeire, amelytől e szerződés függ.”

Az alapeljárás és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdés

- 9 2005. június 26-án J. I. Menéndez Álvarez lakóingatlan-adásvételi szerződést (a továbbiakban: szerződés) kötött a Constructora Principadoval. E szerződés 13. pontja a következőképpen szól:

„A vevő köteles megfizetni a belterületi ingatlanok értéknövekedésére kivetett helyi adót, tekintettel arra, hogy a szerződés tárgyául szolgáló ingatlanok vételárának megállapítása során ezt a körülményt a felek figyelembe vették.

A vevő viseli továbbá a közművek – víz, gáz, elektromos áram, csatorna stb. – egyedi bekötésének díját, abban az esetben is, ha azt az eladó már megelőlegezte.”

- 10 J. I. Menéndez Álvarez először kifizetett összesen 1 223,87 eurót, ebből 1 000 eurót a belterületi ingatlanok értéknövekedésére kivetett helyi adó (a továbbiakban: értéknövekedési adó), 223,87 eurót pedig a lakóingatlanok a víz- és csatornahálózatba való bekötése címén.
- 11 Ezt követően J. I. Menéndez Álvarez keresetet terjesztett elő a Juzgado de primera Instancia nº 2 de Ovideón a Constructora Principado ellen az említett összegek visszatérítése iránt. E kérelmét arra alapította, hogy a szerződés 13. pontját, amelynek alapján vevőként meg kellett fizetnie ezen

összegeket, a 7/1998. sz. törvénnyel módosított 26/1984. sz. általános törvény 10a. cikke értelmében tisztességtelennek kell tekinteni, amennyiben a felek e pontot nem tárgyalták meg, és a felek szerződésből eredő jogaiban és kötelezettségeiben jelentős egyenlőtlenséget idézett elő.

- 12 Védekezésként a Constructora Principado azzal érvel, hogy az említett feltételt megtárgyalta a vevővel, és nem következett be jelentős egyenlőtlenség azzal, hogy a követelt összegeket hozzászámították az ez utóbbi által a lakóingatlanáért fizetett teljes árhoz.
- 13 2011. szeptember 28-i ítéletében a Juzgado de primera Instancia n° 2 de Oviedo helyt adott a keresetnek, és úgy ítélte meg, hogy a kérdéses feltétel tisztességtelen, mivel sérti a fogyasztó érdekeit amiatt, hogy olyan terhek megfizetését teszi kötelezővé számára, amelyek nem őt terheltek, és – emellett – nem bizonyították, hogy e feltételt a vevővel egyedileg megtárgyalták.
- 14 A Constructora Principado fellebbezést nyújtott be az említett ítélet ellen, azt állítva, hogy a vitatott feltételt egyedileg megtárgyalták, mivel magában e pontban szerepel, hogy az értéknövekedési adó fogyasztó általi viselését figyelembe vették az eladásra kerülő ingatlan vételárának meghatározásakor. Az említett társaság újból kijelentette továbbá, hogy nem keletkezett jelentős egyenlőtlenség a felek között, mivel az ilyen egyenlőtlenség értékelése nem korlátozódhat egy meghatározott feltételre, hanem annak során a szerződés egészéből kell kiindulni, és súlyozottan kell figyelembe venni valamennyi feltételt.
- 15 J. I. Menéndez Álvarez az első fokon hozott ítélet helybenhagyását kérte. Szerinte nem releváns, hogy mekkora összeget fizetett értéknövekedési adó címén, és az mekkora hányada a lakóingatlan árának. A szerződés 13. pontjából eredő jelentős egyenlőtlenség önmagában azzal bekövetkezik, hogy e pont alapján a fogyasztónak kell megfizetnie egy olyan adót, amely jogszabály alapján nem őt terheli.
- 16 E körülmények között az előzetes döntéshozatalra utaló bíróság felfüggesztette az eljárást, és a következő kérdést terjesztette a Bíróság elé:

„Úgy kell-e értelmezni [az] irányelv 3. cikkének (1) bekezdésében rögzített egyenlőtlenség fogalmát egy olyan szerződéses feltétel kapcsán, amely a fogyasztóra hárítja egy olyan összeg megfizetését, amely jogszabály alapján egyébként a vállalkozót terhelné, hogy az bekövetkezik pusztán annak tényénél fogva, hogy olyan összeg megfizetésére vonatkozó kötelezettség hárul a fogyasztóra, amely jogszabály alapján a vállalkozót terheli, vagy pedig arra a tényre figyelemmel, hogy az irányelv előírja, hogy az egyenlőtlenségnek jelentősnek kell lennie, szükséges-e, hogy a fogyasztót emellett a teljes ügylet értékéhez mérten jelentős gazdasági hátrány is érje?”

Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésről

- 17 Kérdésével az azt előterjesztő bíróság lényegében arra vár választ, hogy a „jelentős egyenlőtlenség” fogalmát, amely szerepel az irányelv 3. cikkének (1) bekezdésében a tisztességtelen feltétel meghatározásához felsorolt általános kritériumok között, úgy kell-e értelmezni, hogy magában foglalja, hogy az ilyen feltétellel a fogyasztóra hárított költségeknek ez utóbbi szempontjából a szóban forgó ügylet összegéhez képest gazdaságilag jelentősnek kell lenniük, vagy kizárólag az említett feltételnek a fogyasztó jogaira és kötelezettségeire gyakorolt hatásait kell figyelembe venni.
- 18 Előzetesen meg kell állapítani, hogy – amint az az irányelv 3. cikkének (1) bekezdéséből kitűnik – kizárólag az eladó vagy szolgáltató és a fogyasztó által kötött szerződésben szereplő azon feltételek tartoznak az irányelv hatálya alá, amelyeket egyedileg nem tárgyaltak meg.
- 19 Márpedig az előzetes döntéshozatalra utaló határozatból kitűnik, hogy az alapjogvitában a felek abban nem értenek egyet, hogy a szerződés 13. pontját egyedileg megtárgyalták-e. Így a kérdést előterjesztő bíróság feladata, hogy választ adjon e kérdésre, figyelembe véve az irányelv 3. cikke (2) bekezdésének

első és harmadik albekezdésében a bizonyítási teher megoszlására vonatkozóan szereplő szabályokat, amelyek előírják többek között, hogy amikor az eladó vagy szolgáltató arra hivatkozik, hogy egy szabványfeltételt egyedileg megtárgyaltak, ennek bizonyítása őt terheli.

- 20 Ezenfelül azt is meg kell állapítani, hogy a Bíróság állandó ítélkezési gyakorlata értelmében az e területre vonatkozó hatásköre az irányelv 3. cikkének (1) bekezdésében és az irányelv mellékletében szereplő „tisztességtelen feltétel” fogalmának értelmezésére, valamint annak vizsgálatára terjed ki, hogy a nemzeti bíróságoknak milyen kritériumokat kell vagy lehet alkalmazniuk valamely szerződési feltételnek az irányelv rendelkezéseire tekintettel történő vizsgálatokor, azzal, hogy az említett bíróságok feladata, hogy e kritériumok figyelembevételével a konkrét szerződési feltételt az ügy körülményei függvényében minősítsék. Ebből az következik, hogy a Bíróságnak arra kell szorítkoznia, hogy a kérdést előterjesztő bíróság számára meghatározza azokat a kritériumokat, amelyeket ez utóbbinak figyelembe kell vennie az érintett feltétel tisztességtelen jellegének értékelése során (lásd a C-415/11. sz. Aziz-ügyben 2013. március 14-én hozott ítélet 66. pontját és az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlatot).
- 21 E tekintetben a Bíróság kimondta, hogy annak megállapításához, hogy valamely feltétel a felek szerződésből eredő jogaiban és kötelezettségeiben „jelentős egyenlőtlenséget” idéz-e elő a fogyasztó kárára, különösen a nemzeti jognak a felek ezirányú megállapodása hiányában irányadó szabályait kell figyelembe venni. Ilyen összehasonlító vizsgálat alapján ítélni meg a nemzeti bíróság, hogy adott esetben a szerződés mennyiben hozza a hatályos nemzeti jogban szabályozottnál kedvezőtlenebb jogi helyzetbe a fogyasztót (lásd a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 68. pontját).
- 22 Úgy tűnik tehát, hogy az említett jelentős egyenlőtlenség fennállásának kérdése nem korlátozódhat olyan mennyiségi jellegű gazdasági értékelésre, amely egyrészt a szerződés tárgyát képező ügylet teljes költségének, másrészt az említett feltétellel a fogyasztóra hárított költségeknek az összevetésén alapul.
- 23 Éppen ellenkezőleg, jelentős egyenlőtlenség eredhet önmagában abból, hogy kellően súlyos mértékben sérül a fogyasztónak mint szerződéses félnek az alkalmazandó nemzeti rendelkezések szerinti helyzete, akár úgy, hogy szűkebbé válik azon jogok tartalma, amelyek e rendelkezések alapján a szerződésből fakadóan megilletik, akár úgy, hogy korlátozzák e jogok gyakorlását, akár úgy, hogy olyan további kötelezettséggel terhelik, amelyet a nemzeti szabályok nem írnak elő.
- 24 E tekintetben a Bíróság emlékeztetett arra, hogy az irányelv 4. cikke (1) bekezdésének megfelelően valamely szerződéses feltétel tisztességtelen jellegét a szóban forgó szerződés tárgyát képező áruk vagy szolgáltatások természetének figyelembevételével kell megítélni, a szerződés megkötésének valamennyi körülménye, valamint az összes többi szerződéses feltétel alapján (lásd a C-472/11. sz. Banif Plus Bank-ügyben 2013. február 21-én hozott ítélet 40. pontját). Ebből következik, hogy ezzel összefüggésben értékelni kell azokat a következményeket is, amelyeket az említett feltétel a szerződésre irányadó jog keretében előidézhet, és ez a nemzeti jogrendszer vizsgálatát feltételezi (lásd a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 71. pontját).
- 25 A Bíróság az irányelv 5. cikkével összefüggésben kiemelte továbbá, hogy a fogyasztó számára alapvető jelentőséggel bír az, hogy a szerződéskötést megelőzően megismerheti-e a szerződési feltételeket és a szerződéskötés következményeit. Többek között ezek ismerete alapján dönti el a fogyasztó, hogy az eladó vagy szolgáltató által előzetesen meghatározott feltételeknek elkötelezi-e magát (a C-92/11. sz. RWE Vertrieb ügyben 2013. március 21-én hozott ítélet 44. pontja).
- 26 Ami konkrétan a fogyasztó tekintetében a szerződés 13. pontjában megállapított első kötelezettséget, nevezetesen az értéknövekedési adó megfizetésének kötelezettségét illeti, a Bíróság elé terjesztett ügyiratokból kitűnik, hogy e kötelezettségnek az a hatása, hogy a fogyasztóra mint vevőre hárítják egy olyan adó megfizetését, amely az alkalmazandó nemzeti jogszabályok alapján az eladót mint az adó tárgyát képező gazdasági haszon, vagyis az eladott lakóingatlan értékének emelkedéséből eredő értéknövekedés kedvezményezettjét terheli. Úgy tűnik tehát, hogy míg az eladó hasznot húz az

által eladott dolog értékének említett emelkedéséből, addig a fogyasztónak nemcsak a dolgon realizált értéknövekedést magában foglaló vételárat kell megfizetnie, hanem az említett értéknövekedés alapján kivetett adót is. Ezenfelül a J. I. Menéndez Álvarez által a Bíróság elé terjesztett írásbeli észrevételek szerint az adó összegét a szerződéskötés időpontjában még nem lehet tudni, hanem azt a hatáskörrel rendelkező hatóság csak utólag állapítja meg, ami – ha tényleg ez a helyzet – azzal jár, hogy a fogyasztó bizonytalanságban van a szerződéses kötelezettség terjedelmét illetően.

- 27 A kérdést előterjesztő bíróság feladata, hogy először is megvizsgálja, hogy a spanyol belső jog értelmében az alapjogvita tárgyát képező tények megfelelnek-e az előző pontban leírt helyzetnek. Feladata továbbá, hogy értékelje, hogy a szerződés 13. pontja, amennyiben a nemzeti jogszabályok által elő nem írt további kötelezettséget hárít a fogyasztóra, kellően súlyos mértékű megsértését jelenti-e a fogyasztó mint szerződéses fél alkalmazandó nemzeti rendelkezések szerinti jogi helyzetének. A kérdést előterjesztő bíróságnak végül – adott esetben – meg kell vizsgálnia, hogy a fogyasztónak a szerződés megkötését megelőzően adott tájékoztatás megfelel-e az irányelv 5. cikkéből eredő követelményeknek.
- 28 Ami a fogyasztó tekintetében a szerződés 13. pontjában megállapított második kötelezettséget, nevezetesen a közművek – víz, gáz, elektromos áram, csatorna – egyedi bekötési díja megfizetésének kötelezettségét illeti, a kérdést előterjesztő bíróság feladata annak vizsgálata, hogy e díjak magukban foglalják-e az olyan szokásos létesítményekhez való csatlakozás költségeit, amelyek nélkülözhetetlenek valamely lakóingatlan lakható jellegének biztosításához, és amely költségek az alkalmazandó nemzeti szabályok szerint az eladót terhelnek azon szerződéses kötelezettsége keretében, hogy a rendeltetésének megfelelő, vagyis lakható állapotban lévő lakóingatlant adjon át. Ha az említett díjak magukban foglalják e költségeket, a kérdést előterjesztő bíróságnak értékelnie kell, hogy az említett szerződéses feltétel kellően súlyos megsértését jelenti-e a fogyasztó mint szerződő fél számára a nemzeti jog által biztosított jogi helyzetnek azzal, hogy korlátozza azon jogokat, amelyek a nemzeti jog szabályai szerint a fogyasztót a szerződés alapján megilletik, és olyan további kötelezettséget hárítanak rá, amelyeket e szabályok nem írnak elő.
- 29 Ehhez hozzá kell még tenni, hogy annak a szerződés 13. pontjában való említése, hogy az értéknövekedési adó fogyasztó általi viselését figyelembe vették a vételár meghatározásakor, önmagában nem elegendő annak bizonyítására, hogy a fogyasztó ellenszolgáltatást kapott. Ugyanis a tisztességtelen szerződési feltételek hatékony felülvizsgálatának garantálása érdekében az, hogy a fogyasztó ellenszolgáltatásként árelőnyben részesült a további kötelezettségek vállalása fejében, nem bizonyítható azzal, hogy az eladó erről egyszerűen említést tesz a szerződés egy olyan pontjában, amelyet nem tárgyaltak meg egyedileg.
- 30 A fenti megfontolásokra tekintettel az előterjesztett kérdésre azt a választ kell adni, hogy az irányelv 3. cikkének (1) bekezdését úgy kell értelmezni, hogy:
- a „jelentős egyenlőtlenség” bekövetkezéséhez nem feltétlenül szükséges, hogy a valamely szerződési feltétellel a fogyasztóra hárított költségek ez utóbbi szempontjából a szóban forgó ügylet összegéhez képest gazdaságilag jelentősek legyenek, hanem ez az egyenlőtlenség eredhet önmagában abból, hogy kellően súlyos mértékben sérül a fogyasztónak mint szerződéses félnek az alkalmazandó nemzeti rendelkezések szerinti jogi helyzete, akár úgy, hogy szűkebbé válik azon jogok tartalma, amelyek e rendelkezések alapján a szerződésből fakadóan megilletik, akár úgy, hogy korlátozzák e jogok gyakorlását, akár úgy, hogy olyan további kötelezettséggel terhelik, amelyet a nemzeti szabályok nem írnak elő;
 - annak értékelése során, hogy esetlegesen fennáll-e jelentős egyenlőtlenség, a kérdést előterjesztő bíróságnak figyelembe kell vennie a szerződés tárgyát képező áru vagy szolgáltatás természetét, és alapul kell vennie a szerződés megkötésének valamennyi körülményét, valamint az összes többi szerződéses feltételt.

A költségekről

- 31 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 (első tanács) a következőképpen határozott:

A fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló, 1993. április 5-i 93/13/EGK tanácsi irányelv 3. cikkének (1) bekezdését úgy kell értelmezni, hogy:

- a „jelentős egyenlőtlenség” bekövetkezéséhez nem feltétlenül szükséges, hogy a valamely szerződési feltétellel a fogyasztóra hárított költségek ez utóbbi szempontjából a szóban forgó ügylet összegéhez képest gazdaságilag jelentősek legyenek, hanem ez az egyenlőtlenség eredhet önmagában abból, hogy kellően súlyos mértékben sérül a fogyasztónak mint szerződéses félnek az alkalmazandó nemzeti rendelkezések szerinti jogi helyzete, akár úgy, hogy szűkebbé válik azon jogok tartalma, amelyek e rendelkezések alapján a szerződésből fakadóan megilletik, akár úgy, hogy korlátozzák e jogok gyakorlását, akár úgy, hogy olyan további kötelezettséggel terhelik, amelyet a nemzeti szabályok nem írnak elő;
- annak értékelése során, hogy esetlegesen fennáll-e jelentős egyenlőtlenség, a kérdést előterjesztő bíróságnak figyelembe kell vennie a szerződés tárgyát képező áru vagy szolgáltatás természetét, és alapul kell vennie a szerződés megkötésének valamennyi körülményét, valamint az összes többi szerződéses feltételt.

Aláírások