



Határozatok Tára

A BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (első tanács)

2013. május 30.*

„93/13/EGK irányelv — A fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételek — Lakást üzleti tevékenységként bérbeadó személy mint bérbeadó és magánszemély mint bérlő között létrejött bérleti szerződés — Valamely feltétel tisztességtelen jellegének a nemzeti bíróság által hivatalból történő vizsgálata — Kötbérikötés — A feltétel megsemmisítése”

A C-488/11. sz. ügyben,

az EUMSZ 267. cikk alapján benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgyában, amelyet a Gerechtshof te Amsterdam (Hollandia) a Bírósághoz 2011. szeptember 23-án érkezett, 2011. szeptember 13-i határozatával az előtte

Dirk Frederik Asbeek Brusse,

Katarina de Man Garabito

és

a **Jahani BV**

között folyamatban lévő eljárásban,

A BÍRÓSÁG (első tanács),

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

főtanácsnok: P. Mengozzi,

hivatalvezető: A. Calot Escobar,

tekintettel az írásbeli szakaszra,

figyelembe véve a következők által előterjesztett észrevételeket:

- a magyar kormány képviseletében Fehér M. és Szíjjártó K., meghatalmazotti minőségben,
- az Európai Bizottság képviseletében M. van Beek 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: holland.

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) és különösen annak 6. cikke (1) bekezdésének értelmezésére vonatkozik.
- 2 E kérelmet a D. F. Asbeek Brusse és K. de Man Garabito, valamint a Jahani BV (a továbbiakban: Jahani) között az előbbiek által lakásbérleti szerződés alapján fizetett bérletidő-tartozás, szerződéses kamat és kötbér tárgyában folyamatban lévő eljárásban terjesztették elő.

Jogi háttér

Az uniós jog

- 3 Az irányelv kilencedik és tizedik preambulumbekzdésének szövege a következő:

„[...] az áruk megvásárlóit és szolgáltatások igénybe vevőit meg kell védeni attól, hogy az eladó vagy a szolgáltató visszaéljen hatalmával, és különösen az egyoldalú szabványszerződésekkel, valamint az alapvető fogyasztói jogoknak a szerződésekben való tisztességtelen kizárásával szemben kell megvédeni őket;

[...]a fogyasztók hatékonyabb védelme a tisztességtelen feltételekre vonatkozó egységes jogszabályok elfogadásával érhető el; [...] e jogszabályokat az eladók és szolgáltatók, valamint a fogyasztók közötti valamennyi szerződésre alkalmazni kell; [...] ennél fogva a munkavállalási szerződéseket, az öröklési jog, a családi jog, valamint a gazdasági társaságok létrehozásával és létesítő okiratával kapcsolatos szerződéseket ki kell zárni ennek az irányelvnek a hatályából”.

- 4 Az irányelv 1. cikke az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) Ennek az irányelvnek az a célja, hogy közelítse a tagállamoknak az eladó vagy szolgáltató és fogyasztó között kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekre vonatkozó törvényi, rendeleti és közigazgatási rendelkezéseit.

(2) Azok a feltételek, amelyek kötelező érvényű törvényi vagy rendeleti rendelkezéseket [...] tükröz[ne]k [...], nem tartoznak az ebben az irányelvben előírt rendelkezések hatálya alá.”

- 5 Az irányelv 2. cikke az alábbiak szerint határozza meg a „fogyasztó” és az „eladó vagy szolgáltató” fogalmát:

„Ennek az irányelvnek az alkalmazásában:

[...]

- b) »fogyasztó«: minden olyan természetes személy, aki az ezen irányelv hatálya alá tartozó szerződések keretében olyan célból jár el, amely kívül esik saját szakmája, üzleti tevékenysége vagy foglalkozása körén;

c) »eladó vagy szolgáltató«: minden olyan természetes vagy jogi személy, aki vagy amely az ezen irányelv hatálya alá tartozó szerződések keretében saját szakmája, üzleti tevékenysége vagy foglalkozása körében cselekszik, függetlenül attól, hogy az köz- vagy magánjellegű.”

6 Az irányelv 3. cikke az alábbiak szerint határozza meg a tisztességtelen feltételt:

„(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.

[...]

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

7 A valamely feltétel tisztességtelen jellegének megállapításához fűződő joghatások vonatkozásában az irányelv 6. cikkének (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„A tagállamok előírják, hogy fogyasztókkal kötött szerződésekben az eladó vagy szolgáltató által alkalmazott tisztességtelen feltételek a saját nemzeti jogszabályok rendelkezései szerint nem jelentenek kötelezettséget a fogyasztóra nézve, és ha a szerződés a tisztességtelen feltételek kihagyásával is teljesíthető, a szerződés változatlan feltételekkel továbbra is köti a feleket.”

8 Az irányelv 7. cikkének (1) bekezdése értelmében „[a] tagállamok a fogyasztók és a szakmai versenytársak érdekében gondoskodnak arról, hogy megfelelő és hatékony eszközök álljanak rendelkezésre ahhoz, hogy megszüntessék az eladók vagy szolgáltatók fogyasztókkal kötött szerződéseiben a tisztességtelen feltételek alkalmazását.”

9 Az irányelv melléklete tartalmazza az említett irányelv 3. cikkének (3) bekezdésében hivatkozott feltételek felsorolását. E feltételek között szerepelnek az alábbiak:

„1. Azok a feltételek, amelyek tárgya vagy hatása az, hogy:

[...]

e) a kötelezettségét nem teljesítő fogyasztótól aránytalanul magas összeg megfizetését követelik meg kártérítés címén;

[...]”

A nemzeti jog

10 Az irányelvet Hollandiában a szerződések általános feltételeiről szóló rendelkezések hajtották végre, amelyek a polgári törvénykönyv (Burgerlijk Wetboek, a továbbiakban: BW) 6:231–6:247. cikkében találhatók.

11 A BW 6:233. cikke első bekezdésének a) pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

„Az általános szerződési feltételek valamely kikötése megtámadható:

a) ha a szerződés a típusának és az egyéb tartalmának, a szerződéses feltételek létrejötte módjának, a felek kölcsönösen elismerhető érdekének és az eset egyéb körülményeinek figyelembevételével aránytalanul hátrányos a másik szerződő félre”.

- 12 A BW 3:40. cikke szerint semmis az a kikötés, amely sérti a közerkölcsöt, a közrendet vagy valamely kötelező jogszabályi rendelkezést. Ha azonban olyan rendelkezés megsértéséről van szó, amely kizárólag a többoldalú ügyletben részt vevő szerződő felek egyikének védelmét szolgálja, a kikötés csupán megtámadható, kivéve, ha a szóban forgó rendelkezés céljából más következik.
- 13 A kötbérikötések vonatkozásában a BW 6:94. cikkének (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a bíróság az adós kérésére csökkentheti a megállapodás szerinti kötbért, ha ez méltányossági okokból nyilvánvalóan szükséges.
- 14 Egyébiránt a Bíróság rendelkezésére álló iratokból kitűnik, hogy fellebbezési eljárásban az eljáró bíróság csak a felek által másodfokon előterjesztett első beadványukban szereplő kifogásokról dönthet. A fellebbezési bíróságnak azonban hivatalból figyelembe kell vennie a vonatkozó közrendi rendelkezéseket akkor is, ha azokra a felek nem hivatkoztak.

Az alapeljárás és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések

- 15 A lakások bérbeadásával üzleti tevékenysége körében foglalkozó Jahani társaság 2007-ben bérbe adott egy Alkmaarban (Hollandia) található lakást a magánszemélyként eljáró D. F. Asbeek Brusse és K. de Man Garabito részére.
- 16 Az e célból kötött bérleti szerződés az ingatlanágazatban üzleti tevékenységet folytatók egyesülete, a Raad voor Onroerende Zaken (ingatlantanács) által kiadott általános szerződési feltételeken alapult.
- 17 Ezen általános szerződési feltételek többek között a következő kötbérikötést tartalmazták:
- „20.1. A bérlő a meghatározott időtartam elteltével késedelembe esik.
- 20.2. A pénzüsszegek határidőben és teljes egészében való megfizetésének bármely késedelme esetén a bérlő az esedékesség napjától a főkövetelés teljes kiegyenlítésének napjáig havonta a főkövetelés 1%-ának megfelelő kamatot köteles fizetni.
- [...]
- 20.6. Amennyiben a bérlő nem teljesíti vagy megszegi a szerződésből fakadó kötelezettségét, ideértve a szerződés részét képező általános bérleti szerződési feltételeket, akkor az e kötelezettségek teljesítésére irányuló kötelezettségének, valamint a bérbeadó egyéb kártérítési vagy más igényének sérelme nélkül, azonnali esedékesség mellett naptári naponként 25 euró összegű kötbért köteles fizetni a bérbeadó részére. [...]”
- 18 A bérleti szerződés megkötésekor kezdetben kikötött 875 eurós havi bérleti díj a szerződés értelmében alkalmazandó indexálás következtében 2008. július 1-jétől kezdődő hatállyal 894,25 euróra emelkedett. D. F. Asbeek Brusse és K. de Man Garabito nem fizette meg a bérleti díj ezen emelkedésének megfelelő összeget. 2009 februárja tekintetében 190 euró bérleti díjat fizettek, majd pedig felhagytak a bérleti díj fizetésével.
- 19 2009 júliusában a Jahani keresetet nyújtott be a bérlők ellen, és többek között a bérleti szerződés felbontását, továbbá azt kérte, hogy kötelezzék az alpereseket arra, hogy fizessenek meg számára összesen 13 897,09 eurót, amely a következőkből tevődik össze:
- 5 365,50 euró bérletidíj-tartozás,
 - 156,67 euró lejárt szerződéses késedelmi kamat,

- 96,25 euró bérleti díj a bérleti díj emelése következtében,
 - 4 525 euró kötbér a meg nem fizetett bérleti díj miatt,
 - 3 800 euró kötbér a meg nem fizetett bérletidíj-emelés miatt,
 - 658,67 euró peren kívül felmerült költség.
- 20 2009. október 21-i ítéletében a Rechtbank Alkmaar helyt adott a Jahani kérelmeinek.
- 21 D. F. Asbeek Brusse és K. de Man Garabito az általuk benyújtott fellebbezés tárgyában eljáró, kérdést előterjesztő bíróságtól azt kéri, hogy a kötbérként megítélt összegeket csökkentse, tekintettel az egyrészt az említett összegek, másrészt a bérbeadó által elszenvedett kár közötti aránytalanságra.
- 22 E körülmények alapján döntött úgy a Gerechtshof te Amsterdam, hogy felfüggeszti az eljárást, és előzetes döntéshozatal céljából a következő kérdéseket terjeszti a Bíróság elé:
- „1) A 93/13 irányelv szerinti eladónak vagy szolgáltatónak tekinthető-e az a lakást üzleti tevékenységként bérbeadó személy, aki magánszemélynek ad bérbe lakást? Ezen irányelv hatálya alá esik-e az üzleti tevékenység keretében bérbeadó személy és a nem üzleti tevékenység keretében bérlő személy közötti bérleti szerződés?
- 2) Az a körülmény, miszerint a 93/13 irányelv 6. cikke a nemzeti jogrendben közrendi jellegű nemzeti előírásokkal egyenértékű normának tekintendő, azt jelenti-e, hogy a magánszemélyek közötti jogvitában kötelező közrendi jellegűnek tekintendők a tisztességtelen kikötésekre vonatkozó nemzeti átültető rendelkezések, ezért a nemzeti bíróság mind az első fokú, mind a fellebbezési eljárásban jogosult és köteles a nemzeti átültető rendelkezések alapján hivatalból (és ezzel a kifogásokon túlmenően) vizsgálni a kikötést és annak semmisségét megállapítani, amennyiben arra az eredményre jut, hogy a kikötés tisztességtelen?
- 3) Összeegyeztethető a[z uniós] jog hatékony érvényesülésével, hogy amennyiben valamely magánszemély a bíróság kötbércsökkentésre vonatkozó hatáskörére hivatkozik, és nem a kikötés megtámadhatóságára, akkor a nemzeti bíróság nem tekinti alkalmazhatatlannak a 93/13 irányelv értelmében tisztességtelen feltételnek minősülő kötbérkikötést, hanem a nemzeti jogszabályok alapján csupán csökkenti a kötbér mértékét?”

Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésekről

Az első kérdésről

- 23 Első kérdésével a kérdést előterjesztő bíróság lényegében arra kíván választ kapni, hogy az irányelv hatálya alá tartozik-e a lakás célú helyiséget üzleti tevékenységként bérbeadó személy és a magánszemélyként eljáró bérlő között létrejött bérleti szerződés.
- 24 Az irányelv 1. cikkének (1) bekezdése meghatározza az irányelv célját.
- 25 E rendelkezés különböző nyelvi változatai között azonban bizonyos eltérések tapasztalhatók. Így az irányelv 1. cikke (1) bekezdésének holland nyelvi változata kimondja, hogy ezen irányelv célja az „eladó” („verkoper”) és a fogyasztó által kötött szerződésekben szereplő tisztességtelen feltételekre vonatkozó nemzeti rendelkezések közelítése. Az említett rendelkezés többi nyelvi változata a maga részéről szélesebb értelmű kifejezést használ a fogyasztó szerződéses partnerének megnevezésére. Az irányelv 1. cikke (1) bekezdésének francia nyelvi változata az üzleti tevékenységet folytató személy

(„professionnel”) és a fogyasztó között létrejött szerződéseket említ. E szélesebb körű megközelítés lehető fel a spanyol („profesional”), a dán („erhvervsdrivende”), a német („Gewerbetreibender”), a görög („επαγγελματίας”), az olasz („professionista”) és a portugál („profissional”) nyelvi változatban. Az angol nyelvi változat a „seller or supplier” [eladó vagy szolgáltató] kifejezést használja.

- 26 Az ítélezési gyakorlatnak megfelelően valamely uniós jogi aktus egységes alkalmazásának, és ennél fogva egységes értelmezésének szükségessége kizárja, hogy azt elszigetelten valamelyik nyelvi változatában vizsgálják, viszont megköveteli, hogy mind alkotójának tényleges szándéka, mind az általa követett cél alapján értelmezzék, figyelembe véve többek között az összes hivatalos nyelvi változatot (lásd különösen a C-569/08. sz. Internetportal und Marketing ügyben 2010. június 3-án hozott ítélet [EBHT 2010., I-4871. o.] 35. pontját, valamint a C-52/10. sz. Eleftheri tileorasi és Giannikos ügyben 2011. június 9-én hozott ítélet [EBHT 2011., I-4973. o.] 23. pontját).
- 27 E vonatkozásban meg kell említeni, hogy a holland nyelvi változatban használt „verkoper” fogalmát az irányelv 2. cikkének c) pontja a többi nyelvi változattal megegyezően úgy határozza meg, mint „minden olyan természetes vagy jogi személy, aki vagy amely [...] saját szakmája, üzleti tevékenysége vagy foglalkozása körében cselekszik, függetlenül attól, hogy az köz- vagy magánjellegű”.
- 28 Úgy tűnik tehát, hogy a fogyasztóval szerződést kötő fél megjelölésére használt kifejezésen túl a jogalkotó szándéka nem irányult arra, hogy az irányelv hatályát kizárólag az eladók és a fogyasztók között létrejött szerződésekre korlátozza.”
- 29 Ezenkívül meg kell említeni, hogy az irányelv szövegében szereplő egyik rendelkezés sem pontosítja, hogy ezen irányelv milyen típusú szerződésekre alkalmazandó. Jóllehet ezen irányelv több preambulumbekzdése a kilencedik preambulumbekzdéshez hasonlóan hangsúlyozza annak szükségességét, hogy az áruk vagy szolgáltatások megszerzői az eladók vagy szolgáltatók hatalommal való visszaéléseivel szembeni védelmet élvezzenek, az irányelv tizedik preambulumbekzdése szélesebb értelmű, mivel kimondja, hogy a tisztességtelen feltételekre vonatkozó egységes szabályoknak alkalmazandóknak kell lenniük az irányelv 2. cikkének b) és c) pontjában meghatározott, az eladók és szolgáltatók, valamint a fogyasztók közötti „valamennyi szerződésre”.
- 30 Az irányelv tehát a szerződő felek azon jellemzője szerint határozza meg azokat a szerződéseket, amelyekre alkalmazandó, hogy e szerződő felek üzleti tevékenységük keretében, vagy azon kívül járnak-e el.
- 31 E szempont megfelel azon elvnek, amelyen az irányelv által létrehozott védelmi rendszer alapszik, miszerint a fogyasztó az eladóhoz vagy szolgáltatóhoz képest hátrányos helyzetben van, mind tárgyalási lehetőségei, mind pedig tájékoztatási szintje tekintetében, amely helyzet az eladó vagy szolgáltató által előzetesen meghatározott feltételek elfogadásához vezet, anélkül hogy a fogyasztó befolyásolni tudná ezek tartalmát (lásd többek között a C-618/10. sz. Banco Español de Crédito ügyben 2012. június 14-én hozott ítélet 39. pontját és a C-472/11. sz. Banif Plus Bank ügyben 2013. február 21-én hozott ítélet 19. pontját).
- 32 E védelem különös jelentőségű az egyrészről valamely magáncélból eljáró magánszemély, másrészről pedig valamely ingatlanügyekben jártas, üzleti tevékenysége keretében eljáró személy között létrejött lakásbérleti szerződés esetében. A felek között fennálló egyenlőtlenség következményeit ugyanis súlyosabbá teszi, hogy gazdasági szempontból az ilyen szerződés a fogyasztó egyik alapvető, nevezetesen a lakóhely megszerzéséhez kapcsolódó szükségletét érinti, és olyan összegekre vonatkozik, amelyek gyakran a bérló költségvetésének egyik legjelentősebb tételét teszik ki, míg jogi szempontból olyan szerződésről van szó, amely általában összetett, gyakran a magánszemélyek számára kevésbé ismert nemzeti szabályozásba illeszkedik.

- 33 Meg kell azonban említeni, hogy az irányelv 1. cikke (2) bekezdésének megfelelően azok a szerződési feltételek, amelyek a nemzeti jogba tartozó kötelező érvényű törvényi vagy rendeleti rendelkezéseket tükröznek, nem tartoznak az említett irányelvben előírt rendelkezések hatálya alá (lásd a C-92/11. sz. RWE Vertrieb ügyben 2013. március 21-én hozott ítélet 25. pontját). A nemzeti bíróság feladata annak ellenőrzése, hogy az előtte folyamatban lévő jogvita tárgyát képező feltételek esetében ez a helyzet áll-e fenn.
- 34 A fenti megfontolásokra tekintettel az első kérdésre tehát azt a választ kell adni, hogy az irányelvet úgy kell értelmezni, hogy a nemzeti jogba tartozó kötelező érvényű törvényi vagy rendeleti rendelkezéseket tükröző feltételek esetének kivételével – aminek az ellenőrzése a nemzeti bíróság feladata – az említett irányelv alkalmazandó az üzleti tevékenysége keretében bérbeadó személy és a nem üzleti tevékenysége keretében bérlő személy között létrejött lakásbérleti szerződésre.

A második kérdésről

- 35 Második kérdésével a kérdést előterjesztő bíróság lényegében arra keresi a választ, hogy a Bíróságnak az irányelv 6. cikkével kapcsolatos ítélkezési gyakorlatára tekintettel az említett irányelvet úgy kell-e értelmezni, hogy a nemzeti jogba való átültetését biztosító szabályokat eljárásjogi szempontból úgy kell kezelni, mint a belső jogrendben a közrendi jellegű normákat, és ezért a nemzeti bíróság köteles hivatalból vizsgálni valamely szerződési feltétel esetlegesen tisztességtelen jellegét, és adott esetben megsemmisíteni az adott feltételt.
- 36 E kérdés két részre oszlik, amelyek közül az első a nemzeti bíróság azon kötelezettségére vonatkozik, hogy hivatalból észlelje valamely szerződési feltétel tisztességtelen jellegét, a második pedig azon következtetésekkel kapcsolatos, amelyeket a nemzeti bíróságnak az ilyen tisztességtelen jelleg megállapításából le kell vonnia.

A szerződési feltétel tisztességtelen jellege hivatalból történő észlelésének kötelezettségéről

- 37 A Bíróság rendelkezésére álló iratokból kitűnik, hogy a második kérdés első része ahhoz kapcsolódik, hogy a nemzeti jogban létezik olyan szabály, amely arra kötelezi a fellebbezés tárgyában eljáró bíróságot, hogy főszabály szerint a felek által előterjesztett kifogásokhoz tartsa magát, és határozatát ezek alapján hozza meg, de amely ugyanakkor lehetővé teszi a számára, hogy hivatalból alkalmazza a közrendi szabályokat.
- 38 Előjáróban emlékeztetni kell arra, hogy az irányelv 6. cikkének (1) bekezdése, amely szerint a tisztességtelen feltételek nem jelentenek kötelezettséget a fogyasztóra nézve, olyan kógens rendelkezés, amely arra irányul, hogy a szerződő felek jogai és kötelezettségei tekintetében a szerződés által megállapított formális egyensúlyt a szerződő felek egyenlőségét helyreállító, valódi egyensúlyal helyettesítse (lásd többek között a fent hivatkozott Banco Español de Crédito ügyben hozott ítélet 40. pontját és a fent hivatkozott Banif Plus Bank ügyben hozott ítélet 20. pontját).
- 39 Az irányelv által elérni kívánt védelem biztosítása érdekében a Bíróság már több esetben hangsúlyozta, hogy a fogyasztó és az eladó vagy szolgáltató közötti egyenlőtlen helyzetet csak a szerződő feleken kívüli, pozitív beavatkozás egyenlítheti ki (lásd többek között a fent hivatkozott Banco Español de Crédito ügyben hozott ítélet 41. pontját és a fent hivatkozott Banif Plus Bank ügyben hozott ítélet 21. pontját, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlatot).
- 40 E megfontolás miatt mondta ki a Bíróság, hogy a nemzeti bíróság – amint rendelkezik a szükséges jogi és ténybeli elemekkel –, hivatalból köteles vizsgálni az irányelv hatálya alá tartozó szerződési feltétel tisztességtelen jellegét, ezzel ellensúlyozván a fogyasztó és az eladó vagy szolgáltató közötti egyenlőtlen helyzetet (lásd többek között a fent hivatkozott Banco Español de Crédito ügyben hozott ítélet 42. pontját és a fent hivatkozott Banif Plus Bank ügyben hozott ítélet 22. pontját).

- 41 Következésképpen az uniós jog által az érintett területen a nemzeti bíróságokra ruházott feladat nem korlátozódik annak pusztán lehetőségére, hogy valamely szerződési feltétel esetlegesen tisztességtelen jellegét megítéljék, hanem magában foglalja e kérdés hivatalból történő megítélésének kötelezettségét is, amennyiben a rendelkezésükre állnak az e tekintetben szükséges jogi és ténybeli elemek (lásd többek között a fent hivatkozott Banco Español de Crédito ügyben hozott ítélet 43. pontját és a fent hivatkozott Banif Plus Bank ügyben hozott ítélet 23. pontját).
- 42 E kötelezettségeknek a fellebbezés tárgyában eljáró nemzeti bíróság általi teljesítését illetően emlékeztetni kell arra, hogy uniós jogi szabályozás hiányában a jogalanyok uniós jogból származó jogainak a védelmét biztosító másodfokú eljárási szabályok a tagállamok eljárási autonómiájának elve alapján azok belső jogrendjébe tartoznak. E szabályok azonban nem lehetnek kedvezőtlenebbek, mint a hasonló belső jellegű esetekre vonatkozó szabályok (egyenértékűség elve), és nem tehetik a gyakorlatban lehetetlenné vagy rendkívül nehézé az uniós jogrend által biztosított jogok gyakorlását (tényleges érvényesülés elve) (lásd ebben az értelemben a fent hivatkozott Banco Español de Crédito ügyben hozott ítélet 46. pontját és a fent hivatkozott Banif Plus Bank ügyben hozott ítélet 26. pontját).
- 43 Az egyenértékűség elvét illetően, amelyre az előzetes döntéshozatalra előterjesztett második kérdés hallgatólágosan utal, hangsúlyozni kell, hogy ahogyan az a jelen ítélet 38. pontjában is szerepel, az irányelv 6. cikkének (1) bekezdése kógens rendelkezésnek minősül. Ezenkívül meg kell említeni, hogy a Bíróság ítélkezési gyakorlata értelmében ezen irányelv a maga egészében olyan intézkedésnek minősül, amely elengedhetetlen az Európai Unióra bízott feladatok megvalósításához, és különösen az Unió egész területén az életszínvonal és életminőség javításának biztosításához (lásd a C-243/08. sz. Pannon GSM ügyben 2009. június 4-én hozott ítélet [EBHT 2009., I-4713. o.] 26. pontját és a fent hivatkozott Banco Español de Crédito ügyben hozott ítélet 67. pontját).
- 44 A Bíróság egyébiránt kimondta, hogy tekintettel azon közérdek jellegére és jelentőségére, amelyen az irányelv által a fogyasztóknak biztosított védelem alapul, meg kell állapítani, hogy ezen irányelv 6. cikkét azon nemzeti jogszabályokkal egyenértékűnek kell minősíteni, amelyek a nemzeti jogrendben a közrendi szabályok rangjával bírnak (lásd a C-40/08. sz. Asturcom Telecomunicaciones ügyben 2009. október 6-án hozott ítélet [EBHT 2009., I-9579. o.] 52. pontját és a C-76/10. sz. Pohotovost'-ügyben 2010. november 16-án hozott végzés [EBHT 2010., I-11557. o.] 50. pontját). Meg kell állapítani, hogy e minősítés kiterjed az irányelv valamennyi olyan rendelkezésére, amelyek elengedhetetlenek az említett 6. cikk céljának megvalósításához.
- 45 A fentiekből következik, hogy a nemzeti bíróságnak, amennyiben a belső eljárási szabályok alapján hatáskörrel rendelkezik valamely jogi aktus érvényességének a nemzeti közrendi szabályokra tekintettel történő, hivatalból vizsgálatára, ami az előzetes döntéshozatalra utaló határozatban szolgáltatott adatok szerint a holland jogrendszerben a másodfokon eljáró bíróság esetében megvalósul, e hatáskört az irányelv hatálya alá tartozó szerződési feltétel esetlegesen tisztességtelen jellegének az irányelvben szereplő szempontokra tekintettel, hivatalból történő értékelése érdekében is gyakorolnia kell.
- 46 Emlékeztetni kell arra, hogy abban az esetben is ilyen kötelezettség hárul a nemzeti bíróságra, ha a belső igazságszolgáltatási rendszer keretében pusztán annak lehetőségével rendelkezik, hogy hivatalból értékelje az ilyen kikötés és a nemzeti közrendi szabályok közötti ellentmondást (lásd a fent hivatkozott Asturcom Telecomunicaciones ügyben hozott ítélet 54. pontját és az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlatot).

A szerződéses feltétel tisztességtelen jellegének megállapításából a nemzeti bíróság által levonandó következtetésekről

- 47 A Bíróság rendelkezésére álló iratokból következik, hogy a második kérdés második része a nemzeti jogba tartozó olyan szabály fennállásához kapcsolódik, amely szerint a nemzeti bíróság főszabály szerint nem semmisíthet meg valamely tisztességtelen feltételt, ha a fogyasztó nem hivatkozott annak semmisségére. A bíróság ugyanakkor hivatalból megsemmisítheti a közrenddel vagy valamely kógens jogi rendelkezéssel ellentétes feltételt, ha az ilyen rendelkezés hatálya igazolja e jogkövetkezményt.
- 48 Emlékeztetni kell arra, hogy az irányelv 6. cikke (1) bekezdésének első fordulata előírja, hogy a tagállamok úgy rendelkezzenek, hogy a tisztességtelen feltételek „a saját nemzeti jogszabályok rendelkezései szerint” ne jelentsenek kötelezettséget a fogyasztóra nézve.
- 49 A Bíróság e rendelkezést úgy értelmezte, hogy a nemzeti bíróságnak minden, a nemzeti jog értelmében a szóban forgó feltétel tisztességtelen jellegének megállapításából eredő következtetést le kell vonnia annak biztosítása céljából, hogy a szóban forgó feltétel ne jelentsen kötelezettséget a fogyasztóra nézve (a fent hivatkozott Banco Español de Crédito ügyben hozott ítélet 63. pontja és a fent hivatkozott Banif Plus Bank ügyben hozott ítélet 27. pontja). E tekintetben a Bíróság rámutatott arra, hogy amennyiben a nemzeti bíróság megállapítása szerint valamely szerződési feltétel tisztességtelen, e bíróság annak alkalmazását mellőzni köteles, kivéve ha a fogyasztó ezt ellenzi (lásd a fent hivatkozott Pannon GSM ügyben hozott ítélet 35. pontját).
- 50 Ezen ítélkezési gyakorlatból az következik, hogy az irányelv által előírt védelem teljes hatékonysága megköveteli, hogy a feltétel tisztességtelen jellegét hivatalból megállapító nemzeti bíróság minden következtetést levonhasson ezen megállapításból, anélkül hogy meg kellene várnia, hogy a jogairól tájékoztatott fogyasztó az említett feltétel megsemmisítését kérő nyilatkozatot tegyen (a fent hivatkozott Banif Plus Bank ügyben hozott ítélet 28 és 36. pontja).
- 51 A jelen ítélet 43 és 44. pontjában kifejtettekkel azonos indokok miatt a fentiekből az következik, hogy amennyiben a nemzeti bíróság a belső eljárási szabályok alapján hatáskörrel rendelkezik a közrenddel vagy olyan kógens jogi rendelkezéssel ellentétes feltétel megsemmisítésére, amelynek a hatálya igazolja e jogkövetkezményt – ami az előzetes döntéshozatalra utaló határozatban szereplő információk szerint a fellebbezési eljárásban eljáró bíróságra vonatkozó holland igazságszolgáltatási rendszerben megvalósul –, azt a szerződési feltételt is hivatalból meg kell semmisítenie, amelynek a tisztességtelen jellegét az irányelvben kimondott szempontokra tekintettel megállapította.
- 52 Ezen összefüggésben emlékeztetni kell arra, hogy a kontradiktórus eljárás elve főszabály szerint kötelezi a szerződési feltétel tisztességtelen jellegét hivatalból észlelő nemzeti bíróságot arra, hogy a peres feleket tájékoztassa erről, és lehetőséget biztosítson számukra, hogy a nemzeti eljárásjogi szabályokban erre vonatkozóan előírt eljárások szerint kontradiktórus eljárásban vitassák meg azokat (a fent hivatkozott Banif Plus Bank ügyben hozott ítélet 31 és 36. pontja).
- 53 A fenti megállapításokra tekintettel a második kérdésre azt a választ kell adni, hogy az irányelvet úgy kell értelmezni, hogy:
- amennyiben az a nemzeti bíróság, amely előtt valamely eladó vagy szolgáltató által valamely fogyasztó ellen valamely szerződés teljesítésével kapcsolatban kezdeményezett eljárás van folyamatban, a belső eljárási szabályok alapján hatáskörrel rendelkezik arra, hogy hivatalból vizsgálja a kereset alapjául szolgáló feltétel és a nemzeti közrendi szabályok közötti ellentmondást, e bíróságnak, amennyiben megállapítja, hogy említett feltétel az irányelv hatálya alá tartozik, szintén hivatalból kell megítélnie az említett feltételnek az irányelvben szereplő szempontokra tekintettel esetlegesen fennálló tisztességtelen jellegét;

- amennyiben a nemzeti bíróság a belső eljárási szabályok alapján hatáskörrel rendelkezik a közrenddel vagy olyan kógens jogi rendelkezéssel ellentétes feltétel megsemmisítésére, amelynek a hatálya igazolja e jogkövetkezményt, azt követően, hogy lehetőséget biztosított a felek számára a kontradiktórius vitára, a bíróságnak főszabály szerint hivatalból meg kell semmisítenie azt a szerződési feltételt, amelynek a tisztességtelen jellegét a fent hivatkozott irányelvben szereplő szempontokra tekintettel megállapította.

A harmadik kérdésről

- 54 E kérdéssel a kérdést előterjesztő bíróság lényegében arra kíván választ kapni, hogy az irányelv 6. cikke értelmezhető-e úgy, hogy az lehetővé teszi a nemzeti bíróság számára, hogy a kötbérikötés tisztességtelen jellegének megállapítását követően, az említett kikötés alkalmazásának mellőzése helyett csupán csökkentse az abban előírt kötbér összegét, ahogyan azt a nemzeti jog lehetővé teszi, és ahogyan azt a fogyasztó is kérte.
- 55 Elöljáróban meg kell említeni, hogy az irányelv melléklete 1. pontjának e) alpontja az említett irányelv 3. cikkének (3) bekezdése alapján tisztességtelennek nyilvánítható feltételek között említi azokat, amelyek tárgya vagy hatása az, hogy a kötelezettségét nem teljesítő fogyasztótól aránytalanul magas összeg megfizetését követelik meg kártérítés címén. A Bíróság e tekintetben megállapította, hogy noha a szóban forgó melléklet tartalma nem olyan jellegű, hogy automatikusan és önmagában állapítja meg valamely vitatott feltétel tisztességtelen jellegét, olyan alapvető elemnek minősül, amelyre a hatáskörrel rendelkező bíróság e feltétel tisztességtelenségére vonatkozó értékelését alapíthatja. (a C-472/10. sz. Invitel-ügyben 2012. április 26-án hozott ítélet 26. pontja).
- 56 Azon kérdést illetően, hogy a nemzeti bíróság valamely kötbérikötés tisztességtelen jellegének megállapítása során megteheti-e, hogy csupán csökkenti az említett kikötésben szereplő kötbér összegét, ahogyan arra a jelen esetben a BW 6:94. cikkének (1) bekezdése lehetőséget ad, meg kell említeni, hogy az irányelv 6. cikke (1) bekezdésének második fordulata kifejezetten kimondja, hogy az eladó vagy szolgáltató és a fogyasztó között létrejött szerződés „változatlan feltételekkel” továbbra is köti a feleket, ha az „a tisztességtelen feltételek kihagyásával” is fennmaradhat.
- 57 A Bíróság azt a következtetést vonta le az említett 6. cikk (1) bekezdésének e megszövegezéséből, hogy a nemzeti bíróságok kötelesek eltekinteni a tisztességtelen feltétel alkalmazásától annak érdekében, hogy az ne váltson ki kötelező joghatásokat a fogyasztó vonatkozásában, de nem jogosultak arra, hogy a feltétel tartalmát módosítsák. A szerződésnek főszabály szerint úgy kell fennmaradnia, hogy csak a tisztességtelen feltételek elhagyása jelentsen módosulást, ha a belső jogszabályok értelmében a szerződés jogilag ilyen módon fennmaradhat (a fent hivatkozott Banco Español de Crédito ügyben hozott ítélet 65. pontja).
- 58 A Bíróság egyébiránt megállapította, hogy ezt az értelmezést megerősíti továbbá az irányelv célkitűzése és általános szerkezete. E vonatkozásban emlékeztetett arra, hogy az eladókkal vagy szolgáltatókkal szemben kiszolgáltatott helyzetben lévő fogyasztók számára biztosított védelemhez fűződő közérdek jellegére és fontosságára tekintettel az irányelv – amint az 7. cikkének (1) bekezdéséből következik – arra kötelezi a tagállamokat, hogy rendelkezzenek megfelelő és hatékony eszközökről annak érdekében, „hogy megszüntessék az eladók vagy szolgáltatók fogyasztókkal kötött szerződéseiben a tisztességtelen feltételek alkalmazását”. Márpedig ha a nemzeti bíróság jogosult lenne arra, hogy az ilyen szerződésekben foglalt tisztességtelen feltételek tartalmát módosítsa, e lehetőség sérthetné az irányelv 7. cikke által elérni kívánt hosszú távú célt, mivel gyengítené az eladókra vagy szolgáltatókra azáltal gyakorolt visszatartó erőt, hogy az ilyen tisztességtelen feltételeket a fogyasztók vonatkozásában egészen egyszerűen nem alkalmazzák (a fent hivatkozott Banco Español de Crédito ügyben hozott ítélet 66–69. pontja).

- 59 A fentiekből következik, hogy az irányelv 6. cikkének (1) bekezdése nem értelmezhető úgy, hogy az lehetővé teszi a nemzeti bíróság számára, hogy amennyiben észleli a valamely eladó vagy szolgáltató és valamely fogyasztó által kötött szerződésben szereplő kötbérikötés tisztességtelen jellegét, a szóban forgó kikötés alkalmazásának a fogyasztóval szembeni teljes mellőzése helyett csökkentse a fogyasztót terhelő kötbér összegét.
- 60 A fenti megállapításokra tekintettel a harmadik kérdésre azt a választ kell adni, hogy az irányelv 6. cikkének (1) bekezdését úgy kell értelmezni, hogy az nem teszi lehetővé a nemzeti bíróság számára, hogy a valamely eladó vagy szolgáltató és valamely fogyasztó által kötött szerződésben szereplő kötbérikötés tisztességtelen jellegének megállapítását követően az említett kikötés alkalmazásának mellőzése helyett a nemzeti jog által megengedett módon csupán csökkentse az említett kikötés alapján az említett fogyasztót terhelő kötbér összegét, hanem arra kötelezi e bíróságot, hogy egészen egyszerűen mellőzze az említett kikötésnek a fogyasztóval szemben történő alkalmazását.

A költségekről

- 61 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:

- 1) **A fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló, 1993. április 5-i 93/13/EGK tanácsi irányelvet úgy kell értelmezni, hogy a nemzeti jogba tartozó kötelező érvényű törvényi vagy rendeleti rendelkezéseket tükröző feltételek esetének kivételével – aminek az ellenőrzése a nemzeti bíróság feladata – az említett irányelv alkalmazandó az üzleti tevékenysége keretében bérbeadó személy és a nem üzleti tevékenysége keretében bérlő személy között létrejött lakásbérleti szerződésre.**
- 2) **A 93/13 irányelvet úgy kell értelmezni, hogy:**
 - amennyiben az a nemzeti bíróság, amely előtt valamely eladó vagy szolgáltató által valamely fogyasztó ellen valamely szerződés teljesítésével kapcsolatban kezdeményezett eljárás van folyamatban, a belső eljárási szabályok alapján hatáskörrel rendelkezik arra, hogy hivatalból vizsgálja a kereset alapjául szolgáló feltétel és a nemzeti közrendi szabályok közötti ellentmondást, e bíróságnak, amennyiben megállapítja, hogy említett feltétel az irányelv hatálya alá tartozik, szintén hivatalból kell megítélnie az említett feltételnek az irányelvben szereplő szempontokra tekintettel esetlegesen fennálló tisztességtelen jellegét.
 - amennyiben a nemzeti bíróság a belső eljárási szabályok alapján hatáskörrel rendelkezik a közrenddel vagy olyan kógens jogi rendelkezéssel ellentétes feltétel megsemmisítésére, amelynek a hatálya igazolja e jogkövetkezményt, azt követően, hogy lehetőséget biztosított a felek számára a kontradiktórius vitára, e bíróságnak főszabály szerint hivatalból meg kell semmisítenie azt a szerződési feltételt, amelynek a tisztességtelen jellegét a fent hivatkozott irányelvben szereplő szempontokra tekintettel megállapította.
- 3) **A 93/13 irányelv 6. cikkének (1) bekezdését úgy kell értelmezni, hogy az nem teszi lehetővé a nemzeti bíróság számára, hogy a valamely eladó vagy szolgáltató és valamely fogyasztó által kötött szerződésben szereplő kötbérikötés tisztességtelen jellegének megállapítását követően az említett kikötés alkalmazásának mellőzése helyett a nemzeti jog által**

megengedett módon csupán csökkentse az említett kikötés alapján az említett fogyasztót terhelő kötbér összegét, hanem arra kötelezi e bíróságot, hogy egészen egyszerűen mellőzze az említett kikötésnek a fogyasztóval szemben történő alkalmazását.

Aláírások