



Határozatok Tára

A BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (ötödik tanács)

2017. december 7.*

„Előzetes döntéshozatal – 93/13/EGK irányelv – A fogyasztókkal kötött szerződések – Tisztességtelen feltételek – A nemzeti bíróság hatásköre – A fogyasztóvédelem tényleges érvényesülése – Jelzálogkölcson-szerződés – A jelzálog-biztosíték érvényesítésére irányuló, bírósági úton kívüli végrehajtási eljárás – A kijelölt vevő dologi jogainak elismerésére irányuló egyszerűsített bírósági eljárás”

A C-598/15. sz. ügyben,

az EUMSZ 267. cikk alapján benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgyában, amelyet a Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Jerez de la Frontera-i elsőfokú bíróság, Spanyolország) a Bírósághoz 2015. november 16-án érkezett, 2015. november 9-i határozatával terjesztett elő

a **Banco Santander SA**

és

Cristobalina Sánchez López között folyamatban lévő eljárásban,

A BÍRÓSÁG (ötödik tanács),

tagjai: J. L. da Cruz Vilaça tanácselnök, E. Levits (előadó), A. Borg Barthet, M. Berger és F. Biltgen bírák,

főtanácsnok: N. Wahl,

hivatalvezető: L. Carrasco Marco tanácsos,

tekintettel az írásbeli szakaszra és a 2017. április 26-i tárgyalásra,

figyelembe véve a következők által előterjesztett észrevételeket:

- a Banco Santander SA képviseletében J. M. Rodríguez Cárcamo és A. M. Rodríguez Conde abogados,
- a spanyol kormány képviseletében M. J. García-Valdecasas Dorrego, meghatalmazotti minőségben,
- az Európai Bizottság képviseletében J. Baquero Cruz, N. Ruiz García és D. Roussanov, meghatalmazotti minőségben,

a főtanácsnok indítványának a 2017. június 29-i tárgyaláson történt meghallgatását követően,

* Az eljárás nyelve: spanyol.

meghozta a következő

Ítéletet

- 1 A jelen előzetes döntéshozatal iránti kérelem a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló, 1993. április 5-i 93/13/EGK tanácsi irányelv (HL 1993. L 95., 29. o.; magyar nyelvű különkiadás 15. fejezet, 2. kötet, 288. o.) 3., 6. és 7. cikkének értelmezésére irányul.
- 2 E kérelmet a Banco Santander SA és Cristobalina Sánchez López között folyamatban lévő, az utóbbi lakásának a Banco Santander által hatósági átruházás keretében történt megszerzéséből fakadó dologi jogok elismerésére irányuló eljárással kapcsolatos jogvita keretében terjesztették elő.

Jogi háttér

A 93/13 irányelv

- 3 A 93/13 irányelv 1. cikkének (2) bekezdése a következőképpen szól:
„Azok a feltételek, amelyek kötelező érvényű törvényi vagy rendeleti rendelkezéseket, valamint olyan nemzetközi egyezmények alapelveit vagy rendelkezéseit tükrözik, amely egyezményeknek a tagállamok vagy [az Európai Unió] aláíró [helyesen: aláírói], különösen a fuvarozás területén, nem tartoznak az ebben az irányelvben előírt rendelkezések hatálya alá.”
- 4 Ezen irányelv 3. cikkének (1) bekezdése szerint:
„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.”
- 5 Az említett irányelv 6. cikkének (1) bekezdése kimondja:
„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.”
- 6 Ugyanezen irányelv 7. cikkének (1) bekezdése előírja:
„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.”

A spanyol jog

- 7 A Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil (a polgári perrendtartásról szóló 1/2000. sz. törvény, a BOE 2000. január 8-i 7. száma, 575. o.; a továbbiakban: polgári perrendtartás) 250. cikkének (1) bekezdése kimondja:

„A bíróság az összegetől függetlenül egyszerűsített eljárásban dönt a következő keresetekről:

[...]

7. az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett dologi jogok jogosultjai által előterjesztett, arra irányuló keresetek, hogy e jogokat érvényesítsék az azokat annak ellenére vitató, illetve gyakorlásukat megzavaró személyekkel szemben, hogy nem rendelkeznek a vitatást vagy a zavarást igazoló bejegyzett jogcímmel.

[...]

8 A polgári perrendtartás 444. cikkének (2) bekezdése szerint ahhoz, hogy vitathassa az e perrendtartás 250. cikke (1) bekezdésének 7. pontjában hivatkozott eljárás keretében előterjesztett keresetet, az alperes a felperes felhívására köteles megfizetni a bíróság által meghatározott biztosítékot. Ezenkívül az alperes által hivatkozható kifogásolási okokat az említett perrendtartás 444. cikkének (2) bekezdése taxatív jelleggel felsorolja. Ezek között nem szerepel a terhelt dolog bírósági úton kívüli értékesítésének alapjául szolgáló jelzálogkölcson-szerződésben szereplő tisztességtelen kikötések fennállására alapított ok.

9 A polgári perrendtartás 440. cikkének (2) bekezdése értelmében, amennyiben az alperes nem jelenik meg a bíróság előtt, vagy a bíróság által meghatározott biztosíték megfizetése nélkül jelenik meg, a bíróság az alperes meghallgatását követően köteles határozatban elrendelni az ingatlan „birtokba adását” és az ingatlan használojának kilakoltatását.

10 A jelzálogbejegyzésből eredő jogok gyakorlását többek között az 1946. február 8-i Decreto por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (a jelzálogtörvény új hivatalos szövegét jóváhagyó rendelet, a BOE 1946. február 27-i 58. száma, 1518. o.; a továbbiakban: jelzálogtörvény) 41. cikke szabályozza. E rendelkezés az alapügyre alkalmazandó szövegében előírta, hogy:

„A bejegyzett jogokból következő dologi jogi kereseteket [a polgári perrendtartás] által szabályozott egyszerűsített eljárás keretében lehet előterjeszteni azon személyekkel szemben, akik bejegyzett jogcím nélkül vitatják e jogokat, vagy zavarják gyakorlásukat. [...]”

11 A jelzálogtörvény alapügyre alkalmazandó szövege 129. cikkének (1) bekezdése így volt megfogalmazva:

„A jelzálogjog érvényesítése iránti kereset gyakorolható:

a) közvetlenül a jelzáloggal terhelt dolgok vonatkozásában [a polgári perrendtartás] [...] rendelkezései alapján [...], vagy

b) a jelzáloggal terhelt dolog bírósági úton kívüli értékesítése útján a polgári törvénykönyv 1858. cikkének megfelelően, feltéve, hogy a felek a jelzálogjogot alapító okiratban megállapodtak ebben, kizárólag a biztosított összeg vagy annak kamatai megfizetésének elmulasztása esetére.”

12 A jelzálogtörvény 129. cikkében foglalt, a bírósági úton kívüli értékesítésre vonatkozó rendelkezéseket módosította a 2013. május 14-i Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (a jelzálogkölcson-adósok védelmének megerősítését, az adósság átütemezését és a szociális bérlakásokat célzó intézkedésekről szóló 1/2013. sz. törvény, a BOE 2013. május 15-i 116. száma, 36373. o.) 3. cikkének (3) bekezdése. E módosítások azon jelzáloggal terhelt dolgok bírósági úton kívüli értékesítésére alkalmazandók, amelyek esetében az eljárás az 1/2013. sz. törvény hatálybalépését követően kezdődött, függetlenül attól, hogy mikor került sor a jelzálogjogot alapító okirat kiállítására. E módosítások értelmében az e törvény hatálybalépését megelőzően megindított bírósági úton kívüli értékesítések, illetve azon értékesítések esetén, amelyeknél nem került sor a jelzáloggal terhelt dolog bírósági átruházására, a közjegyző az eljárás felfüggesztéséről dönt, amennyiben az említett törvény hatálybalépését követő naptól számított egy hónapos jogvesztő határidőn belül valamelyik fél a jelzálogtörvény 129. cikke rendelkezéseinek

megfelelően az illetékes bíróság előtt a bírósági úton kívüli értékesítés alapját képező jelzálogkölcson-szerződésben szereplő valamelyik kikötés, illetve a fizetendő összeget meghatározó kikötés tisztességtelen jellegére vonatkozó keresetet terjeszt elő.

- 13 A Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento hipotecario (jelzálogrendelet, a BOE 1947. április 16-i 106. száma, 2238. o.) 234. és azt követő cikkei fejtik ki a jelzálogtörvény 129. cikkében említett bírósági úton kívüli értékesítési eljárás lefolytatásának szabályait. A jelzálogtörvény 129. cikkének az 1/2013. sz. törvény általi módosítását követően a jelzálogrendelet e rendelkezéseit nem módosították.

- 14 A jelzálogrendelet 234. cikke értelmében:

„(1) A jelzálogjognak a [jelzálogtörvény] 129. cikkében előírt bírósági úton kívüli érvényesítéséhez az szükséges, hogy a jelzálogjogot alapító okiratban szerepeljen, hogy a felek alávetik magukat ennek az eljárásnak, valamint hogy abban szerepeljenek az alábbi információk:

- 1) az ingatlan érdekeltek által annak érdekében felbecsült értéke, hogy azt árverési értéként alkalmazzák [...];
- 2) a kérelmek és értesítések kézbesítése érdekében a jelzálogjogot alapító személy által megjelölt lakóhely [...];
- 3) azon személy, akinek adott esetben a jelzálogjogot alapító személyt képviselve hozzá kell járulnia az ingatlan értékesítéséhez. E célból a hitelező maga is kijelölhető.

(2) Azon kikötésnek, amely szerint a felek elfogadják a jelzálog bírósági úton kívüli érvényesítésére irányuló eljárás velük szemben történő alkalmazását, az okirat egyéb kikötéseitől elkülönülten kell szerepelnie.”

- 15 E rendelet 236-l. cikke kimondja:

„(1) A legjobb ajánlat vagy a hatósági átruházás ellenőrzését, illetve adott esetben az ár megjelölését követően a közjegyző az okiratot rögzíti az általa hitelesített dokumentumok éves listáján, és egyrészt a legjobb ajánlatot tevő, illetve a kijelölt vevő, másrészt pedig a lakás tulajdonosa hiteles formában rögzítik hozzájárulásukat.

[...]

(3) A hiteles okirat megfelelő jogcímet jelent a legjobb ajánlatot tevő, illetve a kijelölt vevő javára (az ingatlan-nyilvántartásba) történő bejegyzéshez [...]

- 16 Az említett rendelet 236-m. cikke ekként rendelkezik:

„A kijelölt vevő a megszerzett dolog birtokba adását a dolog fekvése szerint illetékes elsőfokú bíróságtól kérheti.”

- 17 Ugyanezen rendelet 236-ñ. cikke kimondja, hogy a közjegyző csak akkor függeszti fel az eljárást, ha dokumentumok igazolják, hogy olyan büntetőeljárás van folyamatban, amelynek tárgya a szóban forgó jelzálogjogot alapító okirat esetlegesen hamis jellege, vagy amennyiben az ingatlan-nyilvántartásból az tűnik ki, hogy korábban a jelzálog jog törlésére irányuló jogcímet terjesztettek elő. E körülmények között a közjegyző a büntetőeljárás, illetve a bejegyzési eljárás végéig felfüggeszti a jelzálogtárgyra vezetett bírósági úton kívüli végrehajtást. A jelzálogtárgyra vezetett bírósági úton kívüli végrehajtás az eljáró hitelező kérelmére folytatódik, amennyiben a jelzálogjogot alapító okiratot nem nyilvánítják hamisnak, illetve ha a jelzálog törlését nem jegyzik be.

18 A jelzálogrendelet 236-o. cikkének szövege a következő:

„Az adós, a harmadik személy birtokosok és az egyéb érintettek által felhozható egyéb kifogásokat illetően a [jelzálogtörvény] 132. cikke utolsó öt bekezdésének rendelkezéseit kell követni, amennyiben az alkalmazható.”

Az alapeljárás és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések

19 2004. december 21-én C. Sánchez López jelzáloggal biztosított kölcsönszerződést kötött a Banco Español de Crédito SA-val (később Banco Santander) egy lakás megvásárlása céljából.

20 E szerződés „bíróági úton kívüli eljárás” című 11. rendelkezése kimondta:

„Amennyiben a jelzálog-biztosíték végrehajtására a [jelzálogtörvény] 129. cikkében és a [jelzálogrendelet] 234. és azt követő cikkeiben említett, bíróági úton kívüli eljárásban kerül sor, a szerződő felek azonkívül, hogy kifejezetten alávetik magukat ennek az eljárásnak, akként rendelkeznek, hogy: 1. azok az értékek, amelyek alapján a jelzálogjoggal terhelt lakás értékét felbecsülik az árverésen alkalmazott becserként meghatározása érdekében, megegyeznek az előbbi rendelkezés 1. pontjának (2) bekezdésében megjelölt értékekkel; 2. a kölcsönt felvevő adós és a jelzáloghitelező által az esetleges kérelmek és értesítések kézbesítése érdekében megjelölt cím megegyezik az e célból az előbbi rendelkezésben megjelölt címmel; 3. a jelzálogjogot alapító fél meghatalmazza a bankot arra, hogy az alapszabályában meghatározott vagy törvényes képviselői révén e fél nevében megkösse a jelzáloggal terhelt lakásra vonatkozó adásvételi szerződést.”

21 A Banco Santander kezdeményezésére 2011. március 24-én közjegyző előtt megindították a jelzálog-biztosíték bíróági úton kívüli érvényesítésére irányuló végrehajtási eljárást, amely 2011. december 15-én fejeződött be, mikor is a jelzáloggal terhelt lakást a jelzálog-biztosíték érvényesítése esetére felbecsült értékének 59,7%-áért odaítélték a hitelezőnek. C. Sánchez López fennmaradó tartozása 13 482,97 euró maradt.

22 A közjegyző 2012. február 23-án kiállította a lakásnak a Banco Santander részére történő eladásáról szóló okiratot, az e célból a jelzálogkölcsön-szerződés 11. rendelkezésének megfelelően maga a Banco Santander által képviselt C. Sánchez López távollétében.

23 A 2012. február 23-i adásvételi okiratnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követően a Banco Santander 2014. szeptember 23-án a polgári perrendtartás 250. cikke (1) bekezdésének 7. pontja alapján arra irányuló kérelmet nyújtott be a kérdést előterjesztő bírósághoz, azaz a Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Fronterához (Jerez de la Frontera-i elsőfokú bíróság, Spanyolország), hogy e bíróság a bank javára rendelje el a szóban forgó lakás „birtokba adását” és C. Sánchez Lopez e lakásból való kilakoltatását.

24 Ezenkívül a Banco Santander kérte, hogy a bíróság 10 000 euróban állapítsa meg azon biztosíték összegét, amelyet a bank kérelmének vitatása érdekében C. Sánchez Lópeznek meg kell fizetnie.

25 Ezen eljárás keretében C. Sánchez López nem jelent meg a kérdést előterjesztő bíróság előtt.

26 Ez utóbbi bíróságnak kétségei vannak azzal kapcsolatban, hogy a jelzálog-biztosíték bíróági úton kívüli érvényesítésére irányuló végrehajtási eljárást, valamint a „birtokba adási” eljárást szabályozó nemzeti jogi rendelkezések összeegyeztethetők-e a 93/13 irányelvvel, tekintettel azon körülményre, hogy a polgári perrendtartás 250. cikke (1) bekezdésének 7. pontja szerinti eljárás keretében benyújtott kérelmet vizsgáló bíróság nem állapíthatja meg hivatalból vagy valamelyik fél kérelmére a jelzálogkölcsön-szerződésben szereplő valamely kikötés tisztességtelen jellegét.

27 E körülmények között a Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Jerez de la Frontera-i elsőfokú bíróság) úgy határozott, hogy az eljárást felfüggeszti, és előzetes döntéshozatal céljából a következő kérdéseket terjeszti a Bíróság elé:

- „1) Ellentétes-e [a 93/13 irányelv 3. cikkének (1) és (2) bekezdésével, 6. cikkének (1) bekezdésével és 7. cikkének (1) bekezdésével] és céljaival a [polgári perrendtartás] 250. cikke (1) bekezdésének 7. pontja szerinti eljárást előíró olyan nemzeti szabályozás, amely arra kötelezi a nemzeti bíróságot, hogy a végrehajtás alá vont és bírósági úton kívüli végrehajtási eljárásban történő odaítéléssel megszerzett lakás birtokba adásáról rendelkező ítéletet hozzon, amely eljárás során a jelzálogtörvény [...] 129. cikkében és a [jelzálogrendelet] [...] 234–236-o. cikkében foglalt hatályos szabályozás értelmében nincs lehetőség arra, hogy a bíróság hivatalból vizsgálhassa a tisztességtelen feltételeket, sem pedig arra, hogy az adós ezen indok alapján hatékonyan léphessen fel akár bírósági úton kívüli végrehajtás keretében, akár önálló bírósági eljárásban?
- 2) Ellentétes-e a [93/13] irányelv hivatkozott rendelkezéseivel és céljaival az olyan szabályozás, mint [a jelzálogtörvénynek az 1/2013. sz. törvény általi módosításából eredő szabályozás], amely szerint a közjegyző az 1/2013. sz. törvény hatálybalépésekor már megindított, jelzálogtárgyra vezetett, bírósági úton kívüli végrehajtási eljárást csak akkor függesztheti fel, ha a fogyasztó igazolja, hogy a jelzálogkölcson-szerződés valamely, a bírósági úton kívüli értékesítés alapját képező, illetve a végrehajtásban követelhető összeget meghatározó feltételének tisztességtelen jellegére vonatkozó keresetet nyújtott be, feltéve, hogy a fogyasztó az 1/2013. sz. törvény közzétételétől számított egy hónapos határidőn belül nyújtotta be ezt az önálló keresetet, anélkül, hogy a fogyasztót személy szerint értesítették volna e határidőről, és mindenképpen azelőtt, hogy a közjegyző az odaítélésről határozott volna?
- 3) A [93/13] irányelv hivatkozott rendelkezéseit, az általa elérni kívánt célt, és azon kötelezettséget, amely előírja, hogy a nemzeti bíróságoknak – a fogyasztó kérelme nélkül – hivatalból kell vizsgálniuk a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételek tisztességtelen jellegét, úgy kell-e értelmezni, hogy azok lehetővé teszik a nemzeti bíróság számára, hogy az olyan eljárásokban, mint a [polgári perrendtartás] 250. cikke (1) bekezdésének 7. pontjában megállapított eljárás vagy [a jelzálogtörvény] 129. cikkében szabályozott »bírósági úton kívüli értékesítési« eljárás, mellőzze a nemzeti jog alkalmazását, ha ez alapján nincs helye a hivatalból történő bírósági vizsgálatnak, tekintettel [a 93/13] irányelv rendelkezéseinek egyértelműségére, és [a Bíróság] arra vonatkozó állandó ítélkezési gyakorlatára, miszerint a nemzeti bíróságoknak a fogyasztókkal kötött szerződésekről szóló jogvitákban hivatalból kell vizsgálniuk a tisztességtelen feltételek fennállását?
- 4) Ellentétes-e a [93/13] irányelv hivatkozott rendelkezéseivel és céljaival az olyan nemzeti szabályozás, mint [a jelzálogtörvény] 1/2013. sz. törvényből eredő szövegének 129. cikke, amely a [93/13] irányelvben foglalt fogyasztói jogok védelmének egyetlen hatékony eszközeként, és a bírósági úton kívüli, jelzálogtárgyra vezetett, a fogyasztókkal szemben folytatott végrehajtási eljárások tekintetében a tisztességtelen feltételeket illetően egy egyszerű tájékoztatási jogosultságot biztosít a közjegyzők számára; illetve azt teszi lehetővé, hogy a bírósági úton kívüli végrehajtás alá vont adós fogyasztó keresetet nyújthasson be önálló bírósági eljárásban a végrehajtás alá vont ingatlan közjegyző általi odaítélését megelőzően?
- 5) Ellentétes-e a [93/13] irányelv hivatkozott rendelkezéseivel és céljaival az olyan nemzeti szabályozás, mint [a jelzálogtörvény] 1/2013. sz. törvényből eredő szövegének 129. cikke és [a jelzálogrendelet] 234–236. cikke, amelyek az eladók vagy szolgáltatók fogyasztókkal kötött jelzálogkölcson-szerződéseinek bírósági úton kívüli végrehajtására vonatkozó olyan eljárást írnak elő, amely nem teszi lehetővé a tisztességtelen feltételek hivatalból történő bírósági vizsgálatát?”

Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésekről

A második, a negyedik és az ötödik kérdésről

- 28 Második, negyedik és ötödik kérdésével, amelyeket együtt kell megvizsgálni, a kérdést előterjesztő bíróság azt kérdezi, hogy az 1/2013. sz. törvény által módosított jelzálogtörvény 129. cikke és annak végrehajtási rendelkezései összeegyeztethetők-e a 93/13 irányelvvel.
- 29 E tekintetben az előzetes döntéshozatalra utaló határozatból kitűnik, hogy az alapeljárást megelőző, a jelzálog bírósági úton kívüli érvényesítésére irányuló végrehajtási eljárást 2011. március 24-én indították meg, és 2012. február 23-án fejezték be.
- 30 Márpedig az 1/2013. sz. törvény értelmében az e törvény által bevezetett módosítások az olyan zálogjoggal terhelt dolgok bírósági úton kívüli értékesítésére alkalmazandók, amelyek esetében az eljárást az említett törvény hatálybalépését, azaz 2013. május 15-ét követően indították meg.
- 31 Következésképpen, mivel a második, negyedik és ötödik kérdésben említett nemzeti jogi rendelkezések időbeli hatálya az alapügyre nem terjed ki, és mivel az előzetes döntéshozatalra utaló határozatból nem tűnik ki, hogy e rendelkezések mely okokból relevánsak a jogvita eldöntése szempontjából, e kérdéseket elfogadhatatlannak kell nyilvánítani.

Az első és a harmadik kérdésről

- 32 Első és harmadik kérdésével, amelyeket együtt kell megvizsgálni, a kérdést előterjesztő bíróság lényegében azt kérdezi, hogy a 93/13 irányelv 6. cikkének (1) bekezdését és 7. cikkének (1) bekezdését úgy kell-e értelmezni, hogy azokkal ellentétes az olyan nemzeti jogszabály, mint amelyről az alapügyben szó van, amely értelmében az e célból előírt eljárás végén a nemzeti bíróság köteles elrendelni az ingatlanok a szerző számára történő birtokba adását, miközben sem az e dolog eredeti tulajdonosa által alapított jelzálog-biztosíték bírósági úton kívüli érvényesítésére irányuló végrehajtási eljárás, sem pedig az említett szerző által e bírósághoz benyújtott kérelmet szabályozó eljárás nem teszi lehetővé, hogy az említett eredeti tulajdonos mint fogyasztó a bírósági úton kívüli végrehajtás tárgyát képező jelzálogkölsön-szerződésben foglalt tisztességtelen feltétel fennállására hivatkozzon, és hogy adott esetben a nemzeti bíróság köteles-e ezen nemzeti jogszabály alkalmazását mellőzni.
- 33 Először is a Banco Santander és a spanyol kormány a 93/13 irányelv 1. cikkének (2) bekezdése alapján nem hivatkozhat az említett irányelv alkalmazhatatlanságára. A jelen ügyben ugyanis a kérdést előterjesztő bíróság nem a hozzá vizsgálatra benyújtott jelzálogkölsön-szerződésben foglalt valamely feltétel ezen irányelv 3. cikke értelmében vett tisztességtelen jellegébe ütközött, hanem e bíróság azt kérdezi, hogy milyen hatással van a 93/13 irányelv által nyújtott fogyasztóvédelem tényleges érvényesülésére a jelzálogtörvény 129. cikkében előírt, bírósági úton kívüli egyszerűsített végrehajtási eljárás – amelyre a szerződés említett feltétele utal –, valamint a jelzálogtörvény 41. cikkében és a polgári perrendtartás 250. cikkében előírt „birtokba adási” eljárás, tekintettel arra, hogy a fogyasztó ezen eljárás keretében nem hivatkozhat érvényesen a szóban forgó szerződésben foglalt tisztességtelen feltétel fennállására.
- 34 Másodszor emlékeztetni kell arra, hogy a 93/13 irányelv 6. cikke (1) bekezdésének megfelelően az eladóval vagy szolgáltatóval kötött szerződésekben foglalt tisztességtelen feltételek nem jelentenek kötelezettséget a fogyasztóra nézve.
- 35 Ezenkívül ezen 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.

- 36 A 93/13 irányelv által létrehozott védelmi rendszer ugyanis azon az elven alapul, miszerint a fogyasztó az eladóhoz vagy szolgáltatóhoz képest hátrányos helyzetben van, mind tárgyalási lehetőségei, mind pedig tájékozottsági szintje tekintetében, amely helyzet az eladó vagy szolgáltató által előzetesen meghatározott feltételek elfogadásához vezet, anélkül hogy a fogyasztó befolyásolni tudná ezek tartalmát (2014. szeptember 10-i Kušionová ítélet, C-34/13, EU:C:2014:2189, 48. pont; 2015. október 1-jei ERSTE Bank Hungary ítélet, C-32/14, EU:C:2015:637, 39. pont).
- 37 Így a végrehajtandó okiratot alkotó szerződés kikötései esetleges tisztességtelensége hatékony vizsgálatának hiányában nem lehet garantálni a 93/13 irányelv által biztosított jogok tiszteletben tartását (lásd ebben az értelemben: 2013. március 14-i Aziz ítélet, C-415/11, EU:C:2013:164, 59. pont; 2016. február 18-i Finanzmadrid EFC ítélet, C-49/14, EU:C:2016:98, 46. pont).
- 38 Különösen a közjegyző előtt lefolytatott, jelzálog-biztosíték érvényesítésére irányuló végrehajtási eljárást illetően emlékeztetni kell arra, hogy a fogyasztókkal kötött szerződésekben foglalt tisztességtelen feltételek alkalmazásának megszüntetésére irányuló megfelelő és hatékony eszközöknek olyan rendelkezéseket kell magukban foglalniuk, amelyek lehetővé teszik a fogyasztók hatékony bírói jogvédelmének biztosítását, biztosítva számukra a vitás szerződés bíróság előtti megtámadásának lehetőségét akár a végrehajtási szakaszban is, úgy, hogy észszerű eljárási feltételek mellett a jogaik gyakorlása ne függjön olyan feltételektől, különösen pedig olyan határidőktől vagy költségektől, amelyek rendkívül nehezé vagy gyakorlatilag lehetetlenné teszik a 93/13 irányelv által garantált jogok gyakorlását (2015. október 1-jei ERSTE Bank Hungary ítélet, C-32/14, EU:C:2015:637, 59. pont).
- 39 A jelen ügyben ki kell emelni a kérdést előterjesztő bíróság előtt folyamatban lévő eljárás jellemzőit, valamint az alapügy sajátosságait, amint azok az előzetes döntéshozatalra utaló határozatból kitűnnek.
- 40 E tekintetben az alapügy tárgya a hatósági átruházással történt értékesítést követően a Banco Santander által megszerzett tulajdonhoz fűződő dologi jogok védelmére vonatkozik.
- 41 Ebben az összefüggésben azonban úgy tűnik, hogy a kérdést előterjesztő bíróság úgy véli, hogy a jelzálogtörvény 41. cikkében és a polgári perrendtartás 250. cikkében előírt eljárás a C. Sánchez López által a Banco Santander javára alapított jelzálog érvényesítésére irányuló, bírósági úton kívüli eljárás folyamatába illeszkedik, így a 93/13 irányelv alkalmazhatóságát illetően e kapcsolat lehetővé teszi az azon tényről való elvonatkoztatást, hogy a jelzálog-biztosítékot érvényesítették, az ingatlant értékesítették, és az ahhoz fűződő dologi jogokat átruházták.
- 42 A Bíróság rendelkezésére álló információkból azonban kitűnik, hogy a nemzeti jogszabálynak megfelelően a kérdést előterjesztő bírósághoz benyújtott kereset tárgya az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett dologi jogok védelmének biztosítása, függetlenül e jogok megszerzésének módjától.
- 43 Ennélfogva egy ilyen eljárásra az ingatlan tulajdonjogának átruházását követően kerül sor, és azt az említett ingatlan új tulajdonosa indítja – akit az ingatlan-nyilvántartásba e minőségben jegyeztek be – bármely olyan személlyel szemben, aki kifogásolja e jogokat, vagy zavarja azok gyakorlását.
- 44 Ennélfogva egyrészt az alapügy nem a C. Sánchez López és a Banco Santander között létrejött kölcsönszerződésben foglalt jelzálog-biztosíték végrehajtására irányuló eljárásra, hanem a hatósági átruházással történt értékesítést követően ez utóbbi által jogszerűen megszerzett lakáshoz fűződő dologi jogok védelmére vonatkozik.
- 45 Egyébiránt, még ha a jelen ügyben a jelzáloghitelező – azaz a Banco Santander – is az alapügyben szóban forgó ingatlan tulajdonosa, egy olyan, jelzálog érvényesítésére irányuló, bírósági úton kívüli eljárás végén, mint amely a kérdést előterjesztő bíróság előtt folyamatban lévő eljárást megelőzte, bármely érdekelt harmadik fél az említett dolog tulajdonosává válhat, következésképpen a „birtokba adási” eljárás megindításához fűződő érdekekkel rendelkezhet. E körülmények között annak lehetővé

tétele, hogy az ilyen dologra jelzálogjogot alapító adós e dolog megszerzőjével szemben a jelzálogkölcson-szerződésre alapított kifogásokra hivatkozzon, amely szerződés tekintetében e szerző harmadik fél is lehet, veszélyeztetné a fennálló tulajdonjogviszonyok jogbiztonságát.

- 46 Másrészt, noha különösen a jelzálog-biztosíték érvényesítésére irányuló végrehajtási eljárásokat illetően megállapításra került, hogy az e végrehajtás alapjául szolgáló okiratban foglalt szerződéses kikötések esetlegesen tisztességtelen jellege hatékony vizsgálatának hiányában nem lehet garantálni a 93/13 irányelv által biztosított jogok tiszteletben tartását (lásd ebben az értelemben: 2013. március 14-i Aziz ítélet, C-415/11, EU:C:2013:164, 59. pont; 2016. február 18-i Finanzmadrid EFC ítélet, C-49/14, EU:C:2016:98, 46. pont), hangsúlyozni kell, hogy a kérdést előterjesztő bírósághoz benyújtott kereset alapjául szolgáló jogcím a jelen ügyben a tulajdonjog, ahogyan azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, nem pedig a jelzálogkölcson-szerződés, amely szerződésben előírt garanciát bírósági úton kívül érvényesítették.
- 47 E körülmények között a 93/13 irányelv rendelkezéseire nem lehet eredményesen hivatkozni az említett dolog tulajdonosát megillető dologi jogok elismerésének és védelmének megakadályozása érdekében.
- 48 Mindenesetre először is, noha a 93/13 irányelv célja a fogyasztóvédelem biztosítása, olyannyira, hogy ezen irányelv előírja a nemzeti bíróságok számára az ezen irányelv hatálya alá tartozó szerződéses feltételek tisztességtelen jellegének hivatalból való vizsgálatát, hangsúlyozni kell, hogy az említett irányelv rendelkezéseire nem lehet eredményesen hivatkozni bármilyen arra utaló valószínűsítő körülmény hiányában, hogy a bírósági úton kívüli végrehajtási eljárás tárgyát képező jelzálogkölcson-szerződés adott esetben esetlegesen tisztességtelen feltételt tartalmaz.
- 49 Másodsor, amint a főtanácsnok az indítványának 70. pontjában hangsúlyozta, és a kérdést előterjesztő bíróság általi vizsgálatra is figyelemmel, úgy tűnik, hogy C. Sánchez Lópeznek a dolog átruházására irányuló, bírósági úton kívüli eljárásban lehetősége volt arra, hogy az eljárást kifogásolja, vagy annak felfüggesztését kérje azzal az indokkal, hogy a jelzálogkölcson-szerződés tisztességtelen feltételt tartalmaz, egyúttal ideiglenes intézkedések meghozatalát kérve a tulajdonában álló ingatlan értékesítésének felfüggesztése érdekében. Márpedig az eljáró bíróság adott esetben a jelzálog érvényesítésére irányuló végrehajtási eljárás keretében vizsgálhatta volna meg hivatalból a jelzálogkölcson-szerződésben foglalt feltételek esetlegesen tisztességtelen jellegét.
- 50 E megfontolások összességéből következik, hogy a 93/13 irányelv 6. cikkének (1) bekezdése és 7. cikkének (1) bekezdése nem alkalmazható az olyan eljárásra, mint amelyről az alapügyben szó van, amelyet valamely ingatlan kijelölt vevője indított a fogyasztó által a hitelezéssel hivatásszerűen foglalkozó személy javára ezen ingatlanra alapított jelzálog-biztosíték érvényesítésére irányuló, bírósági úton kívüli végrehajtást követően, és amely eljárás tárgya az e kijelölt vevő által jogszerűen megszerzett dologi jogok védelme, amennyiben egyrészt ezen eljárás független a hitelezéssel hivatásszerűen foglalkozó személy és a fogyasztó közötti jogviszonytól, másrészt pedig a jelzálog-biztosítékot érvényesítették, az ingatlant értékesítették, és az ahhoz fűződő dologi jogokat átruházták, anélkül hogy a fogyasztó élt volna az ebben az összefüggésben rendelkezésre álló jogorvoslati lehetőségekkel.

A költségekről

- 51 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 (ötödik tanács) a következőképpen határozott:

A fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló, 1993. április 5-i 93/13/EGK tanácsi irányelv 6. cikkének (1) bekezdése és 7. cikkének (1) bekezdése nem alkalmazható az olyan eljárásra, mint amelyről az alapügyben szó van, amelyet valamely ingatlan kijelölt vevője indított a fogyasztó által a hitelezéssel hivatásszerűen foglalkozó személy javára ezen ingatlanra alapított jelzálog-biztosíték érvényesítésére irányuló, bírósági úton kívüli végrehajtást követően, és amely eljárás tárgya az e kijelölt vevő által jogszerűen megszerzett dologi jogok védelme, amennyiben egyrészt ezen eljárás független a hitelezéssel hivatásszerűen foglalkozó személy és a fogyasztó közötti jogviszonytól, másrészt pedig a jelzálog-biztosítékot érvényesítették, az ingatlant értékesítették, és az ahhoz fűződő dologi jogokat átruházták, anélkül hogy a fogyasztó élt volna az ebben az összefüggésben rendelkezésére álló jogorvoslati lehetőségekkel.

Aláírások