



## Határozatok Tára

A BÍRÓSÁG VÉGZÉSE (első tanács)

2013. november 14.\*

„93/13/EGK irányelv — A Bíróság eljárási szabályzatának 99. cikke — Fogyasztókkal kötött szerződések — Jelzálogkölcson-szerződés — Jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárás — A végrehajtást elrendelő nemzeti bíróság hatáskörei — Tisztességtelen feltételek — Értékelési szempontok”

A C-537/12. és C-116/13. sz. egyesített ügyekben,

az EUMSZ 267. cikk alapján benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelmek tárgyában, amelyeket a Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n° 1 de Catarroja (Spanyolország) és a Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorca (Spanyolország) a Bírósághoz 2012. november 26-án és 2013. március 11-én érkezett, 2012. november 15-i és 2013. február 26-i határozataival terjesztett elő az előttük

a **Banco Popular Español SA**

és

**Maria Teodolinda Rivas Quichimbo,**

**Wilmar Edgar Cun Pérez (C-537/12)**

között,

valamint

a **Banco de Valencia SA**

és

**Joaquín Valldeperas Tortosa,**

**María Ángeles Miret Jaume (C-116/13)**

között folyamatban lévő eljárásban,

A BÍRÓSÁG (első tanács),

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

főtanácsnok: J. Kokott,

\* Az eljárás nyelve: spanyol.

hivatalvezető: A. Calot Escobar,

tekintettel a főtanácsnok meghallgatását követően hozott határozatra, miszerint a Bíróság az eljárási szabályzatának 99. cikke alapján, indokolt végzéssel határoz,

meghozta a következő

### Végzést

- 1 Az előzetes döntéshozatal iránti kérelmek 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) értelmezésére irányulnak.
- 2 E kérelmeket az egyrészt a Banco Popular Español SA (a továbbiakban: Banco Popular) és M. T. Rivas Quichimbo, illetve W. E. Cun Pérez között, másrészt a Banco de Valencia SA (a továbbiakban: Banco de Valencia) és J. Valdeperas Tortosa, illetve M. Á. Miret Jaume között a fenti felek között létrejött jelzáloghitel-szerződésekből származó, meg nem fizetett tartozások behajtása tárgyában folyamatban lévő két peres eljárásban terjesztették elő.

### Jogi háttér

#### *Az uniós jog*

- 3 A 93/13 irányelv tizenhatodik preambulumbekzdése a következőképpen rendelkezik:  
„[...] mivel a jóhiszeműséggel kapcsolatosan támasztott elvárás az eladó vagy a szolgáltató kielégíti, ha a másik féllel szemben, akinek törvényes érdekeit szem előtt kell tartania, méltányosan és tisztességesen jár el [...]”
- 4 Ezen irányelv 3. cikke kimondja:  
„(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.  
  
[...]  
  
(3) A melléklet tartalmazza azoknak a feltételeknek a jelzesszerű és nem teljes felsorolását, amelyek tisztességtelennek tekinthetők.”
- 5 A hivatkozott 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.”

6 Ugyanezen irányelv 6. cikkének (1) bekezdése így szól:

„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.”

7 A 93/13 irányelv 7. cikkének (1) bekezdés kimondja:

„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.”

8 A hivatkozott irányelv melléklete az irányelv 3. cikkének (3) bekezdésében említett feltételeket sorolja fel. E melléklet így szól:

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

[...]

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

[...]

g) feljogosítják az eladót vagy szolgáltatót a határozatlan idejű szerződés felmondására ésszerű felmondási idő alkalmazása nélkül, kivéve az olyan eseteket, amikor ezt az eladó vagy szolgáltató komoly indokkal teszi.

(2) A g), j) és l) pontok [helyesen: pont] hatálya

a) A g) pont nem akadályozza azoknak a feltételeknek az alkalmazását, amelyek révén pénzügyi szolgáltatások nyújtója fenntartja a jogát határozatlan időre kötött szerződés felmondási idő nélküli egyoldalú felmondására, ha erre érvényes indoka van, azzal a kikötéssel, hogy a pénzügyi szolgáltatások nyújtója köteles erről a másik szerződő felet vagy feleket haladéktalanul értesíteni.

[...]”

*A spanyol jog*

9 A spanyol jogban a fogyasztók tisztességtelen feltételekkel szembeni védelmét 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.) biztosítja.

10 Ezt a törvényt 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.) módosította, amely a 93/13 irányelvet átültette a spanyol belső jogba.

11 Végül a fogyasztók és felhasználók védelméről szóló általános törvény és egyéb kapcsolódó törvények átdolgozásáról szóló, 2007. november 16-i 1/2007. sz. királyi törvényerejű rendelet (Real Decreto Legislativo 1/2007 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los

Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, a BOE 2007. november 30-i 287. száma, 49181. o.) keretében elfogadásra került az általános szerződési feltételekről szóló 7/1998. sz. törvénnyel módosított 26/1984. sz. törvény egységes szerkezetbe foglalt szövege.

12 E királyi törvényerejű rendelet 82. cikke értelmében:

„(1) Tisztességtelen feltételnek minősül minden olyan, egyedileg meg nem tárgyalt rendelkezés és minden olyan, kifejezetten jóvá nem hagyott gyakorlat, amely a jóhiszeműség követelményével ellentétben a felek szerződésből eredő jogaiban és kötelezettségeiben egyenlőtlenséget idéz elő a fogyasztó, illetve a felhasználó kárára.

[...]

(3) 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 fennálló összes körülményre, valamint a szerződés minden egyéb feltételére vagy egy olyan másik szerződés feltételeire, amelytől e szerződés függ.

(4) A fenti bekezdésekben foglaltaktól függetlenül a 85–90. cikkben megállapítottak szerint minden esetben tisztességtelennek tekinthető az a feltétel, amelynek hatása:

- a) a szerződésnek az eladó vagy szolgáltató szándékától való függővé tétele,
- b) a fogyasztó és a felhasználó jogainak korlátozása,
- c) a szerződésben a kölcsönösség hiányának létrehozása,
- d) a fogyasztó és a felhasználó terhére aránytalan garanciák előírása vagy a bizonyítási teher jogtalan rájuk hárítása,
- e) a szerződés teljesítésével és végrehajtásával kapcsolatosan aránytalan jelleg, vagy
- f) az alkalmazandó hatásköri/illetékességi szabályokba és jogba ütköző jelleg.”

13 A spanyol polgári perrendtartásnak (Ley de Enjuiciamiento Civil) az alapügy tárgyát képező eljárás megindításának időpontjában hatályos szövege a fizetési meghagyásos eljárást illetően a III. könyve IV. címének „A jelzálogjoggal vagy zálogjoggal terhelt vagyontárgyakra vezetett végrehajtás különös szabályai” című V. fejezete alatt, különösen a 681–698. cikkében szabályozza a jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárást.

14 A spanyol polgári perrendtartás 695. §-a kimondja:

„(1) A jelen fejezet szerinti eljárásokban az alábbi indokok alapján fogadható el az adós jogorvoslati kérelme:

- 1<sup>a</sup> A biztosíték vagy a biztosított kötelezettség megszűnése, amennyiben azt az ingatlant terhelő jelzálogjog, vagy adott esetben az önálló zálogjog megszűnését nyilvántartó hatóság által kiállított tanúsítvány, illetve a megfizetést elismervénnyel tanúsító vagy a biztosíték megszüntetését közjegyző által kiállított közokirat igazolja;

2<sup>a</sup> a tartozás összegének téves megállapítása, amennyiben a biztosított követelés egy olyan tartozás összegének felel meg, amely a végrehajtást kérő hitelező és az adós között létrejött számla zárolásához vezetett. Az adósnak be kell nyújtania a számlakivonat saját példányát, és jogorvoslati kérelme csak akkor fogadható el, ha a számlakivonatban kimutatott egyenleg eltér attól az egyenlegtől, amely a végrehajtást kérő által benyújtott számlakivonatból megállapítható.

[...]

3<sup>a</sup> [...] az eljárást megalapozó terhet megelőzően az említett vagyontárgyra bejegyzett más biztosítékot vagy [...] jelzálogjogot [...] a nyilvántartó hatóság megfelelő igazolásával kell bizonyítani.

(2) Az előző bekezdésben hivatkozott jogorvoslati kérelem benyújtását követően a bírósági titkár a végrehajtást felfüggeszti, és a feleket a végrehajtást elrendelésére hatáskörrel rendelkező bíróság elé idézi, oly módon, hogy az idézés és a szóban forgó határnap között legalább négy napnak kell eltelnie. E meghallgatáson a bíróság meghallgatja a feleket, átveszi a benyújtott dokumentumokat, és két napon belül végzés formájában meghozza a szükséges döntést.

[...]”

15 A spanyol polgári perrendtartás 698. §-a a következőképpen rendelkezik:

„(1) Az adósnak, a zálogtárgyat birtokló harmadik személynek vagy más érdekeltnek a fenti cikkeken foglaltaktól eltérő jogorvoslati kérelméről – ideértve a jogcím semmiségére, a követelés esedékességére, bizonyosságára, megszűnésére vagy összegére vonatkozó jogorvoslati kérelmeket – a megfelelő eljárás keretében kell határozatot hozni anélkül, hogy az a jelen fejezetben meghatározott bírósági végrehajtási eljárás felfüggesztését vagy megszüntetését eredményezné.

[...]

(2) Az előző [bekezdés] szerinti jogorvoslati kérelem benyújtásakor vagy az abból eredő eljárás folyamán kérni lehet, hogy az ebben az eljárásban hozandó határozat érvényesülését a hitelezőnek a jelen fejezetben szabályozott eljárás alapján fizetendő összeg egészének vagy egy részének bírósági letétbe helyezésével biztosítsák.

A bíróság határozat útján elrendeli a bírói letétbe helyezést, ha a benyújtott dokumentumokra figyelemmel a hivatkozott indokokat elégségesnek tartja. Amennyiben a bírósági letétet kérő fél nem nyilvánvalóan és megfelelően fizetőképes, a bíróságnak előzetesen megfelelő biztosítékot kell kérnie tőle a késedelmi kamatok és a hitelezőt esetlegesen érő egyéb károk megtérítése iránti követelések fedezetére.

(3) Ha a hitelező a bíróság számára megfelelő mértékű biztosítékot nyújt azon összeg erejéig, amelynek bírósági letétbe helyezését az (1) bekezdésben megjelölt eljárás befejezéséig elrendelték, a bírósági letétet megszüntetik.”

16 Az 1946. február 8-i törvényerejű rendelettel egységes szerkezetbe foglalt, a jelzálogról szóló törvénynek (Ley Hipotecaria) (a BOE 1946. február 27-i 58. száma, 1518. o.) az alapügy tényállásának megvalósulása idején hatályos 131. cikke a következőket írja elő:

„A jelzálogjog érvénytelenítése iránti kérelem előzetes bejegyzéseit vagy olyan más bejegyzéseket, amelyek nem olyan eseteken alapulnak, amelyek a végrehajtás felfüggesztését vonhatják maguk után, az e törvény 133. cikkében foglalt törlési végzés alapján törölni kell, feltéve, hogy e bejegyzések dátuma későbbi, mint a terhelési tanúsítvány kiállítására vonatkozó széljegy. A jelzálog-követelés megfizetését tanúsító elismervény alapján csak akkor van helye bejegyzésnek, ha a fenti széljegyet a bíróság erre vonatkozó végzése alapján előzetesen törölték.”

17 E törvény 153a. cikke értelmében:

„[...] A felek megállapodhatnak, hogy végrehajtás esetén a végrehajtható összeg megegyezik a szerződő felek által a szerződésben rögzített és a kölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény által meghatározott likvidációs értékkel.

A szerződő felek által meghatározott esedékességkor, vagy ha a szerződés bármely okból nyújtott meghosszabbítása lejár, a jelzálogjog érvényesítése iránt végrehajtási eljárás indítható, amelynek lefolytatására a jelen törvény 129. és 153. cikke, valamint a polgári perrendtartás megfelelő rendelkezései irányadók.”

### **Az alapeljárások és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések**

*A C-537/12. sz. ügy*

- 18 2005. május 28-án W.E. Cun Pérez és M.T. Rivas Quichimbo 107 300 euró összegű hitelszerződést kötött, amelyet a családi lakóhelyükre bejegyzett jelzálogjoggal biztosítottak.
- 19 2009. október 31-től kezdődően az adósok elmulasztották a törlesztőrészeket megfizetését.
- 20 Ezért a Banco Popular Español SA 2012. január 20-án előterjesztett végrehajtás iránti kérelméről határozva a Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Catarroja n° 1 (catarrojai 1. sz. elsőfokú és vizsgálati bíróság) 2012. február 8-i végzésével elrendelte az ingatlanon az általa biztosított jelzálogjog végrehajtását, továbbá felszólította az adóst, hogy fizesse meg a tőkeösszeg címén 97 667,49 euró összeget kitevő, valamint a kamatok és költségek címén 17 962,02 euró összeget kitevő fennmaradó tartozását.
- 21 2012. május 18-án, M.T. Rivas Quichimbó nevében – miután költségmentességet igényelt – kirendelt jogi képviselője jogorvoslatot nyújtott be a végrehajtás elrendeléséről szóló határozat ellen, különösen a hitelszerződés „küszöb”-kikötésének tisztességtelen jellegére hivatkozva, amely biztosítja a hitelintézet számára a kamatláb alsó határát olyan esetben, amikor a referenciaként alkalmazott kamatláb bizonyos mérték alá csökkenne, ami lényegében a változó kamatlábú hitelt rögzített kamatozású hitellé változtatja.
- 22 A 2012. július 10-i tárgyaláson, mivel az említett jogi képviselő megismételte a szóban forgó szerződéses kikötés tisztességtelen jellegére vonatkozó érvét, a Banco Popular Español SA arra hivatkozott, hogy ezen indok nem tartozik a spanyol polgári perrendtartás 695. cikkében taxatív felsorolt megtámadási okok közé, így az adósnak annak érvényesítéséhez annak megállapítása iránt bírósági eljárást kell indítania.
- 23 E körülmények között a Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Catarroja n° 1 2012. október 15-i végzésével a feleket – annak érdekében, hogy az utóbbiak észrevételeket tehessenek – tájékoztatta arról, hogy kétségei merültek fel a spanyol eljárási jognak a 93/13 irányelv által létrehozott jogi kerettel való összeegyeztethetőségével kapcsolatban.
- 24 Így különösen kifejtette, hogy amennyiben a hitelező a végrehajtás érdekében a jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárást választja, kizárólag az illetékes bírósághoz az ügy érdemében való fordulás – amelynek nincs felfüggesztő hatálya – ad alkalmat arra, hogy a követelt adósság alapját képező hitelszerződés valamely kikötésének tisztességtelen jellegére vonatkozó jogalpra hivatkozni lehessen. E feltételek mellett – tekintettel arra, hogy ez a szabályozás nem teszi lehetővé, hogy az eljáró bíróság akár hivatalból, akár valamely fél kérelmére a lefolytatandó végrehajtás szakaszában értékelje a

tisztességtelen jelleget – a spanyol bíróságok különösen nehezen tudják a fogyasztó és az eladó vagy szolgáltató között fennálló egyenlőtlenséget a jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárás során kiegyenlíteni.

- 25 Az ezen eljárásra irányadó spanyol szabályozás tehát veszélyezteti a 93/13 irányelv által célként kitűzött fogyasztóvédelem hatékonyságának érvényesülését.
- 26 Ez a megállapítás következik a C-618/10. sz. Banco Español de Crédito ügyben 2012. június 14-én hozott ítélet 53. pontjából is, amelyben a Bíróság ugyanerre a következtetésre jutott a Spanyolországban hatályban lévőhöz hasonló fizetési meghagyásra vonatkozó eljárásjogi szabályozással kapcsolatosan, azon indokból, hogy „a fogyasztó ellentmondásának hiányában [e szabályozás] nem teszi lehetővé a fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelem tárgyában eljáró bíróság számára, hogy hivatalból, *in limine litis* vagy az eljárás bármely szakaszában értékelje a fogyasztó és az eladó vagy a szolgáltató közötti szerződésben foglalt feltétel tisztességtelen jellegét, jóllehet az ehhez szükséges valamennyi jogi és ténybeli elem e bíróság rendelkezésére áll, csökkenti a 93/13 irányelv által elérni kívánt védelem hatékonyságát”.
- 27 Ezen körülmények között a Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n° 1 de Catarroja úgy határozott, hogy az eljárást felfüggeszti, és előzetes döntéshozatal céljából az alábbi kérdéseket terjeszti a Bíróság elé:

- „1) [Ú]gy kell-e értelmezni a 93/13[...] irányelvet, hogy azzal ellentétes az a nemzeti szabályozás, amely nem teszi lehetővé, hogy a spanyol polgári perrendtartásról szóló [...] törvény 681–695. cikke által szabályozotthoz hasonló, jelzálogtárgyra vezetett végrehajtási eljárást lefolytató bíróság, akár hivatalból, akár valamely fél kérelmére értékelje az eladó vagy szolgáltató és a fogyasztó között létrejött szerződés valamely kikötésének tisztességtelen jellegét, függetlenül attól, hogy utóbbi élt-e jogorvoslati kérelemmel, vagy sem[?]
- 2) Akár igenlő, akár nemleges válasz adandó, [...] úgy kell-e értelmezni a [93/13 irányelvet], hogy azzal ellentétes azon nemzeti szabályozás, amely nem teszi lehetővé, hogy a spanyol polgári perrendtartásról szóló [...] törvény 681–695. cikke által szabályozotthoz hasonló, jelzálogtárgyra vezetett végrehajtási eljárást lefolytató bíróság felfüggeszse az említett eljárást az annak érdemi megállapítása iránti bírósági eljárás utólagos megindítása esetén, hogy az eladó vagy szolgáltató és a fogyasztó között létrejött, az említett végrehajtási eljárás megindításának alapjául szolgáló szerződés valamely kikötése tisztességtelen [?]”

A C-116/13. sz. ügy

- 28 J. Valdeperas Tortosa és M. Á. Miret Jaume 2007. július 26-i közjegyzői közokiratba foglalt 300 000 euró összegű ingatlanhitel-szerződést kötött a Banco de Valencia SA-val a családi lakóhelyük megvásárlásának finanszírozása céljából. Ugyanebben az okiratban a hitel-visszafizetés biztosítékeként jelzálogot alapítottak a finanszírozott ingatlanon.
- 29 A hivatkozott szerződés a „Jelzáloghitel lejárat előtti felmondása” című különös kikötésében rendelkezett arról, hogy a hitelintézetnek a szerződéses kötelezettségek valamelyikének nemteljesítése esetén lehetősége van arra, hogy előzetes értesítés nélkül egyoldalúan felmondja a hitelszerződést, és a fennmaradó tőketartozás, illetve a kamatok és költségek visszafizetését követelje. E kikötés értelmében a bank így különösen jogosult volt e szerződést a havi törlesztőrészlet első meg nem fizetésétől számítva felmondani anélkül, hogy figyelembe vette volna, hogy az adósok korábban betartották a szerződéses előírásokat.

- 30 Mivel az adósok négy, a 2012 márciusa és júniusa között esedékes törlesztőrészlet megfizetését elmulasztották, a Banco de Valencia SA idő előtt lejártnak nyilvánította a visszafizetésre megállapított határidőt, és 2012. június 5-én jelzálogtárgyra vezetett végrehajtási eljárást indított 279 540,58 euró tőkeösszeg címén, valamint ideiglenesen – a hitelszámlának a kérelemhez csatolt közjegyzői lezárásának időpontjától számított – késedelmi kamatok és költségek címén 83 862,17 euró összeg megfizetése iránt.
- 31 A jelen eljárás keretében végrehajtást elrendelő bíróságként eljáró Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorcának (a palma de mallorcai 17. sz. elsőfokú és vizsgálati bíróság) – a Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n° 1 de Catarrojához hasonlóan – kétségei merültek fel a jelzálogtárgyra vezetett a spanyol végrehajtási eljárásnak a 93/13 irányelvvel való összeegyeztethetőségével kapcsolatban. Ezen eljárás értelmében az illetékes bíróság nem jogosult egyrészt a végrehajtás elrendelését megelőzően hivatalból vizsgálni a jelzáloghitel-szerződés valamely kikötésének tisztességtelen jellegét, mivel feladata csupán a végrehajtási jogcím és az azt kísérő dokumentáció formális vizsgálatára korlátozódik, másrészt pedig nem jogosult jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárást felfüggeszteni, amennyiben az adós a szóban forgó tisztességtelen jelleg érdemi megállapítása iránti eljárást indít.
- 32 A Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorca – Kokott főtanácsnok a C-415/11. sz. Aziz-ügyben 2013. március 14-én hozott ítéletére vonatkozó indítványában kifejtett véleményére hivatkozva – kijelentette, hogy ez az eljárásjogi szabályozás ellentétes lehet a Bíróságnak a 93/13 irányelv által létrehozott rendszerével kapcsolatban fennálló állandó ítélkezési gyakorlatával (lásd a C-240/98-C-244/98. sz., Océano Grupo Editorial és Salvat Editores egyesített ügyekben 2000. június 27-én hozott ítéletet [EBHT 2000., I-4941. o.], a C-168/05. sz. Mostaza Claro-ügyben 2006. október 26-án hozott ítéletet [EBHT 2006., I-10421. o.]; a C-243/08. sz. Pannon GSM ügyben 2009. június 4-én hozott ítéletet [EBHT 2009., I-4713. o.] és a fent hivatkozott Banco Español de Crédito-ügyben hozott ítéletet). Ezen indítványból ugyanis kitűnik, hogy a nemzeti bíróság – amennyiben az ehhez szükséges valamennyi jogi és ténybeli elem a rendelkezésére áll – minden esetben hivatalból köteles értékelni az ezen irányelv hatálya alá tartozó szerződéses kikötés tisztességtelen jellegét.
- 33 Ezen túlmenően a Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorca úgy ítélte meg, hogy az alapeljárás tárgyát képező ügy elintézése más kérdéseket is felvetett, amelyek különösen a szóban forgó irányelv 3. cikkének (1) és (3) bekezdésére figyelemmel értelmezett „tisztességtelen feltétel”, valamint melléklete 1. pontja e) és g) alpontjának, és 2. pontja a) alpontjának értelmezésére irányulnak. Ugyanis az alapeljárás tárgyát képező és a jelzáloghitel-szerződés lejárat idő előtti felmondására vonatkozó kikötés e rendelkezéssel való összeegyeztethetősége nem tűnik világosnak.
- 34 Ilyen körülmények között a Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorca úgy határozott, hogy az eljárást felfüggeszti, és előzetes döntéshozatal céljából az alábbi kérdéseket terjeszti a Bíróság elé:
- „1) Tiszteltben tartja-e a [93/13 irányelv] 7. cikkét a jelzálogtárgyra vezetett spanyol végrehajtási eljárás, amennyiben a végrehajtás elrendelése során nem teszi lehetővé a bíróság számára, hogy hivatalból vizsgálhassa a kölcsönszerződésnek a bank egyoldalú kezdeményezésére történő, lejárat idő előtti felmondására vonatkozó azon kikötést, amely mind önmagában, mind az adott esetben alkalmazva is tisztességtelennek minősül, és amely kikötés nélkülözhetetlen feltétele annak, hogy a hitelintézet megindítsa a számára előnyös végrehajtási eljárást?
- 2) Ugyanígy a [93/13 irányelv] 7. cikkére figyelemmel, milyen terjedelmű lehet a bíróság hivatalból történő vizsgálata e kikötés tekintetében, amikor a jelzálogtárgyra vezetett végrehajtási eljárás során a végrehajtás elrendeléséről kell döntenie?



- 3) Úgy tekinthető-e, hogy a [93/13 irányelv] 3. cikkének (1) és (3) bekezdésére, valamint melléklete 1. pontjának e) és g) alpontjára, illetve 2. pontjának a) alpontjára figyelemmel mind önmagában, mind az adott esetben alkalmazva tisztességtelennek minősül egy olyan szerződéses kikötés, amely a kölcsönt nyújtó hitelintézet számára lehetővé teszi a hitelszerződés egyoldalú felmondását olyan teljesen objektív indokok alapján, amelyek közül egyes indokok nem függenek össze magával a szerződéssel, valamint – a jelen eljárásban – a jelzáloghitel négyhavi törlesztőrészlete megfizetésének elmulasztása miatt?”
- 35 A Bíróság elnökének 2013. június 20-i végzése az írásbeli és a szóbeli szakasz lefolytatása, valamint az ítélet meghozatala céljából elrendelte a C-537/12. és a C-116/13. sz. ügy egyesítését.

### **Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésekről**

- 36 Az eljárási szabályzat 99. cikkének értelmében, ha a Bíróság elé előzetes döntéshozatalra terjesztett kérdés azonos egy olyan kérdéssel, amelyről a Bíróság már határozatot hozott, vagy az ilyen kérdésre a válasz egyértelműen levezethető az ítélkezési gyakorlatból, vagy ha az előzetes döntéshozatalra elé terjesztett kérdésre adandó válasz nem enged teret semmilyen ésszerű kétségnek, a Bíróság az előadó bíró javaslatára és a főtanácsnok meghallgatását követően az eljárás során bármikor indokolt végzéssel határozhat.
- 37 A jelen egyesített ügyekben a fenti cikk alkalmazásának van helye.

*A C-537/12. sz. ügyben előzetes döntéshozatalra előterjesztett két kérdésről, valamint a C-116/13. sz. ügyben előzetes döntéshozatalra előterjesztett első két kérdésről*

- 38 A kérdést előterjesztő bíróságok e kérdésekkel – amelyeket együttesen kell megvizsgálni – lényegében arra várnak választ, hogy a 93/13 irányelvet úgy kell-e értelmezni, hogy azzal ellentétes valamely tagállam alapeljárás tárgyát képezőhöz hasonló olyan szabályozása, amely nem teszi lehetővé sem azt, hogy a végrehajtás elrendelésére hatáskörrel rendelkező bíróság a jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárás keretében akár hivatalból, akár a fogyasztó kérelmére értékelje az azon szerződésben szereplő szerződési feltétel tisztességtelen jellegét, amelyből a követelt tartozás származik, és amely a végrehajtás jogcímének alapját képezi, sem azt, hogy ezzel összefüggésben a szóban forgó feltétel tisztességtelen jellegének érdemi vizsgálatára hatáskörrel rendelkező, eljáró bíróság végleges határozata teljes hatékonyságának biztosítása érdekében ideiglenes intézkedéseket hozzon.
- 39 E tekintetben az ítélkezési gyakorlat kimondja, hogy a 93/13 irányelv által létrehozott védelmi rendszer azon az elven alapszik, hogy a fogyasztó az eladóhoz vagy szolgáltatóhoz képest hátrányos helyzetben van, mind tárgyalási lehetőségei, mind pedig tájékozottsági szintje tekintetében (a fent hivatkozott C-415/11. sz. Aziz-ügyben hozott ítélet 44. pontja).
- 40 E hátrányos helyzetre tekintettel az említett irányelv 6. cikkének (1) bekezdése előírja, hogy a tisztességtelen feltételek nem jelentenek kötelezettséget a fogyasztóra nézve. Amint az az ítélkezési gyakorlatból következik, olyan kógens rendelkezésről van szó, amely arra irányul, hogy a szerződő felek jogai és kötelezettségei tekintetében a szerződés által megállapított formális egyensúlyt a szerződő felek egyenlőségét helyreállító, valódi egyensúllyal helyettesítse (a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 45. pontja).

- 41 Ennek kapcsán a Bíróság már több esetben megállapította, hogy a nemzeti bíróság – amennyiben a rendelkezésére állnak az e tekintetben szükséges jogi és ténybeli elemek – hivatalból köteles vizsgálni az irányelv hatálya alá tartozó szerződési feltétel tisztességtelen jellegét, ezzel ellensúlyozván a fogyasztó és az eladó vagy szolgáltató közötti egyenlőtlen helyzetet (a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 46. pontja és az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).
- 42 A Bíróság egyébiránt azt is kimondta, hogy a 93/13 irányelvet úgy kell értelmezni, hogy azzal ellentétes az olyan tagállami szabályozás, amely a fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelem tárgyában eljáró bíróság számára nem teszi lehetővé, hogy akár *in limine litis*, akár az eljárás bármely szakaszában hivatalból értékelje az eladó vagy szolgáltató és a fogyasztó közötti szerződésben foglalt, késedelmi kamatra vonatkozó kikötés tisztességtelen jellegét abban az esetben, ha a fogyasztó nem élt ellentmondással, jóllehet e bíróság az ehhez szükséges valamennyi jogi és ténybeli információval rendelkezik (a fent hivatkozott Banco Español de Crédito ügyben hozott ítélet 57. pontja).
- 43 Ezen túlmenően a Bíróság a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 64. pontjában úgy ítélte meg, hogy ezt az irányelvet akként kell értelmezni, hogy azzal ellentétes az olyan tagállami szabályozás, amely – miközben nem írja elő a jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárás keretében a végrehajtási jogcím alapját képező feltétel tisztességtelen jellegén alapuló jogorvoslati lehetőséget – nem teszi lehetővé az ilyen feltétel tisztességtelen jellegének érdemi elbírálására hatáskörrel rendelkező, eljáró bíróság számára, hogy ideiglenes intézkedéseket hozzon, és különösen azt, hogy elrendelje az említett végrehajtási eljárás felfüggesztését, ha az ilyen intézkedések elrendelése szükséges végleges határozata teljes hatékonyságának biztosításához.
- 44 E feltételek mellett rá kell mutatni, hogy ebből az ítélkezési gyakorlatból egyértelműen levezethető az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésekre adandó válasz, annyiban, amennyiben azok lényegében a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítéletben már elemzett eljárásjogi rendszerben a jelzálogtárgyra vezetett végrehajtás elrendelésére hatáskörrel rendelkező bíróság ezen irányelv értelmében hivatalból való eljárásának meghatározására vonatkoznak.
- 45 E tekintetben meg kell állapítani, hogy a teljesítés kikényszerítésére vonatkozó nemzeti mechanizmusok harmonizációjának hiányában a jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárás keretében megengedett jogorvoslati jogalapok eljárási szabályai, valamint a végrehajtás elrendelésére hatáskörrel rendelkező bíróságra az ebben a szakaszban a fogyasztókkal kötött szerződéses feltételek jogszerűségének elemzése tekintetében ruházott jogkörök a tagállamok eljárási autonómiájának elve alapján a tagállamok belső jogrendjébe tartoznak, azzal a feltétellel azonban, hogy azok nem lehetnek kedvezőtlenebbek a hasonló jellegű, belső jog által szabályozott esetekhez képest (az egyenértékűség elve), és nem tehetik gyakorlatilag lehetetlenné vagy rendkívül nehézé az uniós jog által a fogyasztókra ruházott jogok gyakorlását (a tényleges érvényesülés elve) (lásd analógia útján a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 50. pontját).
- 46 Az egyenértékűség elvét illetően meg kell állapítani, hogy a Bíróság nem rendelkezik olyan információval, amely kételyre adna okot azt illetően, hogy az alapügyben vitatott szabályozás ezen elvvel összhangban áll-e.
- 47 Az ügy irataiból ugyanis kitűnik, hogy a spanyol eljárásjogi rendszer megtiltja, hogy a végrehajtás elrendelésére hatáskörrel rendelkező bíróság valamely jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárás keretében akár hivatalból, akár valamely fél kérelmére a kifejezetten szabályozott megtámadási okokon kívül más indokból elemezze azon szerződést, amelyből a követelt tartozás származik, vagy hogy az érdemi vizsgálatra hatáskörrel rendelkező, eljáró bíróság végleges határozata teljes hatékonyságának biztosítása érdekében ideiglenes intézkedéseket hozzon, nem csupán akkor, amikor az utóbbi a 93/13 irányelv 6. cikkére figyelemmel az eladó vagy szolgáltató és a fogyasztó között kötött szerződés valamely feltételének tisztességtelen jellegét értékeli, hanem akkor is, amikor az ilyen feltétel és a nemzeti közrendi szabályok közötti ellentmondást vizsgálja, amelyet mindazonáltal meg kell vizsgálnia.

- 48 A tényleges érvényesülés elvét illetően emlékeztetni kell arra, hogy az állandó ítélkezési gyakorlat értelmében minden esetben, amikor felmerül a kérdés, hogy egy nemzeti eljárási rendelkezés lehetetlenné vagy rendkívül nehézé teszi-e az uniós jog alkalmazását, meg kell vizsgálni, hogy milyen e rendelkezésnek a különböző nemzeti hatóságok előtti teljes eljárásban betöltött helye, valamint alkalmazása és sajátosságai (a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 53. pontja).
- 49 A jelen ügyben a Bírósághoz benyújtott iratokból kitűnik, hogy a spanyol polgári perrendtartás 695. cikke értelmében jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárásokban az adós végrehajtással szembeni kérelme csak akkor fogadható el, ha az a biztosíték vagy a biztosított kötelezettség megszűnésén, vagy a tartozás összegének téves megállapításán alapul, amennyiben a biztosított követelés olyan tartozás összegének felel meg, amely a végrehajtást kérő hitelező és az adós között létrejött számla zárolásához vezetett, vagy akár az eljárást megalapozó terhet megelőzően az említett vagyontárgyra bejegyzett más biztosíték vagy jelzálogjog létezésén alapul.
- 50 A spanyol polgári perrendtartás 698. cikke szerint az adósnak minden, a fentiekől eltérő jogorvoslati kérelméről – ideértve a jogcím semmisségére, a követelés esedékességére, bizonyosságára, megszűnésére vagy összegére vonatkozó jogorvoslati kérelmeket – a megfelelő ítélet keretében kell határozatot hozni anélkül, hogy ez a szóban forgó fejezetben meghatározott bírósági végrehajtási eljárás felfüggesztését vagy megszüntetését eredményezné.
- 51 Ezen túlmenően a jelzálogról szóló törvény 131. cikke értelmében a jelzálogjog érvénytelenítése iránti kérelem előzetes bejegyzéseit vagy olyan más bejegyzéseket, amelyek nem olyan eseteken alapulnak, amelyek a végrehajtás felfüggesztését vonhatják maguk után, az e törvény 133. cikkében foglalt törlési végzés alapján törölni kell, feltéve, hogy e bejegyzések dátuma későbbi, mint a terhelési tanúsítvány kiállítására vonatkozó széljegy.
- 52 Márpedig ezekből az adatokból kitűnik, hogy a spanyol eljárásjogi rendszerben a jelzáloggal terhelt vagyontárgy harmadik személynek való odaítélése mindig visszafordíthatatlan, még abban az esetben is, ha a fogyasztó által az érdemi vizsgálatra hatáskörrel rendelkező bíróság előtt megtámadott feltétel tisztességtelen jellege a jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárás semmisségét vonja maga után, kivéve, ha az említett fogyasztó a jelzálogjog érvénytelenítése iránti kérelmét előzetesen, az említett széljegy elé bejegyeztette (a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 57. pontja).
- 53 Ezzel kapcsolatban azonban meg kell állapítani, hogy az alapeljárás tárgyát képező jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárás lefolytatására és sajátosságaira tekintettel ezt a lehetőséget valószínűtlennek kell tekinteni, ugyanis nem elhanyagolható annak a kockázata, hogy az érintett fogyasztó nem intézkedik az e célból előírt határidőn belül az említett előzetes bejegyzés iránt, akár azért, mert túlságosan gyors a szóban forgó végrehajtási eljárás, akár azért, mert nem ismeri vagy nem ismeri fel a jogai terjedelmét (lásd a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 58. pontját).
- 54 Márpedig amint azt a Bíróság a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 59. pontjában már megállapította, a 93/13 irányelv által elérni kívánt védelem tényleges érvényesülését sértheti az olyan eljárásjogi rendszer, amely lehetetlenné teszi annak az érdemi vizsgálatra hatáskörrel rendelkező bíróságnak a számára, amelytől a fogyasztó a végrehajtási jogcím alapját képező szerződési feltétel tisztességtelen jellegének megállapítását kérte, hogy olyan ideiglenes intézkedést hozzon, amely alapján a jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárás felfüggesztésének vagy megszüntetésének van helye, ha az ilyen intézkedések elrendelése szükségesnek bizonyul annak érdekében, hogy biztosítsa e bíróság végleges határozatának teljes hatékonyságát.
- 55 Továbbá meg kell állapítani, hogy ez az eljárásjogi rendszer sérti a 93/13 irányelv által elérni kívánt védelem tényleges érvényesülését, mivel ez a szabályozás kizárja annak még a lehetőségét is, hogy az eljáró bíróság akár hivatalból, akár a fogyasztó kérelmére értékelje az azon szerződésben szereplő szerződési feltétel tisztességtelen jellegét, amelyből a követelt tartozás származik, és amely a jelen ügyben a végrehajtás jogcímének alapját képezi, vagy olyan ideiglenes intézkedéseket hozzon, amelyek

felfüggeszthetik vagy megszüntethetik a jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárást, ha az ilyen intézkedések elrendelése szükséges az azon, érdemi vizsgálatára hatáskörrel rendelkező bíróság végleges határozata teljes hatékonyságának biztosításához, amely előtt a fogyasztó e tisztességtelen jellegre hivatkozik.

- 56 Amint ugyanis azt a Bíróság megállapította, e lehetőség nélkül – minden olyan esetben, mint az alapeljárások tárgyát képező ügyekben is, amikor a jelzáloggal terhelt ingatlanra vezetett végrehajtást már azelőtt lefolytatják, hogy az érdemi vizsgálatára hatáskörrel rendelkező bíróság a jelzálog alapját képező szerződési feltétel tisztességtelen jellegét megállapító, és így a végrehajtási eljárást érvénytelenítő határozatát kihirdette volna – e határozat az említett fogyasztó számára csak kártérítésből álló utólagos védelmet nyújthat, amely hiányos és elégtelen, illetve a 93/13 irányelv 7. cikkének (1) bekezdésében foglaltakkal szemben se nem megfelelő, se nem hatékony eszköz az érintett feltétel alkalmazásának megszüntetésére (a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 60. pontja).
- 57 Ez annál inkább érvényes, ha a károk és kamatok megfizetésére korlátozódó fogyasztóvédelmi rendszer – tekintve, hogy a jelzálog-biztosíték tárgyát képező vagyontárgy, mint az alapeljárások tárgyát képező ügyekben is, a sérelmet szenvedett fogyasztónak és családjának a lakása – nem tudja megakadályozni e lakás végleges és visszafordíthatatlan elvesztését (a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 61. pontja).
- 58 Ennélfogva az eladók vagy a szolgáltatók számára elég jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárást indítani ahhoz, hogy a fogyasztókat lényegében megfosszák a 93/13 irányelv által elérni kívánt védelemtől, ami szintén ellentétesnek bizonyul a Bíróság ítélkezési gyakorlatával, amely szerint az eladó vagy szolgáltató és a fogyasztó között a nemzeti jogszabályok szerint lefolytatandó bírósági eljárás jellegzetességei nem jelenthetnek olyan tényezőt, amely érintheti az ezen irányelv rendelkezései alapján a fogyasztókat megillető jogi védelmet (a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 62. pontja).
- 59 E körülmények között meg kell állapítani, hogy az alapeljárás tárgyát képező spanyol szabályozás nem tűnik összeegyeztethetőnek a tényleges érvényesülés elvével, mivel az olyan, eladók vagy szolgáltatók által indított jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárásokban, amelyekben a fogyasztók alperesek, lehetetlenné vagy túlzottan nehézvé teszi annak a védelemnek az alkalmazását, amelyben ezen irányelv e fogyasztókat részesíteni kívánja (a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 63. pontja).
- 60 A fenti megfontolások tükrében a C-537/12. sz. ügyben előterjesztett első kérdésre és a C-116/13. sz. ügyben előterjesztett első két kérdésre azt a választ kell adni, hogy a 93/13 irányelvet úgy kell értelmezni, hogy azzal ellentétes valamely tagállamnak az alapeljárás tárgyát képezőhöz hasonló olyan szabályozása, amely nem teszi lehetővé sem azt, hogy a végrehajtás elrendelésére hatáskörrel rendelkező bíróság a jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárás keretében akár hivatalból, akár a fogyasztó kérelmére értékelje az azon szerződésben szereplő szerződési feltétel tisztességtelen jellegét, amelyből a követelt tartozás származik, és amely a végrehajtás jogcímének alapját képezi, sem azt, hogy olyan ideiglenes intézkedéseket hozzon, amelyek többek között felfüggeszthetik vagy megszüntethetik ezen eljárást, ha az ilyen intézkedések elrendelése szükséges az ezzel összefüggő, az említett szerződési feltétel tisztességtelen jellegének érdemi vizsgálatára hatáskörrel rendelkező bíróság végleges határozata teljes hatékonyságának biztosításához.

*A C-116/13. sz. ügyben előzetes döntéshozatalra előterjesztett harmadik kérdésről*

- 61 E kérdéssel a kérdést előterjesztő bíróság lényegében a 93/13 irányelv 3. cikke (1) és (3) bekezdése, valamint melléklete 1. pontja e) és g) alpontja és 2. pontja a) alpontja értelmezésének pontosítását várja annak értékelése érdekében, hogy az alapeljárás tárgyát képező, a „jelzáloghitel lejárat előtti felmondására” vonatkozó feltétel tisztességtelen jellegű-e, vagy sem.

- 62 E tekintetben rá kell mutatni, hogy a Bíróság a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítéletében egy hasonló kérdésre kellett, hogy válaszoljon annak érdekében, hogy a nemzeti bíróság meg tudja vizsgálni az egyes hosszú futamidejű jelzáloghitel-szerződések lejáratí idő előtti felmondására vonatkozó kikötést. Következésképpen a jelen kérdésre adandó válasz egyértelműen levezethető a hivatkozott ítéletben kifejtett megfontolásokból.
- 63 Az állandó ítélezési gyakorlat szerint a Bíróság hatásköre kiterjed a 93/13 irányelv 3. cikkének (1) bekezdésében és az irányelv mellékletében szereplő „tiszteességtelen feltétel” fogalmának, valamint annak az értelmezésére, hogy a nemzeti bíróság milyen szempontokat alkalmazhat vagy köteles alkalmazni valamely szerződési feltételnek az irányelv rendelkezéseire tekintettel történő vizsgálatakor, azzal, hogy az említett bíróság feladata, hogy e szempontok alapján az adott tényállás sajátos körülményei függvényében az adott szerződési feltétel konkrét minősítéséről döntsön. Ebből következik, hogy a Bíróságnak válaszában arra kell szorítkoznia, hogy olyan iránymutatásokat adjon a kérdést előterjesztő bíróság számára, amelyeket ez utóbbi feltehetően figyelembe tud venni az érintett feltétel tisztességtelen jellegének értékelése során (lásd a C-472/10. sz. Invitel-ügyben 2012. április 26-án hozott ítélet 22. pontját és a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 66. pontját).
- 64 Így meg kell állapítani, hogy az említett irányelv 3. cikkének (1) bekezdése, a jóhiszeműség és a felek szerződésből eredő jogaiban és kötelezettségeiben a fogyasztó kárára fennálló jelentős egyenlőtlenség fogalmaira utalva, csak általános módon határozza meg azokat a körülményeket, amelyek valamely egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltételt tisztességtelenné tesznek (a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 67. pontja).
- 65 Márpedig, amint azt a Bíróság már megállapította, 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 ez irányú megállapodása hiányában irányadó szabályait kell figyelembe venni. Ilyen összehasonlító vizsgálat alapján ítélteti meg a nemzeti bíróság, hogy adott esetben a szerződés mennyiben hozza a hatályos nemzeti jogban szabályozottnál kedvezőtlenebb jogi helyzetbe a fogyasztót. Hasonlóképpen célszerűnek tűnik az említett fogyasztó jogi helyzetének vizsgálata abból a szempontból, hogy milyen eszközök állnak a rendelkezésére a nemzeti szabályozás alapján ahhoz, hogy megszüntesse a tisztességtelen feltételek alkalmazását (a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 68. pontja).
- 66 Azon kérdés kapcsán, hogy milyen körülmények között jön létre az ilyen egyenlőtlenség „a jóhiszeműség követelményével ellentétben”, meg kell állapítani, hogy a Bíróság ítélezési gyakorlatának értelmében a nemzeti bíróságnak e célból meg kell vizsgálnia, hogy az eladó vagy szolgáltató a fogyasztóval szembeni tisztességes és méltányos eljárása esetén ésszerűen elvárhatta-e, hogy utóbbi az egyedi tárgyalást követően elfogadjon egy ilyen feltételt (a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 69. pontja).
- 67 Ebben az összefüggésben emlékeztetni kell továbbá arra, hogy a 93/13 irányelv 3. cikkének (3) bekezdése által hivatkozott melléklet mindössze példálózó és nem taxatív felsorolását tartalmazza azon feltételeknek, amelyek tisztességtelenné tekinthetők (a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 70. pontja).
- 68 Így különösen, e melléklet 1. pontjának e) és g) alpontja olyan feltételekre utal, amelyek tárgya vagy hatása az, hogy egyrészt a kötelezettségét nem teljesítő fogyasztótól aránytalanul magas összeg megfizetését követelik meg kártérítés címén, másrészt pedig feljogosítják az eladót vagy szolgáltatót a határozatlan idejű szerződés felmondására ésszerű felmondási idő alkalmazása nélkül, kivéve az olyan eseteket, amikor ezt az eladó vagy szolgáltató komoly indokkal teszi. A hivatkozott melléklet 2. pontjának a) alpontja továbbá kimondja, hogy az 1. pont g) alpontja nem akadályozza azoknak a feltételeknek az alkalmazását, amelyek révén a pénzügyi szolgáltatások nyújtója fenntartja a jogát

határozatlan időre kötött szerződés felmondási idő nélküli egyoldalú felmondására, ha erre érvényes indoka van, azzal a kikötéssel, hogy a pénzügyi szolgáltatások nyújtója köteles erről a másik szerződő felet vagy feleket haladéktalanul értesíteni.

- 69 E körülmények tükrében kell tehát a Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorcának értékelnie az alapeljárás tárgyát képező, a jelzáloghitel lejáratí idő előtti felmondására vonatkozó feltétel tisztességtelen jellegét, amelynek értelmében a hitelintézetnek a szerződéses kötelezettségek valamelyikének korlátozott ideig tartó nemteljesítése esetén lehetősége van arra, hogy előzetes értesítés nélkül egyoldalúan felmondja a hitelszerződést és a fennmaradó tőketartozás, illetve a kamatok és költségek visszafizetését követelje.
- 70 E tekintetben hozzá kell tenni, hogy a kérdést előterjesztő bíróság feladata megvizsgálni különösen, hogy az eladó vagy szolgáltató azon lehetősége, hogy egyoldalúan felmondja a szerződést, attól függ-e, hogy a fogyasztó nem teljesíti a szóban forgó szerződéses viszonyban lényegesnek számító kötelezettségét, hogy e lehetőséget arra az esetre írták-e elő, ha az ilyen nemteljesítés eléggé súlyosnak minősül a hitel futamidejéhez és összegéhez képest, hogy az említett lehetőség eltér-e a felek megállapodása hiányában alkalmazandó szabályoktól olyan módon, hogy e feltétel a rendelkezésre álló eljárási eszközök miatt megnehezíti a fogyasztó számára a bírói út igénybevételét és a védelemhez való jogának gyakorlását, és hogy a nemzeti jog megfelelő és hatékony eszközöket biztosít-e ahhoz, hogy az a fogyasztó, akivel szemben az ilyen feltétel alkalmazásra kerül, orvosolhassa a hitelszerződés egyoldalú felmondásából eredő következményeket (lásd ebben az értelemben a fent hivatkozott Aziz-ügyben hozott ítélet 73 és 75. pontját).
- 71 E megfontolások összességére figyelemmel ennél fogva azt a választ kell adni a C-116/13. sz. ügyben előterjesztett harmadik kérdésre, hogy a 93/13 irányelv 3. cikkének (1) és (3) bekezdését, valamint melléklete 1. pontjának e) és g) alpontját és 2. pontjának a) alpontját úgy kell értelmezni, hogy az alapeljárás tárgyát képezőhöz hasonló, a jelzáloghitel lejáratí idő előtti felmondására vonatkozó feltétel tisztességtelen jellegének értékelése tekintetében különösen a következő kérdések bírnak alapvető jelentőséggel:
- annak kérdése, hogy az eladó vagy szolgáltató azon lehetősége, hogy egyoldalúan felmondja a szerződést, attól függ-e, hogy a fogyasztó nem teljesíti a szóban forgó szerződéses viszonyban lényegesnek számító kötelezettségét,
  - annak kérdése, hogy e lehetőséget arra az esetre írták-e elő, ha az ilyen nemteljesítés eléggé súlyosnak minősül a hitel futamidejéhez és összegéhez képest,
  - annak kérdése, hogy az említett lehetőség eltér-e a felek megállapodása hiányában alkalmazandó szabályoktól olyan módon, hogy e feltétel a rendelkezésre álló eljárási eszközök miatt megnehezíti a fogyasztó számára a bírói út igénybevételét és a védelemhez való jogának gyakorlását, továbbá
  - annak kérdése, hogy a nemzeti jog megfelelő és hatékony eszközöket biztosít-e ahhoz, hogy az a fogyasztó, akivel szemben az ilyen feltétel alkalmazásra kerül, orvosolhassa a hitelszerződés egyoldalú felmondásából eredő következményeket.

A kérdést előterjesztő bíróság feladata, hogy az előtte folyamatban lévő jogvita összes sajátos körülménye függvényében ezen értékelést elvégezze.

## A költségekről

72 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 azzal ellentétes valamely tagállamnak az alapeljárás tárgyát képezőhöz hasonló olyan szabályozása, amely nem teszi lehetővé sem azt, hogy a végrehajtás elrendelésére hatáskörrel rendelkező bíróság a jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárás keretében akár hivatalból, akár a fogyasztó kérelmére értékelje az azon szerződésben szereplő szerződési feltétel tisztességtelen jellegét, amelyből a követelt tartozás származik, és amely a végrehajtás jogcímének alapját képezi, sem azt, hogy olyan ideiglenes intézkedéseket hozzon, amelyek többek között felfüggeszthetik vagy megszüntethetik ezen eljárást, ha az ilyen intézkedések elrendelése szükséges az ezzel összefüggő, az említett szerződési feltétel tisztességtelen jellegének érdemi vizsgálatára hatáskörrel rendelkező bíróság végleges határozata teljes hatékonyságának biztosításához.**
- 2) **A 93/13 irányelv 3. cikkének (1) és (3) bekezdését, valamint melléklete 1. pontjának e) és g) alpontját és 2. pontjának a) alpontját úgy kell értelmezni, hogy az alapeljárás tárgyát képezőhöz hasonló, a jelzáloghitel lejáratí idő előtti felmondására vonatkozó feltétel tisztességtelen jellegének értékelése tekintetében különösen a következő kérdések bírnak alapvető jelentőséggel:**
  - annak kérdése, hogy az eladó vagy szolgáltató azon lehetősége, hogy egyoldalúan felmondja a szerződést, attól függ-e, hogy a fogyasztó nem teljesíti a szóban forgó szerződéses viszonyban lényegesnek számító kötelezettségét,
  - annak kérdése, hogy e lehetőséget arra az esetre írták-e elő, ha az ilyen nemteljesítés eléggé súlyosnak minősül a hitel futamidejéhez és összegéhez képest,
  - annak kérdése, hogy az említett lehetőség eltér-e a felek megállapodása hiányában alkalmazandó szabályoktól olyan módon, hogy e feltétel a rendelkezésére álló eljárási eszközök miatt megnehezíti a fogyasztó számára a bírói út igénybevételét és a védelemhez való jogának gyakorlását, továbbá
  - annak kérdése, hogy a nemzeti jog megfelelő és hatékony eszközöket biztosít-e ahhoz, hogy az a fogyasztó, akivel szemben az ilyen feltétel alkalmazásra kerül, orvosolhassa a hitelszerződés egyoldalú felmondásából eredő következményeket.

**A kérdést előterjesztő bíróság feladata, hogy az előtte folyamatban lévő jogvita összes sajátos körülménye függvényében ezen értékelést elvégezze.**

Aláírások