



Sajtó és Tájékoztatás

Az Európai Unió Bírósága
30/13. sz. SAJTÓKÖZLEMÉNY
Luxembourg, 2013. március 14.

A C-415/11. sz. ügyben hozott ítélet
Mohamed Aziz kontra CatalunyaCaixa

A spanyol nemzeti szabályozás az uniós jogba ütközik, mivel nem teszi lehetővé a jelzálogkölcson-szerződésben szereplő feltétel tisztességtelen jellegének megállapítására hatáskörrel rendelkező bíróság számára, hogy felfüggeszse a jelzálogjog érvényesítése iránt külön indult végrehajtási eljárást

A spanyol szabályozás – szűk körben – felsorolja azokat az okokat, amelyek alapján az adós megtámadhatja a jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárást. Ezen okok között nem szerepel a jelzálogkölcson-szerződésbe foglalt tisztességtelen feltétel. Így e körülményre csak egy külön, érdemi ítélkezési eljárásban lehet hivatkozni, amelynek nincs felfüggesztő hatálya a jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárásra nézve. Továbbá a spanyol végrehajtási eljárásban, ha a jelzáloggal terhelt vagyontárgyat véglegesen odaítélik egy harmadik személynek, például egy banknak, ez főszabály szerint visszafordíthatatlan jelleget ölt. Következésképpen, ha az érdemi ítélkezést végző bíróság a határozatát – amelyben megállapítja a kölcsönszerződésben szereplő feltétel tisztességtelen jellegét, és így a végrehajtási eljárást érvényteleníti – azt követően hirdeti ki, hogy a végrehajtás már lezajlott, e határozat az említett fogyasztó számára csak kártérítésből álló utólagos védelmet nyújthat, anélkül hogy a kilakoltatott személy visszaszerezhetné a vagyontárgya feletti tulajdonjogot.

2007 júliusában a Spanyolországban dolgozó marokkói állampolgár, M. Aziz, a CatalunyaCaixa bankkal 138 000 euró összegű ingatlanfedezetű kölcsönszerződést kötött, amelyhez a családi otthonát terhelő jelzálog-biztosíték kapcsolódott. M. Aziz 2008 júniusától nem fizette a havi törlesztőrészeit. Miután a bank sikertelenül szólította fel a fizetésre, végrehajtási eljárást indított vele szemben. Mivel M. Aziz nem jelent meg a bíróság előtt, a végrehajtást elrendelték. Az ingatlant árverésre bocsátották, de vételi ajánlatot senki nem tett, így a spanyol szabályozás alapján a vagyontárgy tulajdonjogát az érték 50%-án a bankra ruházták. 2011. január 11-én M. Azit kilakoltatták az otthonából. Nem sokkal ez előtt M. Aziz keresetet indított annak megállapítása iránt, hogy a jelzálogkölcson-szerződés egyik feltétele semmis, mivel tisztességtelen, következésképpen kérte a végrehajtási eljárás megszüntetését.

Ebben az összefüggésben az ügyben eljáró Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona (a barcelonai 3. sz. kereskedelmi bíróság) úgy határozott, hogy a Bíróság elé terjeszti egyrészt azt a kérdést, hogy összeegyeztethető-e a spanyol jog a tisztességtelen feltételekről szóló irányelvvel¹, mivel úgy ítéli meg, hogy a spanyol jog túlzottan megnehezíti a bíróság számára, hogy hatékony védelmet biztosítson a fogyasztónak, másrészt pedig azt a kérdést, hogy mely elemekből tevődik össze az említett irányelv értelmében vett „tisztességtelen feltétel” fogalma.

A mai napon hozott ítéletében a Bíróság elsősorban azt a választ adja, hogy **a tisztességtelen feltételekről szóló irányelvvel ellentétes az olyan tagállami szabályozás, mint az érintett spanyol szabályozás, amely nem teszi lehetővé az érdemi ítélkezési eljárást – azaz a feltétel tisztességtelen jellegének megállapítására irányuló eljárást – lefolytató bíróság számára, hogy ideiglenes intézkedéseket hozzon, közöttük elrendelje a végrehajtási eljárás felfüggesztését, ha az ilyen intézkedések szükségesek a végleges határozata teljes hatékonyságának biztosításához.**

¹ 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.).

Előzetesen a Bíróság arra emlékeztet, hogy a teljesítés kikényszerítésére vonatkozó nemzeti mechanizmusok harmonizációjának hiányában a jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárás keretében biztosított jogorvoslatok, valamint az érdemi ítélkezést végző bíróságra ruházott hatáskörök a tagállamok eljárási autonómiájának elve alapján a tagállamok belső jogrendjébe tartoznak. Azonban e szabályozás nem lehet kedvezőtlenebb a hasonló jellegű belső esetekre vonatkozóhoz képest (az egyenértékűség elve), és nem teheti gyakorlatilag lehetetlenné vagy rendkívül nehézé az uniós jog által a fogyasztókra ruházott jogok gyakorlását (a tényleges érvényesülés elve).

Márpedig ez utóbbi elv kapcsán a Bíróság úgy ítéli meg, hogy a spanyol eljárásjogi rendszer sérti az irányelv által elérni kívánt védelem tényleges érvényesülését. Ez így van minden olyan esetben, ahol az ingatlanra vezetett végrehajtás már azelőtt lezajlik, hogy az érdemi ítélkezést végző bíróság a jelzálog alapját képező szerződési feltétel tisztességtelen jellegét, és így a végrehajtási eljárás érvénytelenségét megállapítaná. Ugyanis **az említett érvénytelenítő határozat – mivel az érdemi ítélkezést végző bíróságnak nincs lehetősége a végrehajtási eljárás felfüggesztésére – a fogyasztó számára csak kártérítésből álló utólagos védelmet nyújthat. E kártérítés tökéletlennek és elégtelennek bizonyul, illetve se nem megfelelő, se nem hatékony eszköz ahhoz, hogy e feltételek alkalmazását megszüntessék. Ez annál inkább érvényes, ha a jelzáloggal terhelt vagyontárgy – mint az alapügyben is – a sérelmet szenvedett fogyasztónak és családjának a lakása, mivel a károk és kamatok megfizetésére korlátozódó fogyasztóvédelmi rendszer nem tudja megakadályozni a lakás végleges és visszafordíthatatlan elvesztését.** Így az eladók vagy a szolgáltatók számára elegendő lenne ilyen jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárást indítani ahhoz, hogy a fogyasztókat megfosszák az irányelv által elérni kívánt védelemtől. Ezért a Bíróság megállapítja, hogy a spanyol szabályozás nem egyeztethető össze a tényleges érvényesülés elvével, mivel az eladók vagy szolgáltatók által indított, a fogyasztók ellen irányuló, jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárásokban lehetetlenné vagy rendkívül nehézé teszi annak a védelemnek az alkalmazását, amelyben az irányelv a fogyasztókat részesíti.

Másodszorban a tisztességtelen feltétel fogalmának² vizsgálata során a Bíróság arra emlékeztet, hogy a feltétel által előidézett „jelentős egyenlőtlenséget” a nemzeti jognak a felek ezirányú megállapodása hiányában irányadó szabályai alapján kell értékelni. Hasonlóképpen célszerűnek tűnik a fogyasztó jogi helyzetének vizsgálata abból a szempontból, hogy milyen eszközök állnak a rendelkezésére a nemzeti szabályozás alapján ahhoz, hogy megszüntesse a tisztességtelen feltételek alkalmazását. Annak megállapításához, hogy az egyenlőtlenség „a jóhiszeműség követelményével ellentétben” jött-e létre, vizsgálni kell, hogy az eladó vagy szolgáltató a fogyasztóval szembeni tisztességes és méltányos eljárása esetén ésszerűen elvárhatta-e, hogy utóbbi az egyedi tárgyalást követően elfogadja az érintett feltételt.

A nemzeti bíróságra hárul az a feladat, hogy e szempontok alapján megvizsgálja, hogy az M. Aziz által aláírt szerződésben szereplő, **késedelmi kamatra vonatkozó feltétel** tisztességtelen-e. E feltétel szerint a késedelmi kamat évi 18,75%, amely külön felszólítás nélkül automatikusan vonatkozik az esedékességkor meg nem fizetett összegekre. A nemzeti bíróságnak többek között össze kell hasonlítania e kamat mértékét a törvényes kamatmértékkel³, és meg kell állapítania, hogy alkalmas-e a késedelmi kamattal Spanyolországban követett célok megvalósításának biztosítására, és nem haladja-e meg az e célok eléréséhez szükséges mértéket.

Hasonlóképpen az érintett szerződés **lejárát előtti megszüntetésére vonatkozó feltétel** alapján a bank jogosult arra, hogy lejárttá tegye a teljes kölcsönt, ha az adós egyetlen alkalommal nem teljesítette a tőkére és kamatra vonatkozó fizetési kötelezettségét. A nemzeti bíróságnak különösen azt kell vizsgálnia, hogy e lehetőség attól függ-e, hogy a fogyasztó valamely lényeges szerződéses kötelezettségét nem teljesíti, és hogy az ilyen nemteljesítés eléggé súlyosnak minősül-e a kölcsön futamidejéhez és összegéhez képest.

² Az irányelv szerint az 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 Spanyolországban 2007-ben a törvényes kamatmérték 5% volt.

Végül pedig a **hátralékos tartozás egyoldalú érvényesítésére** vonatkozó feltétel szerint a bank közvetlenül megállapíthatja e tartozás likvidációs értékét a jelzálogjog érvényesítése iránti végrehajtási eljárás megindítása érdekében. A nemzeti bíróságnak meg kell vizsgálnia, hogy e feltétel a rendelkezésére álló eljárési eszközök miatt megnehezíti-e a fogyasztó számára a bírói út igénybe vételét és a védelemhez való jogának gyakorlását, és ha igen, akkor mennyiben.

EMLÉKEZTETŐ: Az előzetes döntéshozatali eljárás lehetővé teszi a tagállami bíróságok számára, hogy az előttük folyamatban lévő jogvita keretében az uniós jog értelmezésére vagy valamely uniós jogi aktus érvényességére vonatkozó kérdést terjesszenek a Bíróság elé. A Bíróság nem dönti el a tagállami bíróság előtti jogvitát. A nemzeti bíróság feladata, hogy az ügyet a Bíróság határozata alapján elbírálja. E határozat a tartalmilag hasonló kérdésben eljáró más nemzeti bíróságokat is köti.

A sajtó részére készített nem hivatalos kiadvány, amely nem köti a Bíróságot.

A kihirdetés napján az ítélet [teljes szövege](#) megtalálható a CURIA honlapon.

Sajtófelelős: Lehóczki Balázs ☎ (+352) 4303 5499

Az ítélet kihirdetésekor készített képfelvételek elérhetők: „[Europe by Satellite](#)” ☎ (+32) 2 2964106