A BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (nyolcadik tanács)

2022. október 27.*

„Előzetes döntéshozatal – Fogyasztóvédelem – 93/13/EGK irányelv – A fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételek – A 2. cikk b) pontja – A »fogyasztó« fogalma – A 2. cikk c) pontja – Az »eladó vagy szolgáltató« fogalma – Természetes személy, aki társasházi lakás tulajdonosa – Az e társasház kezelésére és karbantartására vonatkozó jogviszonyok különböző típusai – A tagállami szabályozás által a fogyasztói jogállást illetően alkalmazott eltérő bánásmód az ilyen társasház közös részeinek a kezelésére és karbantartására vonatkozóan egyedi szerződést kötő, és az ilyen szerződést nem kötő tulajdonostársak között”

A C-485/21. sz. ügyben,

az EUMSZ 267. cikk alapján benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgyában, amelyet a Rayonen sad Nesebar (neszebari kerületi bíróság, Bulgária) a Bírósághoz 2021. augusztus 5-én érkezett, 2021. július 23-i határozatával terjesztett elő

az **„S. V.” OOD**

és

E. Ts. D.

között folyamatban lévő eljárásban,

A BÍRÓSÁG (nyolcadik tanács),

tagjai: N. Piçarra tanácselnökként eljárva, N. Jääskinen és M. Gavalec (előadó) bírák,

főtanácsnok: N. Emiliou,

hivatalvezető: A. Calot Escobar,

tekintettel az írásbeli szakaszra,

figyelembe véve a következők által előterjesztett észrevételeket:

– az osztrák kormány képviseletében A. Posch, J. Schmoll és M. Winkler-Unger, meghatalmazotti minőségben,

* Az eljárás nyelve: bolgár.

– az Európai Bizottság képviseletében N. Nikolova, I. Rubene és N. Ruiz García, meghatalmazotti minőségben,

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

meghozta a következő

Ítéletet

1 Az előzetes döntéshozatal iránti kérelem a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló, 1993. április 5-i 93/13/EGK tanácsi irányelv (HL 1993. L 95., 29. o.; magyar nyelvű különkiadás 15. fejezet, 2. kötet, 288. o.) 2. cikke b) pontjának, valamint a fogyasztók jogairól, a 93/13 irányelv és az 1999/44/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv módosításáról, valamint a 85/577/EGK tanácsi irányelv és a 97/7/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2011. október 25-i 2011/83/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv (HL 2011. L 304., 64. o.) 2. cikke 1. pontjának az értelmezésére vonatkozik.

2 E kérelmet az „S. V.” OOD nevű, a bolgár jog alapján létrejött, társasházat kezelő gazdasági társaság, valamint az ezen társasházban található egyik lakás tulajdonosa, E. Ts. D. között folyamatban lévő jogvita keretében terjesztették elő, amelynek tárgya az említett társasház közös részeinek kezelése és karbantartása céljából kötött szerződés keretében folyósítandó összegek megfizetése.

Jogi háttér

Az uniós jog

3 A 93/13 irányelv tizedik preambulumbekezdése értelmében:

„[…] a fogyasztók hatékonyabb védelme a tisztességtelen feltételekre vonatkozó egységes jogszabályok elfogadásával érhető el; […] e jogszabályokat az eladók és szolgáltatók, valamint a fogyasztók közötti valamennyi szerződésre alkalmazni kell;[…]”

4 Az irányelv 1. cikke szerint:

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

(2) Azok a feltételek, amelyek kötelező érvényű törvényi vagy rendeleti rendelkezéseket, valamint olyan nemzetközi egyezmények alapelveit vagy rendelkezéseit tükrözik, amely egyezményeknek a tagállamok vagy a Közösség aláíró [helyesen: aláírói], különösen a fuvarozás területén, nem tartoznak az ebben az irányelvben előírt rendelkezések hatálya alá.”

5 Az említett irányelv 2. cikke b) és c) pontjának szövege a következő:

„Ezen irányelv alkalmazásában:

[…]

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

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

6 A 93/13 irányelv 3. cikkének (1) bekezdése előírja, hogy „[e]gyedileg 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.”

A bolgár jog

7 A zakon za upravlenie na etazhnata sobstvenost (a társasház kezeléséről szóló törvény; a DV 2009. január 23-i 6. száma) az alapügy tényállására alkalmazandó változatában (a továbbiakban: ZUES) a 2. cikkének (1) bekezdésében a következőképpen rendelkezik:

„A társasházra vonatkozó szabályozás hatálya alá tartozó, zárt lakóprojekt keretében épített ingatlanok közös részeinek kezelését a projektgazda és a lakóegységek tulajdonosai által közjegyző előtt aláírt írásbeli szerződés szabályozza.”

8 E törvény 6. cikke (1) bekezdésének 10. pontja szerint a tulajdonosok kötelesek a közös részek kezelése és karbantartása után díjat fizetni.

9 Az említett törvény 9. cikke a következőket írja elő:

„A társasház kezelése a közgyűlés és/vagy a tulajdonosok szövetsége által történik.”

10 A zakon za ustroystvo na teritoriata (a területrendezésről szóló törvény; (a DV 2001. január 2-i 1. száma) 195. cikkének (1) és (5) bekezdése az alapügy tényállására alkalmazandó változatában a következőképpen rendelkezik:

„(1) Az épületek tulajdonosai kötelesek azokat a 169. cikk (1) és (3) bekezdésében foglalt alapvető követelményeknek megfelelő műszaki állapotban tartani.

[…]

(5) A település polgármestere rendeletben kötelezheti az épületek tulajdonosait […] arra, hogy a közbiztonság, a közúti biztonság, a közegészség, a higiénia, az esztétika, a tisztaság és a polgárok nyugalma érdekében elvégezzék a szükséges munkálatokat.”

Az alapeljárás és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések

11 E. Ts. D. egy Neszabarban (Bulgária) található társasház egyik lakásának a tulajdonosa.

12 A társasház közös részeinek a karbantartására vonatkozó, a „társasházkezelőnek” S. V.-t kijelölő, 2012. január 9-én határozatlan időre kötött, és E. Ts. D. aláírásával ellátott szerződés értelmében az utóbbi tulajdonostársként köteles e társaság részére négyzetméterenként 6 euró hozzáadottérték-adót (héa) nem tartalmazó éves díjat fizetni az említett épület közös részeinek kezeléséért és karbantartásáért. E szerződés szerint késedelmes fizetés esetén az említett társaság az őt megillető összegen felül a késedelem minden napja után 0,1%-os kamatot követelhet.

13 S. V. 2020. augusztus 26-án E. Ts. D.-nek közjegyzői okiratba foglalt felszólítást küldött, amelyben arra kérte, hogy 2020. augusztus 31. előtt fizesse meg a 2012. évet követő időszakra esedékes éves díjakat. Ezt követően keresetet indított a kérdést előterjesztő bíróság, a Rayonen sad Nesebar (neszebari kerületi bíróság, Bulgária) előtt aziránt, hogy E. Ts. D.-t e bíróság kötelezze arra, hogy fizessen meg az „S. V.” OOD számára 1112,40 eurót, amely a 2017-től 2019-ig tartó évekre vonatkozó éves díjak összegének felel meg, valamint 717,87 eurót késedelmi pótlék címén.

14 E bíróság előtt E. Ts. D. többek között arra hivatkozik, hogy a jelen ítélet 12. pontjában említett szerződés tisztességtelen, valamint homályos és érthetetlen feltételeket tartalmaz, amelyek a fogyasztót túlzottan magas késedelmi pótlék megfizetésére kötelezik. E. Ts. D. úgy véli, hogy „fogyasztónak” minősül, és hangsúlyozza, hogy e szerződés megkötésekor a felek között nem került sor egyedi tárgyalásokra.

15 Az említett bíróság arra keresi a választ, hogy egyrészt a társasházi lakás tulajdonosa a 93/13 és a 2011/83 irányelv értelmében vett „fogyasztónak” minősül-e, mivel az ilyen ingatlan közös részeinek kezelését érintő szerződéses jogviszonyok egyes elemeit közvetlenül a bolgár jogszabályok szabályozzák. Másrészt azt kérdezi, hogy a „fogyasztónak” való minősülés függ-e az e jogszabályok által az említett kezelésre vonatkozóan előírt különböző rendszerektől. Ezenkívül kétségeket fejez ki az említett szabályozás által a társasház közös részeinek kezelésére és karbantartására szerződést kötő tulajdonostársak és az ilyen szerződés megkötésétől tartózkodó tulajdonostársak eltérő kezelését illetően. Az utóbbi esetben a közös részek kezelésével megbízott szerv a társasház közgyűlése.

16 Mivel a Rayonen sad Nesebar (neszebari kerületi bíróság) úgy vélte, hogy az előtte folyamatban lévő jogvita megoldása a 93/13 és a 2011/83 irányelv rendelkezéseinek értelmezésétől függ, úgy határozott, hogy az eljárást felfüggeszti, és előzetes döntéshozatal céljából a következő kérdéseket terjeszti a Bíróság elé:

„1) A társasházi lakások tulajdonosaiként eljáró természetes személyek „fogyasztónak” minősülnek-e (a [93/13] irányelv 2. cikkének b) pontja, valamint a [2011/83] irányelv 2. cikkének 1. pontja értelmében) az általuk a lakóépület közös részeinek kezelésére és karbantartására vonatkozóan létesített jogviszonyok tekintetében?

2) Függ-e a társasházi lakások tulajdonosaiként eljáró természetes személyek „fogyasztói” minősége attól, hogy milyen típusú jogviszonyokat létesítettek (a közös részek kezelésére és karbantartására vonatkozó egyedi szerződés, a [ZUES] 2. cikke szerinti szerződés, a tulajdonostársak közgyűlése által végzett kezelés)?

3) Összeegyeztethetők-e a [2011/83] irányelvvel azok a jogszabályok, amelyek lehetővé teszik a társasház ugyanolyan tulajdonosainak (a „fogyasztói” minőség tekintetében) eltérő kezelését aszerint, hogy kötöttek-e a lakóépület közös részeinek kezelésére és karbantartására vonatkozó egyedi szerződést, vagy sem (utóbbi esetben a tulajdonostársak közgyűlése a közös részeket kezelő szerv)?”

Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésekről

17 Előzetesen emlékeztetni kell arra, hogy az állandó ítélkezési gyakorlat szerint a nemzeti bíróságok és a Bíróság között az EUMSZ 267. cikkel bevezetett együttműködési eljárás keretében a Bíróság feladata, hogy a nemzeti bíróságnak az előtte folyamatban lévő ügy eldöntéséhez hasznos választ adjon. Ennek érdekében adott esetben a Bíróságnak át kell fogalmaznia az elé terjesztett kérdéseket (1997. július 17-i Krüger-ítélet, C-334/95, EU:C:1997:378, 22. és 23. pont; 2021. november 18-i A. S. A. ítélet, C-212/20, EU:C:2021:934, 36. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

18 A jelen ügyben meg kell állapítani egyrészt azt, hogy az előzetes döntéshozatal iránti kérelem nem tartalmaz egyetlen olyan elemet sem, amely arra utalna, hogy az alapügy tárgyát képező helyzet a 2011/83 irányelv tárgyi hatálya alá tartozik, vagy hogy az ezen irányelvet átültető bolgár szabályozás valamely rendelkezése alkalmazandó a jelen ítélet 12. pontjában említett szerződésre.

19 Másrészt a kérdést előterjesztő bíróság az előzetes döntéshozatal iránti kérelmében nem fejti ki, hogy az alapjogvita megoldása szempontjából miért relevánsak azok a kérdései, amelyek arra az esetre vonatkoznak, amikor a társasház közgyűlése maga kezeli a társasház közös részeit, mivel e kérelemből az tűnik ki, hogy e kezelést a társasházkezelővel kötött szerződés alapján ezen utóbbira bízták. Azt sem fejti ki, hogy az említett jogvita megoldása szempontjából miért releváns az a körülmény, hogy a ZUES 2. cikkének (1) bekezdése értelmében a társasházra vonatkozó szabályozás hatálya alá tartozó, zárt lakóprojekt keretében épített ingatlanok közös részeinek kezelését a projektgazda és a lakóegységek tulajdonosai által közjegyző előtt aláírt írásbeli szerződés szabályozza.

20 E körülmények között annak érdekében, hogy a kérdést előterjesztő bíróság számára hasznos választ lehessen adni, a feltett kérdéseket át kell fogalmazni, és úgy kell tekinteni, hogy azokkal e bíróság lényegében azt kérdezi, hogy a 93/13 irányelv 1. cikkének (1) bekezdését, valamint 2. cikkének b) és c) pontját úgy kell-e értelmezni, hogy az olyan természetes személyt, aki társasházi lakás tulajdonosa, ezen irányelv értelmében „fogyasztónak” kell tekinteni, ha:

– e személy szerződést köt egy társasházkezelővel e társasház közös részeinek kezelésére és karbantartására, amely szerződés egyes rendelkezéseit a nemzeti jog szabályozza;

– a társasház közgyűlése vagy az említett társasház tulajdonosainak társulása e célból szerződést köt egy társasházkezelővel.

21 Először is emlékeztetni kell arra, hogy a 93/13 irányelvet – amint az az 1. cikkének (1) bekezdéséből és 3. cikkének (1) bekezdéséből következik – az „eladó vagy szolgáltató és fogyasztó között kötött szerződések” „egyedileg meg nem tárgyalt” feltételeire kell alkalmazni (lásd ebben az értelemben: 2015. november 19-i Tarcău-végzés, C-74/15, EU:C:2015:772, 20. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

22 Amint azt ezen irányelv tizedik preambulumbekezdése előírja, a tisztességtelen feltételekre vonatkozó egységes szabályokat az említett irányelv 2. cikkének b) és c) pontjában meghatározott, az eladók és szolgáltatók, valamint a fogyasztók közötti „valamennyi szerződésre” alkalmazni kell (lásd ebben az értelemben: 2016. szeptember 14-i Dumitraș végzés, C-534/15, EU:C:2016:700, 26. és 27. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

23 E 2. cikk b) pontja szerint „fogyasztó” minden olyan természetes személy, aki a 93/13 irányelv hatálya alá tartozó szerződések keretében olyan célból jár el, amely kívül esik saját szakmája, üzleti tevékenysége vagy foglalkozása körén. Ezenfelül az említett 2. cikk c) pontja szerint „eladó vagy szolgáltató” minden olyan természetes vagy jogi személy, aki vagy amely e szerződések keretében saját szakmája, üzleti tevékenysége vagy foglalkozása körében cselekszik, függetlenül attól, hogy az köz- vagy magánjellegű (lásd ebben az értelemben: 2019. március 21-i Pouvin és Dijoux ítélet, C-590/17, EU:C:2019:232, 22. pont).

24 A 93/13 irányelv tehát a szerződő felek azon jellemzője szerint határozza meg azokat a szerződéseket, amelyekre alkalmazandó, hogy e szerződő felek szakmai tevékenységük keretében vagy azon kívül járnak-e el (2019. március 21-i Pouvin és Dijoux ítélet, C-590/17, EU:C:2019:232, 23. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

25 A 93/13 irányelv 2. cikkének b) pontja értelmében vett „fogyasztó” fogalmát illetően a Bíróság állandó ítélkezési gyakorlatából az következik, hogy az objektív jellegű. E fogalmat olyan funkcionális szempont alapján kell meghatározni, amely annak értékelésében áll, hogy a szóban forgó szerződéses kapcsolat valamely szakma gyakorlásán kívül eső tevékenységek keretébe tartozik-e (2016. szeptember 14-i Dumitraș végzés, C-534/15, EU:C:2016:700, 32. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

26 Az a nemzeti bíróság, amely olyan szerződésre vonatkozó jogvitában jár el, amely ezen irányelv hatálya alá tartozhat, köteles az ügy összes körülményét és a bizonyítékok összességét figyelembe véve megvizsgálni, hogy az érintett szerződő felet az említett irányelv értelmében vett „fogyasztónak” lehet-e minősíteni (2016. szeptember 14-i Dumitraș végzés, C-534/15, EU:C:2016:700, 33. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

27 A jelen ügyben meg kell állapítani, hogy az előzetes döntéshozatal iránti kérelemből az tűnik ki, hogy E. Ts. D. természetes személy, és a jelen ítélet 12. pontjában említett szerződés tárgya azon társasház közös részeinek kezelése és fenntartása, amelyben E. Ts. D. az egyik lakás tulajdonosa. Így abban az esetben, ha e személy e szerződésben részes fél, és e lakást nem kizárólag a szakmai tevékenysége körébe tartozó célra használja, főszabály szerint úgy kell tekinteni, hogy az említett személy e szerződés keretében a 93/13 irányelv 2. cikkének b) pontja értelmében vett „fogyasztóként” jár el.

28 Ami az ezen irányelv 2. cikkének c) pontja értelmében vett „eladó vagy szolgáltató” fogalmát illeti, amint az a Bíróság ítélkezési gyakorlatából kitűnik, az uniós jogalkotó e fogalomra vonatkozóan tág értelmezést kívánt alkalmazni, így e fogalomba tartozónak kell tekinteni minden természetes vagy jogi személyt, amennyiben szakmai tevékenységet végeznek, ideértve a közjogi és közérdekű feladatokat is (lásd ebben az értelemben: 2018. május 17-i Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen ítélet, C-147/16, EU:C:2018:320, 48–51. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat.

29 E tekintetben nem vitatott, hogy az alapügy tárgyát képező szerződéses jogviszony olyan tevékenységek keretébe illeszkedik, amelyeket S. V. társasházkezelőként, a szakmai tevékenysége keretében végez.

30 Ebben az összefüggésben, amint azt az Európai Bizottság hangsúlyozza, az a körülmény, hogy az alapügy tárgyát képező társasház közös részeinek kezelését és karbantartását érintő tevékenységek egy része, valamint a társasházkezelő által e címen beszedett éves díjak az alkalmazandó nemzeti jogszabályokban előírt, a biztonságra és területrendezésre vonatkozó különleges követelmények tiszteletben tartásának a szükségességéből erednek, nem olyan jellegű, hogy e tevékenységeket kivonná a 93/13 irányelv 2. cikke c) pontjának hatálya alól, és következésképpen a jelen ítélet 12. pontjában említett szerződést ezen irányelv hatálya alól.

31 Ugyanis, bár a 93/13 irányelv 1. cikkének (2) bekezdése szerint abban az esetben, ha az ilyen jogszabályi rendelkezések kötelezőek, az e rendelkezéseket tükröző szerződési feltételek ki vannak zárva ezen irányelv hatálya alól, az ilyen kizárás nem jelenti azt, hogy az ugyanazon szerződésben szereplő és nem az említett rendelkezéseket tükröző egyéb feltételek érvényességét a nemzeti bíróság ne értékelhetné az említett irányelvre tekintettel (lásd ebben az értelemben: 2021. december 21-i Trapeza Peiraios ítélet, C-243/20, EU:C:2021:1045, 39. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

32 Másodszor, abban az esetben, ha a társasházkezelő és a társasház közgyűlése vagy e társasház tulajdonosainak szövetsége a társasház közös részeinek kezelésére és karbantartására vonatkozó szerződést köt, az említett társasház részét képező lakás tulajdonosa a 93/13 irányelv 2. cikkének b) pontja értelmében vett „fogyasztónak” minősül, feltéve hogy először is e tulajdonos e szerződés tekintetében „szerződési félnek” tekinthető, másodszor e tulajdonos természetes személy, és harmadszor e lakást nem használja kizárólag a szakmai tevékenysége körébe tartozó tevékenységre. Ezen utóbbi tekintetben pontosítani kell, hogy a „fogyasztó” fogalmából nem zárható ki az az eset, amikor valamely természetes személy a lakóhelyeként szolgáló lakást szakmai célokra is használja, például távmunka formájában végzett munkavállalói tevékenység vagy szabadfoglalkozás gyakorlása keretében.

33 Ha azonban az ilyen lakástulajdonos az említett szerződés tekintetében nem minősíthető „szerződő félnek”, tekintettel arra, hogy a társasház közgyűlése vagy a társasház tulajdonosainak szövetsége fogalmilag nem minősül az e 2. cikk b) pontja értelmében vett „természetes személynek”, és így nem tekinthető az e rendelkezés értelmében vett „fogyasztónak”, az ilyen szerződés ki van zárva a 93/13 irányelv hatálya alól (lásd analógia útján: 2020. április 2-i Condominio di Milano, via Meda ítélet, C-329/19, EU:C:2020:263, 29. pont).

34 Ez azonban nem változtat azon, hogy ezen irányelv 1. cikkének (1) bekezdésével és 2. cikkének b) pontjával nem ellentétes az olyan nemzeti ítélkezési gyakorlat, amely az említett irányelvet a belső jogba átültető jogszabályt úgy értelmezi, hogy az abban foglalt, fogyasztókat védő szabályok az olyan jogalany által kötött szerződésre, mint a társasház, amely nem rendelkezik a tulajdonostársakétól elkülönülő jogi személyiséggel, szintén alkalmazandóak, jóllehet az ilyen jogalany nem tartozik az említett irányelv hatálya alá (lásd ebben az értelemben: 2020. április 2-i Condominio di Milano, via Meda ítélet, C-329/19, EU:C:2020:263, 18. és 38. pont).

35 A fentiekre tekintettel az előterjesztett kérdésekre azt a választ kell adni, hogy a 93/13 irányelv 1. cikkének (1) bekezdését, valamint 2. cikkének b) és c) pontját a következőképpen kell értelmezni:

– az olyan természetes személyt, aki társasházi lakás tulajdonosa, ezen irányelv értelmében „fogyasztónak” kell tekinteni, ha egy társasházkezelővel az ezen társasház közös részeinek kezelésére és karbantartására vonatkozó szerződést köt, feltéve hogy e lakást nem olyan célra használja, amely kizárólag a szakmai tevékenysége körébe tartozik. Az a körülmény, hogy a társasházkezelő által e szerződés alapján nyújtott szolgáltatások egy része a nemzeti jogszabályokban előírt, a biztonságra és a területrendezésre vonatkozó különleges követelmények tiszteletben tartásának a szükségességéből ered, nem olyan jellegű, hogy az említett szerződést kivonná az említett irányelv hatálya alól;

– abban az esetben, ha a társasházkezelő és a társasház közgyűlése vagy e társasház tulajdonosainak a szövetsége a társasház közös részeinek kezelésére és karbantartására vonatkozó szerződést köt, az e társasház részét képező lakás tulajdonosa, aki természetes személy, a 93/13 irányelv értelmében vett „fogyasztónak” minősülhet, feltéve hogy e szerződés tekintetében „szerződési félnek” tekinthető, és e lakást nem használja kizárólag a szakmai tevékenysége körébe tartozó célokra.

A költségekről

36 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 (nyolcadik tanács) a következőképpen határozott:

A fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló, 1993. április 5-i 93/13/EGK tanácsi irányelv 1. cikkének (1) bekezdését és 2. cikkének b) és c) pontját

a következőképpen kell értelmezni:

– **az olyan természetes személyt, aki társasházi lakás tulajdonosa, ezen irányelv értelmében „fogyasztónak” kell tekinteni, ha egy társasházkezelővel az e társasház közös részeinek kezelésére és karbantartására vonatkozó szerződést köt, feltéve hogy e lakást nem olyan célra használja, amely kizárólag a szakmai tevékenysége körébe tartozik. Az a körülmény, hogy a társasházkezelő által e szerződés alapján nyújtott szolgáltatások egy része a nemzeti jogszabályokban előírt, a biztonságra és a területrendezésre vonatkozó különleges követelmények tiszteletben tartásának a szükségességéből ered, nem olyan jellegű, hogy az említett szerződést kivonná az említett irányelv hatálya alól,**

– **abban az esetben, ha a társasházkezelő és a társasház közgyűlése vagy e társasház tulajdonosainak a szövetsége a társasház közös részeinek kezelésére és karbantartására vonatkozó szerződést köt, az e társasház részét képező lakás tulajdonosa, aki természetes személy, a 93/13 irányelv értelmében vett „fogyasztónak” minősülhet, feltéve hogy e**

szerződés tekintetében „szerződési félnek” tekinthető, és e lakást nem használja kizárólag a szakmai tevékenysége körébe tartozó célokra.

Aláírások