MANUEL CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA
FŐTANÁCSNOK INDÍTVÁNYA
Az ismertetés napja: 2022. szeptember 29. [1]

C-555/21. sz. ügy

UniCredit Bank Austria AG
kontra
Verein für Konsumenteninformation

(az Oberster Gerichtshof [legfelsőbb bíróság, Ausztria] által benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem)

„Előzetes döntéshozatal – Fogyasztóvédelem – Lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodások – A hitel összegének előtörlesztése – A hitel teljes költségének csökkentése – A költségek arányos csökkentése – A futamidőtől független költségek csökkentése – Harmadik felek részére járó díjak”

1. Az uniós szabályok már évek óta elismerik a hitelfelvevő fogyasztó azon jogát, hogy a hitelt határidő előtt visszafizesse (a szerződés fennmaradó időtartatamára esedékes kamatok és költségek csökkentése mellett). [2]

2. Ezen elismerés általánosságban kiterjed a fogyasztói hitelekre (2008/48/EK irányelv [3]), valamint kifejezetten a lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodásokra (2014/17/EU irányelv [4]) is.

3. A Bíróság a 2019. szeptember 11-i ítéletében [5] – a 2008/48 irányelv 16. cikke (1) bekezdésének értelmezésére vonatkozó előzetes döntéshozatal iránti kérelemre [6] válaszul – már állást foglalt a fogyasztói hitel határidő előtti visszafizetésének jogkövetkezményeiről.

1 Eredeti nyelv: spanyol.

2 Eredetileg a fogyasztói hitelre vonatkozó tagállami törvényi, rendeleti és közigazgatási rendelkezések közelítéséről szóló, 1986. december 22-i 87/102/EGK tanácsi irányelv (HL 1987. L 42., 48. o.; magyar nyelvű különkiadás 15. fejezet, 1. kötet, 326. o.) 8. cikke szabályozta.

3 A fogyasztói hitelmegállapodásokról és a 87/102/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2008. április 23-i európai parlamenti és tanácsi irányelv (HL 2008. L 133., 66. o.; helyesbítések: HL 2009. L 207., 14. o.; HL 2010. L 199., 40. o.; HL 2011. L 234., 46. o.).

4 A lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodásokról, valamint a 2008/48/EK és a 2013/36/EU irányelv és az 1093/2010/EU rendelet módosításáról szóló, 2014. február 4-i európai parlamenti és tanácsi irányelv (HL 2014. L 60., 34. o.).

5 Lexitor ítélet (C-383/18, EU:C:2019:702; a továbbiakban: Lexitor ítélet vagy Lexitor-megoldás).

6 Ezen előzetes döntéshozatalra utalás során a jogvita egy, a hitelező bankok által a fogyasztóknak felszámított jutalékra irányult. A Bíróság megállapította, hogy a 2008/48 irányelv 16. cikkének (1) bekezdése értelmében „a hitel határidő előtti visszafizetése esetén a fogyasztó joga a hitel teljes költségének csökkentésére magában foglalja a fogyasztót terhelő valamennyi költséget”.

4. Jelen előzetes döntéshozatalra utalás a 2014/17 irányelv 25. cikke (1) bekezdésének egy bizonyos bank jelzáloggal fedezett kölcsönszerződéseiben foglalt, előre meghatározott rendelkezés (általános szerződési rendelkezés) tekintetében történő értelmezésére irányul. A kérdést előterjesztő bíróság különösen arra keresi a választ, hogy köteles-e követni a Lexitor ítéletben kialakított iránymutatást.

I. Jogi háttér

A. Az uniós jog

1. A 2008/48 irányelv

5. A 3. cikk g) pontja kimondja:

„Ezen irányelv alkalmazásában a következő fogalommeghatározások alkalmazandók:

g) »a hitel fogyasztó által viselt teljes költsége«: minden költség, ideértve a kamatot, jutalékot, az adókat és bármely olyan egyéb díjat [helyesen: költséget], amelyet a fogyasztónak a hitelmegállapodás vonatkozásában meg kell fizetnie és amelyek a hitelező előtt ismertek, kivéve a közjegyzői költségeket; továbbá a hitelmegállapodáshoz kapcsolódó járulékos szolgáltatások költségei is, különösen a biztosítási díjak, amennyiben ezenfelül egy szolgáltatási szerződés megkötése a hitel megszerzéséhez, vagy a meghirdetett feltételek melletti megszerzéséhez kötelező.”

6. A 16. cikk (1) bekezdése értelmében:

„A fogyasztónak joga van a hitelmegállapodás szerinti kötelezettségeit egészben vagy részben bármikor teljesíteni. Ilyen esetekben jogosult a hitel teljes költségének csökkentésére, ami a szerződés fennmaradó időtartamára esedékes kamatot és költségeket foglalja magában.”

2. A 2014/17 irányelv

7. A jelen ügy szempontjából különösen a (19), (50) és (66) preambulumbekezdés releváns.

8. A 4. cikk ezen irányelv alkalmazásában a következőket határozza meg:

„[…]

13. »a hitel fogyasztó által viselt teljes költsége«: a hitel fogyasztó által viselt teljes költsége a 2008/48/EK irányelv 3. cikkének g) pontjában meghatározottak szerint, ideértve az ingatlan értékbecslésének költségét, amennyiben az értékbecslés a hitel felvételéhez szükséges, de ide nem értve az ingatlan tulajdonjogának átruházásáért fizetendő ingatlan-nyilvántartási díjakat. A hitel fogyasztó által viselt teljes költsége nem foglalja magában a fogyasztó által a hitelmegállapodásba foglalt bármely kötelezettségének elmulasztása miatt fizetendő költségeket;

[…]

15. »teljeshiteldíj-mutató« (THM): a hitel fogyasztó által viselt teljes költsége a teljes hitelösszeg éves százalékában kifejezve, beleértve – adott esetben – a 17. cikk (2) bekezdésében említett költségeket; a teljeshiteldíj-mutató éves alapon megegyezik a hitelező és a fogyasztó közötti megállapodás szerinti valamennyi jövőbeli és meglévő kötelezettségvállalás (lehívások, törlesztések és díjak) jelenértékével;

[…].”

9. A 25. cikk a következőképpen rendelkezik:

„(1) A tagállamok biztosítják, hogy a fogyasztó jogosult legyen a hitelmegállapodás szerinti kötelezettségeinek a megállapodás lejárata előtti, teljes egészében vagy részlegesen történő teljesítésére. Ilyen esetekben a fogyasztó jogosult a hitel fogyasztó által viselt teljes költségének csökkentésére, ami a szerződés fennmaradó időtartamára esedékes kamat és költségek csökkentését jelenti.

(2) A tagállamok rendelkezhetnek úgy, hogy az (1) bekezdésben említett jog gyakorlása bizonyos feltételekhez legyen kötve. Ilyen feltétel lehet többek között a jog gyakorlásának időbeli korlátozása, a hitelkamatláb típusától vagy a jog fogyasztó általi gyakorlásának időpontjától függően eltérő elbánás alkalmazása, vagy a jog gyakorlásának a feltételéül szabott körülmények tekintetében történő korlátozások.

(3) A tagállamok rendelkezhetnek úgy, hogy a hitelező indokolt esetben jogosult a hitel előtörlesztéséhez közvetlenül kapcsolódó potenciális költségek után méltányos és objektívan indokolt kompenzációban részesülni, de a fogyasztóra nézve nem alkalmazhat szankciót. A kompenzáció e tekintetben nem haladhatja meg a hitelező pénzügyi veszteségét. E feltételek mellett a tagállamok előírhatják, hogy a kompenzáció mértéke nem haladhat meg egy meghatározott szintet, vagy csak egy bizonyos ideig alkalmazható.

[…]

(5) Amennyiben az előtörlesztés olyan időszakra esik, amikor a hitelkamatláb rögzített, a tagállamok rendelkezhetnek úgy, hogy az (1) bekezdésben említett jog gyakorlásának feltételeként a fogyasztó részéről jogszerű érdeknek kell fennállnia.”

B. A nemzeti jog

10. A Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (a jelzáloghitelről és az ingatlanhitelről szóló törvény[7]) „Előtörlesztés” című 20. §-a a 2020. december 31-ig hatályos változatában a következőképpen rendelkezett:

„(1) A hitelfelvevőt megilleti a – bármikor gyakorolható – jog, hogy a hitelösszeget a megállapodásban meghatározott idő lejárta előtt részben vagy teljes egészében visszafizesse. A teljes hitelösszegnek a kamatokkal együtt történő előtörlesztése a hitelmegállapodás felmondásának minősül. A hitelfelvevő által fizetendő kamatok a hitel előtörlesztése esetén az

[7] 2015. november 26-i törvény (BGBl. I, 135/2015). A szöveget a 2021. január 5-i Bundesgesetz, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden (a fogyasztói hitelekről szóló törvény, valamint a jelzálog- és ingatlanhitelekről szóló törvény módosításáról szóló szövetségi törvény) (BGBl. I, 1/2021) módosította.

ezáltal csökkent kintlevőségeknek megfelelően, és adott esetben a megállapodás ezáltal csökkent időtartamának megfelelően csökkennek; a futamidőtől függő költségek arányosan csökkennek.”

II. A tényállás, a jogvita és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdés

11. Az UniCredit Bank Austria AG (a továbbiakban: UniCredit) a fogyasztóknak szánt, jelzáloggal fedezett kölcsönszerződésekben a kölcsön előtörlesztéséhez való jogot szabályozó modelleket használ, a fizetendő kamatok és futamidőtől függő költségek csökkentésével.

12. A megállapodások a következő általános szerződési rendelkezést tartalmazzák: „Rögzítésre kerül, hogy a futamidőtől független kezelési költségek nem, illetve részlegesen sem kerülnek visszatérítésre”.

13. A Verein für Konsumenteninformation (a továbbiakban: VKI) fogyasztói érdekvédelmi egyesület a Handelsgericht Wien (bécsi kereskedelmi bíróság, Ausztria) előtt az e rendelkezés alkalmazásának megszüntetése iránti keresetet indított az UniCredittel szemben.

14. Az elsőfokú bíróság elutasította a kereseti kérelmet. Ezzel szemben az Oberlandesgericht Wien (bécsi regionális felsőbíróság, Ausztria) helyt adott a VKI fellebbezésének, és helyt adott a keresetnek.

15. Az Oberster Gerichtshofnak (legfelsőbb bíróság, Ausztria) a másodfokú ítélettel szemben az UniCredit által előterjesztett, az elsőfokú ítélet helyreállítására irányuló felülvizsgálati kérelemről kell határoznia. Ezt megelőzően az Oberster Gerichtshof (legfelsőbb bíróság) előzetes döntéshozatal céljából a következő kérdést terjesztette a Bíróság elé:

„Úgy kell-e értelmezni a […] 2014/17/EU […] irányelv 25. cikkének (1) bekezdését, hogy azzal ellentétes az olyan nemzeti szabályozás, amely úgy rendelkezik, hogy a hitelfelvevő ahhoz való jogának gyakorlása esetén, hogy a hitelösszeget a szerződésben meghatározott idő lejárta előtt teljes egészében vagy részben visszafizesse, a hitelfelvevő által fizetendő kamatok és a futamidőtől függő költségek arányosan csökkennek, míg a futamidőtől független költségek vonatkozásában nincs ennek megfelelő szabályozás?”

III. A Bíróság előtti eljárás

16. Az előzetes döntéshozatal iránti kérelem 2021. szeptember 9-én érkezett a Bírósághoz.

17. A VKI, az UniCredit, az olasz kormány és az Európai Bizottság terjesztett elő írásbeli észrevételeket.

18. 2022. július 7-én a VKI, az UniCredit, a német kormány, az olasz kormány és a Bizottság részvételével tárgyalás tartására került sor.

IV. Elemzés

A. Előzetes megjegyzés

19. A fogyasztói hitelről szóló első irányelv 1987-ben született. Kizárta hatálya alól a földterület vagy épített vagy tervezett ingatlan tulajdonjogának megszerzésére vagy fenntartására, valamint az ingatlanok felújítására vagy javítására vonatkozó hitelmegállapodásokat. Csak néhány rendelkezése vonatkozott azon ingatlanjelzáloggal fedezett kölcsönszerződésekre, amelyeket az említett rendelkezés kivételesen már nem zárt ki.

20. Közel harminc évvel később a 2014/17 irányelv (részben) közös szabályozási keretet hozott létre a jelzáloggal vagy a lakóingatlanokra alkalmazott más hasonló biztosítékkal fedezett fogyasztói hitelmegállapodásokra.

21. Ez utóbbi megállapodások külön szabályozása gyakran a fogyasztói hitelek és a lakásvásárlási vagy -felújítási hitelek piacai közötti különbségekkel magyarázható. Emellett kiemelik az egyes kölcsönkategóriák esetében alkalmazott technikák és a szokásos biztosítékok közötti eltéréseket.

22. Ezen eltérések ellenére a 2014/17 irányelvnek számos olyan rendelkezése van, amelyet a jogalkotó a 2008/48 irányelvre támaszkodva fogalmazott meg. Néha minden további nélkül az előbbi irányelvről az utóbbira történő visszautalásra szorítkozik, vagy árnyalatnyit módosít, illetve pontosít.[8]

23. A két irányelv közös – és a 87/102 irányelvben is már szereplő – szempontja a fogyasztónak a hitel előtörlesztéséhez való joga. Mindhárom jogszabályban e jog együtt jár a hitel teljes költségének csökkentésére vonatkozó jogosultsággal, amely csökkentésnek:

– A 87/102 irányelv (8. cikk) szerint méltányosnak kellett lennie.

– Magában kell foglalnia „a szerződés fennmaradó időtartamára esedékes kamatot és költségeket” (a 2008/48 irányelv 16. cikkének (1) bekezdése).

– Magában kell foglalnia „a szerződés fennmaradó időtartamára esedékes kamat[ot] és költségek[et]” (a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdése).

24. A Bíróság a fogyasztói hitelek kapcsán állást foglalt „a hitel fogyasztó által viselt teljes költsége” fogalma tekintetében.[9] Amint azt már kifejtettem, a Bíróság a Lexitor ítéletben e költségnek a hitelmegállapodás szerinti kötelezettségek – 2008/48 irányelv 16. cikkének (1) bekezdése által lehetővé tett – határidő előtti teljesítése miatti csökkentését értelmezte.

[8] Ez a helyzet a 4. cikk (13) bekezdésében szereplő „a hitel fogyasztó által viselt teljes költsége” meghatározásánál. Továbbá a 25. cikk (1) bekezdésének meghatározásánál.

[9] Többek között a 2015. február 26-i Matei ítéletben (C-143/13, EU:C:2015:127); a 2020. szeptember 3-i Profi Credit Polska ítéletben (C-84/19, C-222/19 és C-252/19, EU:C:2020:631); a 2020. július 16-i Soho Group ítéletben (C-686/19, EU:C:2020:582).

25. Az alapügyben eljáró bíróság által a jelen ügyben előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdés megválaszolásához mindenekelőtt a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdésében szereplő „hitel teljes költsége” [10] és „teljes költségének csökkentése” [11] fogalmakkal kell foglalkozni.

26. Ezen elemzés megkezdése előtt ismertetek két megfontolást a 2008/48 irányelv jelen ügyre gyakorolt hatásával kapcsolatban:

– Először is, a 2008/48 irányelv értelmezése fontos elem (vagy fontos elem lehet) a 2014/17 irányelv értelmezése szempontjából, különösen amennyiben ez utóbbi átveszi a 2008/48 irányelvben alkalmazott kifejezéseket. [12] Márpedig ez csak *egy* olyan elem, amelyet a szokásos hermeneutikai kritériumokkal összefüggésben kell értelmezni, az ingatlanhitelre vonatkozó fogalmakra és rendelkezésekre alkalmazva azokat. [13]

– Másodszor, ebben az ügyben a jogvita az UniCredit által alkalmazott szerződési feltétellel kapcsolatban merült fel, és a vita középpontjában a harmadik felek részére fizetett összegek álltak. [14] Ezzel szemben a Lexitor-ügyben a hitelező költségein felüli költségekről nem esett szó, és más típusú költségekre sem történt utalás. [15]A jelen előzetes döntéshozatal iránti kérelem szempontjából jogosan állítható, hogy az említett ítélet értéke korlátozott.

B. A hitel teljes költsége a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdése szerint

27. Amennyiben a határidő előtti visszafizetéshez való jog gyakorlása a hitel fogyasztó által viselt teljes költségének megfelelő csökkenésével jár, azt kell tisztázni, hogy ez utóbbi fogalom (a kamatokon felül) mely tételeket foglalja magában.

1. Szó szerinti értelmezés

28. A 2014/17 irányelv 4. cikkének 13. pontja „a hitel fogyasztó által viselt teljes költsége” megfogalmazást a 2008/48 irányelvre való hivatkozás révén határozza meg, néhány olyan pontosítással, amely az elvi azonosság tekintetében nem jelent változást. [16]

29. Szó szerint értelmezés alapján a jelzáloghitel *teljes* költsége magában foglalja az adott hitelhez kapcsolódó *valamennyi* olyan költséget (kivéve, ha a jogalkotó kizárta azokat), amely megfelel az alábbi két feltételnek: kötik a fogyasztót és a hitelező előtt ismertek (vagy annak kell lenniük). [17]

[10] A Lexitor ítéletnek a harmadik felek részére fizetett költségekre való alkalmazásáról kifejtett alábbi véleményem valójában mentesítene annak tanulmányozása alól, hogy az összes költség közül melyek tartoznak a „hitel teljes költsége” kategóriájába. Mindazonáltal elkészítem a tanulmányt arra az esetre, ha a Bíróság másként vélekedne, és a tanulmány hasznosnak bizonyulna.

[11] A 2014/17 irányelv láthatóan a „költségek” és a „kiadások” kifejezéseket egymással felcserélhető kifejezésekként alkalmazza. Az általam értelmezhető nyelvi változatok közül csak a francia nyelvi változat 25. cikkének (1) bekezdése utal a „frais dus” (esedékes költségek) csökkentésére úgy, mint amely a „coût (total du crédit pour le consommateur) részét képezi; a német, a spanyol, az angol, az olasz és a portugál nyelvi változat ezzel szemben a „Kosten”, „costes”, „costs”, „costi” és „custos” kifejezést használja.

[12] Ebben az értelemben a 2014/17 irányelv (19) preambulumbekezdése.

[13] Ez a 2014/17 irányelv (22) preambulumbekezdéséből következik.

[14] A kérdést előterjesztő bíróság különösen az ingatlan értékbecslésével, a jelzálog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése céljából az aláírás hitelesítésével, és a ranghelyfoglalás iránti kérelemmel kapcsolatos költségeket említi.

[15] Hogan főtanácsnok indítványában (C-383/18, EU:C:2019:451) sem.

[16] Ezen előírások a fogyasztói hitelmegállapodások szempontjából irrelevánsak, mivel olyan elemekre hivatkoznak, amelyek fogalmilag nincsenek jelen az ilyen megállapodásokban.

[17] A 2008/48 irányelv 3. cikkének g) pontja. Lásd még a 2014/17 irányelv (50) preambulumbekezdését, amely ezenfelül meghatározza a hitelező ismereteinek értékelésére vonatkozó paramétereket.

30. A rendelkezés jellegzetes példaként említi az ilyen költségekre a „kamatot, jutalékot, az adókat”, valamint „a hitelmegállapodáshoz kapcsolódó járulékos szolgáltatások költségei[t] […], különösen a biztosítási díjak[at], amennyiben […] egy szolgáltatási szerződés megkötése a hitel megszerzéséhez, vagy a meghirdetett feltételek melletti megszerzéséhez kötelező”. A hitelközvetítői díj és az ingatlan jelzálogcélú értékbecslésének költsége [18] szintén ide sorolhatók.

31. E felsorolásból arra lehet következtetni, hogy a költségek kötelező jellege nem feltétlenül a hitelező általi, a saját haszna növelése érdekében történő egyoldalú kiszabásból ered: a hitel teljes költsége – a természettől fogva eltérő fogalmak miatt – a szerződő felektől eltérő jogalanyok díjazását is magában foglalhatja. [19]

32. A hitel teljes költsége tehát – a jelen szó szerinti értelmezés szerint –, a fogyasztó számára való kötelező jelleg és a hitelező részéről való ismeret ugyanazon feltételei mellett kiterjed a járulékos szolgáltatási összegekre is. [20]

33. Ilyen költségek például az élet- és tűzkárbiztosítási díjak; [21] a jelzáloggal terhelendő ingatlan értékbecslésének költségei; [22] a számla nyitásának és vezetésének költségei; az e számlát érintő ügyletek és lehívások céljára szolgáló fizetési eszköz igénybevételének költségei, és a fizetési ügyletekhez kapcsolódó egyéb költségek. [23]

34. A jogalkotó kifejezett döntése értelmében, bár elméletileg a hitel fogyasztó által viselt teljes költségének fogalmába tartozónak lehetne minősíteni, a számítás során nem veszik figyelembe:

– A közjegyzői költségeket, amelyek a 2008/48 irányelv 3. cikkének g) pontja értelmében nem alkalmazhatók. [24]

– Az „ingatlan tulajdonjogának átruházásáért fizetendő ingatlan-nyilvántartási díjat”, [25] amely a 2014/17 irányelv 4. cikkének 13. pontja értelmében nem alkalmazhatók.

– A fogyasztó által a hitelmegállapodásba foglalt bármely kötelezettség elmulasztása miatt fizetendő költségeket. [26]

[18] A 2014/17 irányelv 4. cikkének 13. pontja és (50) preambulumbekezdése.

[19] Erre emlékeztet a 2015. február 26-i Matei ítélet (C-143/13, EU:C:2015:127, 48. pont) a 2008/48 irányelvvel kapcsolatban. A hitel fogyasztó által viselt teljes költségének fogalmát „rendkívül tágan határozták meg úgy, hogy a fogyasztói hitelmegállapodásokban egyértelműen fel legyen tüntetve a fogyasztót terhelő, és *a hitelező, illetve a harmadik felek részére teljesített kifizetésekre* vonatkozó összes díj vagy költség teljes összege”. Kiemelés tőlem.

[20] Ebben az összefüggésben egy járulékos szolgáltatás akkor minősülhet kötelezőnek, ha a hitel magában vagy meghatározott előnyökkel együtt történő megszerzése az adott szolgáltatás igénybevételétől függ. A 2008/48 irányelv 3. cikkének g) pontja és a 2014/17 irányelv (50) preambulumbekezdése.

[21] A 2014/17 irányelv (50) preambulumbekezdése.

[22] Amennyiben az értékbecslés szükséges a hitel megszerzéséhez, amint arra a 2014/17 irányelv 4. cikkének (13) bekezdése emlékeztet.

[23] A 2014/17 irányelv (50) preambulumbekezdése és a 2014/17 irányelv 17. cikkének a THM kiszámítására vonatkozó (2) bekezdése. Ezzel egyenértékű rendelkezés található a 2008/48 irányelv 19. cikkének (2) bekezdésében. Úgy tűnik, az említésnek mindkét esetben csupán pedagógiai vagy megerősítő célja van. Nem találtam bizonyítékot az irányelvek előkészítő munkáiban, és nem szólnak érvek sem (a rendszertani elhelyezkedésen kívül) annak feltételezése mellett, hogy ezen elemek *pusztán* a THM kiszámítása szempontjából képezik a hitel teljes költségének részét.

[24] Hasonlóképpen szól a 2014/17 irányelv (50) preambulumbekezdése is. A kizárás kategorikus, még ha vitatható is a jelzáloghitelek területén, ahol – a fogyasztói hitelektől eltérően – a közjegyző közreműködése a biztosíték nyújtása vagy nyilvántartásba vétele során általában nem opcionális. Az e területre vonatkozó magyarázatra vonatkozó kísérletet lásd a 40. lábjegyzetben.

[25] Ezek nem tévesztendők össze az ingatlan jelzálog bejegyzésére vonatkozó rendelkezésekkel. A „díj” kifejezés ebben az összefüggésben nagyon tág jelentéssel bír.

[26] A 2014/17 irányelv 4. cikkének 13. pontja. A 2008/48 irányelv 19. cikkének (2) bekezdése szerint ezen költségek nem tartoznak a hitel teljes költségéhez a THM kiszámításakor.

35. A „hitel fogyasztó által viselt teljes költsége” fogalmának megfelelő (vagy abból kizárt) tételek e tipológiáját a kérdést előterjesztő bíróság által hivatkozott tételekre alkalmazva a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdése értelmében úgy vélem, hogy a fogalom:

– Magában foglalja az ingatlan *értékbecslésének költségeit*, amennyiben ezek a hitelnyújtáshoz szükségesek és a hitelező számára ismertek, valamint a *ranghelyfoglalás* iránti kérelem és a *jelzálogjog* ingatlan-nyilvántartási *bejegyzésének* költségeit,[27] amelyek általában elengedhetetlenek a biztosíték alapításához és működésének biztosításához.

– Nem foglalja magában a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges *aláírások közjegyzői hitelesítésének* költségeit (közjegyzői költségek).

2. A rendelkezés előzményeinek fényében történő értelmezés

36. A 2014/17 irányelv elfogadását megelőző jogalkotási munka során „a hitel fogyasztó által viselt teljes költsége” fogalmának[28] alakulását elemezve megállapítható, hogy a kérdést előterjesztő bíróság által hivatkozott kiindulási pontok közül a „jelzálogjog bejegyzési költsége” került említésre.

37. Az ingatlanhitelről szóló (jövőbeli) irányelvre vonatkozó bizottsági javaslat ebben a kérdésben a 2008/48 irányelvre való puszta hivatkozást tartalmazott.[29]

38. A megoldás magyarázata a THM kiszámítására figyelembe vett lehetőségek előnyeinek és hátrányainak mérlegelése vot.[30] Azt is szem előtt tartották, hogy a már meglévő szöveggel (a 2008/48 irányelv szövegével) párhuzamos szöveg megkönnyítené a hitelek megértését és összehasonlítását a fogyasztók számára.[31]

39. A fogalmat később – bizonyos elemek hozzáadásával vagy elvételével – pontosították, azonban továbbra kapcsolódott a 2008/48 irányelv 3. cikkéhez.

40. Ebben az összefüggésben véleményem szerint releváns tényező, hogy az ingatlanalapú hitelmegállapodásokról szóló irányelvre irányuló javaslatról szóló első parlamenti jelentés kifejezetten kizárta a „jelzálogjog vagy más hasonló biztosíték ingatlan-nyilvántartási díját”.[32]

[27] A 2014/17 irányelv II. mellékletének A. részében található egységes európai adatlap (a továbbiakban: EEA) és az ugyanezen melléklet B. részében található kitöltési útmutató alátámasztja ezt az állítást.

[28] Az első meghatározás a 87/102 irányelvben szerepel; az eredeti szöveget később az éves, százalékban kifejezett hiteldíj számítását egységesíteni kívánó törekvésekkel összhangban módosították. A 2008/48 irányelv elfogadására irányuló tárgyalások dokumentumaiból kiderül, hogy a harmadik felek részére fizetendő költségek – különösen az adók és a közjegyzői költségek – költségként való beszámítása vagy kizárása kérdéskörében sok volt a bizonytalanság. A végleges szöveg kompromisszumos megoldásként elfogadja az adókat, ugyanakkor a közjegyzői költségek kizárását illetően nem ad semmilyen információt. Lásd: az Európai Parlamentnek az EK-Szerződés 251. cikke (2) bekezdésének második albekezdése alapján a fogyasztói hitelmegállapodásokra vonatkozó európai parlamenti és tanácsi irányelv elfogadása céljából kialakított közös tanácsi álláspontról szóló bizottsági közlemény, COM(2007) 546 végleges, 3.2. pont.

[29] A lakóingatlanokhoz kapcsolódó hitelmegállapodásokról szóló európai parlamenti és tanácsi irányelvre vonatkozó bizottsági javaslat, COM(2011) 142 végleges, 3. cikk k) pontja. A javaslat (23) preambulumbekezdése a 2008/48 irányelv (20) preambulumbekezdésének és 3. cikke g) pontjának elemeit egyesítette.

[30] A lakóingatlanokhoz kapcsolódó hitelmegállapodásokról szóló európai parlamenti és tanácsi irányelvre irányuló javaslatot kísérő munkadokumentum, SEC(2011) 356 végleges, II. kötet, 130. és azt követő oldalak.

[31] Uo. 134. o. Egyes tagállamok a fogyasztói hitelekre vonatkozó szabályokat kiterjesztették vagy kiterjeszteni tervezték a jelzáloghitelekre; lásd: *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, 2009. november, 29. és azt követő oldalak.

[32] A lakóingatlanokhoz kapcsolódó hitelmegállapodásokról szóló európai parlamenti és tanácsi irányelvre irányuló javaslatról szóló első jelentés (COM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)), PE469.842v04-00. sz. dokumentum, 48. módosítás.

41. A jóváhagyott módosítások között azonban szerepel olyan, amely a következőképpen szól: „A hitel fogyasztó által viselt teljes költségébe nem számítandók bele azok a költségek, amelyeket a fogyasztó az ingatlan vagy a földterület megvételével kapcsolatban fizet, *például a vétellel összefüggő adók és közjegyzői díjak, illetve az ingatlan-nyilvántartási költségek*” [33] (kiemelés tőlem).

42. Úgy tűnik, hogy a „jelzálogbejegyzési díjaknak” a kölcsön teljes költségébe való beszámítása vagy a tulajdonszerzéssel kapcsolatos díjak kizárása később sem került megvitatásra. [34]

3. A rendszertani és teleologikus értelmezés

43. A 2014/17 irányelvben szereplő, „a hitel fogyasztó által viselt teljes költségének” fogalom a 2008/48 irányelvhez hasonlóan funkcionális jellegű. Mindenekelőtt a következő két fogalom kialakítását szolgálja:

– A „fogyasztó által fizetendő teljes összeg” fogalmát, amely megfelel a 2008/48 irányelv 3. cikkének h) pontjában meghatározott ugyanezen fogalomnak; [35]

– valamint a THM fogalmát, amely a hitel fogyasztó által viselt teljes költségének felel meg, a teljes hitelösszeg éves százalékában kifejezve. [36]

44. A Bíróság e fogalom terjedelmét a széles körű fogyasztóvédelem céljával hozta összefüggésbe, és ennek megfelelően értelmezte azt. [37] A védelem abban nyilvánul meg, hogy a fogyasztó számára általános és mindenekelőtt szerződéskötést megelőző tájékoztatást kell nyújtani, amely lehetővé teszi számára (ideális esetben), hogy a személyes helyzetének és érdekeinek megfelelő hitelterméket válasszon. Végső soron ez a „hitel teljes költsége” fogalmának *elsődleges* célja.

[33] A lakóingatlanokhoz kapcsolódó hitelmegállapodásokról szóló európai parlamenti és tanácsi irányelvre irányuló javaslatról szóló, az Európai Parlament által elfogadott módosítások (COM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)), P7_TA(2013)0341 sz. dokumentum, 4. cikk 13. bekezdése. Nem világos, hogy miért említették kifejezetten ennek kizárását, ami véleményem szerint azzal magyarázható, hogy a hivatkozott költségek és maga a követelés között nincs közvetlen kapcsolat. Érdemes lehet emlékeztetni arra a *status quora*, hogy az egységes szabály elfogadása előtt a tagállamok jogrendszereiben milyen tényezők számítottak a THM (vagy hasonló mutató) kiszámításához. Ezek közé– még ha csak az államok kisebbségében is – közjegyzői költségek és tulajdonjog-átruházási adók is tartoztak; lásd: *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, 2009. november, 39. táblázat.

[34] Az ingatlanszerzéssel kapcsolatos költségek – így például az ingatlan-nyilvántartási díjak, a vásárláshoz kapcsolódó adók, valamint a közjegyzői költségek – kizárását különböző tanácsi dokumentumok tartalmazzák; lásd: a Tanács elnöksége kompromisszumos javaslatának (23) preambulumbekezdése, a Főtitkárság 2011. november 3-i, küldöttségeknek címzett feljegyzése, 16325/11. sz. dokumentum, valamint a lakóingatlanokhoz kapcsolódó hitelmegállapodásokról szóló európai parlamenti és tanácsi irányelvre irányuló javaslatra (jelzáloghitel-irányelv) vonatkozó tanácsi általános megközelítés (34) preambulumbekezdése, a Főtitkárság 2012. május 30-i, a küldöttségeknek címzett feljegyzése, 10587/12. sz. dokumentum.

[35] A 2014/17 irányelvben szereplő „teljes hitelösszeg” és „a fogyasztó által fizetendő teljes összeg” fogalmak – a 2014/17 irányelv 4. cikkének 12., illetve 14. pontjának hivatkozása alapján – már magukban foglalják a 2008/48 irányelv fogalmait. E fogalmak kapcsolatáról lásd: 2016. április 21-i Radlinger és Radlingerová ítélet (C-377/14, EU:C:2016:283, 85. és 86. pont); 2020. július 16-i Soho Group ítélet (C-686/19, EU:C:2020:582), 38. és 42. pont).

[36] A 2014/17 irányelv 4. cikkének 15. pontja.

[37] A 2008/48 irányelv vonatkozásában lásd: 2020. március 26-i Mikrokasa és Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty ítélet (C-779/18, EU:C:2020:236, 39. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat); 2020. július 16-i Soho Group ítélet (C-686/19, EU:C:2020:582, 31. pont).

45. A fogyasztó részéről a legjobb ajánlat kiválasztására irányuló folyamat része, hogy lehetőséget kapjon az ajánlatok összehasonlítására nemzeti és határokon átnyúló szinten. A fogyasztó 2008/48 és a 2014/17 irányelvben foglalt védelme a belső hitelpiac létrehozására irányuló átfogó célkitűzés részét képezi. [38] Az ilyen összehasonlítás szempontjából alapvető fontosságú a hitel árát (teljes költségét) az egész Unió területén azonos matematikai képlet alapján bemutató THM.

46. Bizonyos feszültség áll fenn azonban azon célkitűzés között, hogy a fogyasztó a legjobb tájékoztatást kapja, és hogy mindez oly módon történjen, hogy a fogyasztó észszerű időn belül össze tudja hasonlítani a hitelezők ajánlatait.

47. A fogyasztó helyzete ösztönösen annál jobb lenne, minél több (a kamatokon felüli költségekre vonatkozó) adat szerepelne a THM-ben, és minél kevesebb erőforrást kellene fordítania arra, hogy a hitelhez kapcsolódó egyéb költségeket maga azonosítsa, különösen egy gyakran helyi szintre korlátozódó jogi környezeten kívül.

48. Ezzel magyarázható, hogy „a hitel fogyasztó által viselt teljes költsége” fogalom a hitelművelethez kapcsolódó költségek széles körét foglalja magában. Az információkhoz való hozzáférés a hitelező számára könnyebb, mint a fogyasztó számára, noha a hitelező számára sem ingyenes műveletről van szó. [39]

49. Ugyanakkor befolyásolja az ajánlatok összehasonlíthatóságát, hogy a THM kiszámítása során olyan elemeket vesznek figyelembe, amelyek nemzeti szabályozásuk miatt nagyon eltérőek. [40] Ez végső soron hátrányosan érinti a hitelezők határokon átnyúló tevékenységét és a más tagállamokból származó ügyfelek toborzását.

50. Véleményem szerint a jogalkotó olyan megoldást választott, amely több elem ötvözésével próbálja összeegyeztetni a különböző aggályokat:

– A hitel fogyasztó által viselt teljes költségének tág fogalma, amely azonban magával a hitelmegállapodással kapcsolatos költségekre korlátozódik, és az általa finanszírozott ügylet költségeit figyelmen kívül hagyja.

– A hitelező arra vonatkozó kötelezettsége, hogy e fogalomba belefoglalja azon kiszámítható költségeket, amelyek – a szakmában szokásos gondossági szint alkalmazása mellett – számára ismertek, vagy ismerteknek kellene lenniük.

– Arra vonatkozó kötelezettség, hogy a szerződéskötést megelőző, személyre szabott információkat, a 2014/17 irányelv II. mellékletében foglalt EEA felhasználásával a fogyasztó rendelkezésére kell bocsátani.

[38] Ez a célkitűzés áthatja a szövegek egészét. Ez kifejezetten megállapítható a 2008/48 irányelv (1)–(9) preambulumbekezdésében, valamint a 2014/17 irányelv (2) és (5)–(8) preambulumbekezdésében.

[39] A hitelezők szempontjából a határokon átnyúló jelzáloghitel-szerződések alacsony mértékű igénybevételének okai között szerepelnek a külföldi jogszabályok jogilag korrekt alkalmazásához kapcsolódó kockázatok és akadályok, ami csökkenti a határokon átnyúló ügyletek jövedelmezőségét; lásd: a lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodásokról szóló 2014/17/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv felülvizsgálatára vonatkozó, az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak szóló bizottsági jelentés, COM(2021) 229 végleges, 2.2. szakasz.

[40] Előfordulhat ugyanis, hogy a közjegyzői költségeknek a hitel fogyasztó által viselt teljes költségéből való kizárása azzal magyarázható, hogy negatívan befolyásolhatják a termékek közötti összehasonlíthatóságot. A közjegyzői díjak közötti különbségek jelentősek lehetnek: nemcsak a tagállamok között, hanem ugyanazon államon belül is, amennyiben azok (részben vagy egészben) megállapodás tárgyát képezhetik a közjegyző és az ügyfél között. A Bizottság a tárgyaláson feltett kérdésre adott válaszában szintén arra utalt, hogy az a magyarázat a legvalószínűbb.

– A fogyasztó részéről felmerült azon költségeknek az EEA-ban történő felsorolása, amelyeknek a THM részét kellene képezniük, de amelyek a szerződő fél számára nem ismertek, „Az alábbi költségek nem ismertek a hitelező számára, és így azokat a THM nem foglalja magában” megjelölés alatt. [41]

– E figyelmeztetésnek az EEA-ban történő szerepeltetése: „Kérjük, tájékozódjon az ehhez a hitelhez kapcsolódó minden egyéb illetékről és költségről.” [42]

– Az arra vonatkozó kötelezettség előírása, hogy a jelzáloghitelre vonatkozó általános tájékoztatásban fel kell tüntetni a fogyasztót terhelő olyan lehetséges költségeket, amelyek nem képezik részét a hitel teljes költségének. [43]

51. Úgy értem, hogy az átlagfogyasztó ily módon rendelkezik azokkal az információkkal, amelyekre szüksége van ahhoz, hogy a termékek THM-alapú összehasonlítását követően meghozhassa a lakáscélú hitelmegállapodásra vonatkozó döntést. [44] Azt is tudni fogja, hogy további költségek merülhetnek fel: akár a THM-hez kapcsolódó, a hitelező által azonban nem ismert, akár a hitel teljes költségén felüli, a hitelező által ismert költségek.

4. Közbenső következtetés

52. A fentiekre tekintettel úgy vélem, hogy az alapügyben eljáró bíróság azon kérdésére, hogy az általa meghatározott tételek megfelelnek-e a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdése értelmében a hitel fogyasztó által viselt teljes költségének, a következő lehet a válasz:

– E fogalom magában foglalja az ingatlan-értékbecslés, a ranghelyfoglalás iránti kérelem és a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költségeit, amennyiben ezek a hitelnyújtáshoz szükségesek (azaz a hitelfelvevőt terhelik), és feltéve, hogy a hitelező számára ismertek.

– Nem tartalmazza az aláírások közjegyzői hitelesítésének költségeit a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából.

C. Az 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdésében előírt csökkentés. Működési költségek

53. A kérdést előterjesztő bíróság azt kívánja megtudni, hogy a hitelfelvevő ahhoz való jogának gyakorlása esetén, hogy a hitelösszeget a szerződésben meghatározott idő lejárta előtt teljes egészében vagy részben visszafizesse, csak a hitelfelvevő által fizetendő kamatok és a futamidőtől függő költségek csökkennek arányosan, vagy azok is, amelyek függetlenek a szerződés futamidejétől.

41 Az EEA „Kamatláb és egyéb költségek” című 4. pontja.

42 Uo.

43 A 2014/17 irányelv 13. cikke (1) bekezdésének h) pontja.

44 El kell ismernem – ahogyan azt már egy másik alkalommal (a DenizBank ügyre [C-287/19, EU:C:2020:322] vonatkozó indítvány) kifejtettem –, hogy ennek az egész jogi struktúrának valójában nagyon gyenge ténybeli alapja van. A jelzálogkötelezettek nagy részének – hacsak nem rendelkeznek alapos pénzügyi ismeretekkel – rendkívül nehéz lesz megértenie a jelzáloghitelük nyújtása során használt jogi kategóriákat.

54. A hitelt előtörlesztő adós ugyanis jogosult a hitel teljes költségének csökkentésére. A 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdése értelmében a csökkentés „a szerződés fennmaradó időtartamára esedékes kamat és költségek csökkentésére” vonatkozik. [45]

55. Mivel a 25. cikk (1) bekezdése nem tesz különbséget a költségek különböző kategóriái között, úgy tűnhet, hogy a csökkentés a hitel teljes költségében szereplő bármely összegre vonatkozik (azzal az időbeli jelleggel, amelyet azonnal kiemelek). Az alábbiakban kifejtettek sérelme nélkül [46] úgy vélem, hogy éppen ellenkezőleg, a csökkentés nem vonatkozik különbségtétel nélkül minden egyes olyan tételre, amelyek – összesítve – a hitelmegállapodás megkötése előtt jelzik a fogyasztó számára a hitel teljes költségét.

56. A 2014/17 irányelv nyitva hagyja az előtörlesztési rendszer bizonyos (a tagállamok rendelkezése számára nyitott) szempontjait. [47] Ugyanakkor magának a tartozás egészének vagy egy részének a megállapodás szerinti időpont előtti visszafizetésére vonatkozó jognak a létezése nem az egyes nemzeti jogalkotók hatáskörébe tartozik, ahogyan e jog gyakorlásának jogkövetkezményei (a hitel teljes költségének csökkentése) sem. [48]

57. Az irányelv tehát nem utalja a tagállamok hatáskörébe a csökkentendő költségtételek meghatározását. Következésképpen – mint ahogy minden más, az uniós jogban önállósággal bíró fogalmat – egységesen kell értelmezni azt, hogy „mire” vonatkozik a csökkentés.

1. Szó szerinti értelmezés

58. Amint már fentebb említettem, a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdése nem határozza meg (a hitel teljes költségét alkotó tételek közül) azokat a tételeket, amelyekre a csökkentést alkalmazni kell. [49] A szövegből csak arra lehet bizonyossággal következtetni, hogy e csökkentés nem vonatkozik azon elemekre, amelyeket az említett költség nem foglal magában. [50]

59. A rendelkezés mindenesetre tartalmaz egy általam jelentősnek ítélt időbeli pontosítást: a hitel előtörlesztése esetén „a szerződés fennmaradó időtartamára esedékes” kamatot és költséget kell csökkenteni.

60. A csökkentendő tételek és a szerződés fennmaradó időtartama közötti kapcsolat számomra arra utal, hogy az előbbiek olyan szolgáltatások vagy teljesítések esetén esedékesek, amelyeket az előtörlesztés időpontjában még nem valósultak meg, és a továbbiakban sem fognak megvalósulni. [51]

[45] Amint azt már hangsúlyoztam, e megfogalmazás a 2008/48 irányelv megfogalmazását követi, amely viszont a 87/102/EK irányelvben szereplő „arányos csökkentésének” helyébe lép.

[46] A Lexitor-megoldásnak az ingatlanalapú hitelmegállapodásokra való alkalmazása.

[47] A tagállamok döntésétől függ, hogy a jog forrása jogszabályi rendelkezés, vagy lehet szerződéses is, illetve a jog gyakorlásának bizonyos feltételei.

[48] Lásd ugyanakkor a tagállamok arra való lehetőségét, hogy e jog gyakorlását a 2014/17 irányelv 25. cikkének (5) bekezdésében foglalt eset szerint a fogyasztó jogos érdekének fennállásától tegyék függővé.

[49] A 2014/17 irányelvnek a törlesztéshez, a költségcsökkentéshez és a hitelező kompenzációjához való jogával foglalkozó (66) preambulumbekezdése sem.

[50] Így azok, amelyek a hitel teljes összegéhez tartoznak, és amelyek a teljes költséghez hozzáadva alkotják a hitelfelvevő által fizetendő teljes összeget: lásd a hitel teljes összege és teljes költsége fogalmának egymást kölcsönösen kizáró természetéről a 35. lábjegyzetben hivatkozott ítéleteket.

[51] A fizetés módja és időpontja nem releváns: az ismétlődő szolgáltatásért fizetendő összeget minden egyes alkalommal meg lehet fizetni, amikor az adott szolgáltatást teljesítik, vagy meg lehet állapodni egy, a jogviszony elején vagy végén történő egyszeri kifizetésben, a szolgáltatás jellegének sérelme nélkül. Ha a díjazás a jogviszony kezdetén történt, a csökkentéshez való jog a kifizetett előleg visszafizetésére való jogosultsággá alakul át.

61. Ez a logika minden nehézség nélkül belátható a hitel kamatai tekintetében. A tőke (az adósság tőkeösszegének) előtörlesztése *eo ipso* azt jelenti, hogy ettől az időponttól kezdve nem számítódik további kamat. Az előtörlesztés időpontjában nem esedékes kamatok csökkentése nem vitatott, és nem látom okát annak, hogy a szabály értelmezése miért lenne eltérő a többi költség tekintetében.

62. A szó szerinti értelmezés tehát kulcsfontosságúnak tűnik számomra: a 25. cikk csak az előtörlesztési jog gyakorlását követő időhöz („fennmaradó időtartamára") kapcsolódó költségekről szól. Ennek ellenére, mivel a 2014/17 irányelv 25. cikke (1) bekezdése nyelvi változatainak többsége megegyezik a 2008/48 irányelv 16. cikke (1) bekezdésének nyelvi változatával, és az utóbbi tekintetében a Bíróság nem találta meggyőzőnek a szövegszerű érvelést,[52] nem zárom ki, hogy most az én értelmezésem sem fogja meggyőzni a Bíróságot.

63. Arra az esetre, ha ez a helyzet állna fenn, a szabályt összefüggéseiben és célkitűzésére tekintettel elemzem.[53]

2. A rendszertani és teleologikus értelmezés

64. Az előtörlesztéshez való jognak a 2014/17 irányelvben való elismerése – akárcsak a teljes irányelv – a lakóingatlanokra vonatkozó hitelmegállapodások belső piacának létrehozását hivatott elősegíteni.

65. Ebben az összefüggésben az előtörlesztéshez való jog konkrét célt szolgál, amelyet a 2014/17 irányelv (66) preambulumbekezdése a verseny, a polgárok szabad mozgása és a pénzügyi stabilitás előmozdítására utalva jellemez. A fogyasztó számára az előnyök csak a háttérben jelennek meg, és arra korlátozódnak, hogy lehetővé tegyék számára, hogy az adott pillanatban az igényeinek legjobban megfelelő terméket keresve terméket váltson.

66. A jogalkotó szabályozása alapján az előtörlesztéshez való jog feltételekhez kötött.[54] A jogalkotó ezt tovább árnyalja a hitelező részére fizetendő esetleges kompenzációval, amely bizonyos körülmények között visszatartó erővel bírhat a fogyasztó számára.[55]

67. E szabályozási rendszerből következik, hogy a hitel határidő előtti visszafizetéséhez való jog nem annyira az egyenlőtlen jogviszonyban fennálló aszimmetriákat hivatott kiigazítani, mint inkább az időben elhúzódó szerződés rugalmasságát szolgálja azáltal, hogy lehetővé teszi az adós számára, hogy kötelezettségét a megállapodás szerinti határidő lejárta előtt megfizesse, anélkül, hogy bármilyen okra hivatkoznia kellene vagy bizonyítania kellene azt.[56]

[52] Lexitor ítélet, 24. és 25. pont.

[53] A 87/102 irányelv 8. cikkében szereplő első megfogalmazástól (ahol az „arányos" szerepelt) a jelenlegi megfogalmazásig terjedő történetének és fejlődésének vizsgálata nem világít rá a csökkentendő költségek jellegére. A vita a visszafizetéshez és a hitelező ellenértékhez való jogának fennállása körül forgott. A kiindulópontból kiderül, hogy a tagállamok között, valamint a tárgyaló felek álláspontjaiban igen eltérőek a megoldások arra vonatkozóan, hogy miként lehet egyensúlyt teremteni a szerződő felek érdekei között, és hogy az előtörlesztés általánosságban milyen hatással lenne a hitelezésre.

[54] Ezek között szerepel a 2014/17 irányelv 25. cikkének (5) bekezdése, amely egy konkrét esetben megköveteli, hogy „a fogyasztó részéről jogszerű érdeknek kell fennállnia".

[55] A kompenzáció célja a hitelező által elszenvedett veszteségek ellensúlyozása. A 2014/17 irányelvben ezen ellentételezés nem feltétlenül korlátozódik arra a kamatösszegre, amelyet a fogyasztó a hitel határidő előtti visszafizetésének időpontja és a megállapodásnak a rögzített megszűnési időpontja közötti időszakban fizetett volna. Mivel előzetesen tájékoztatni kell a fogyasztót a visszafizetés feltételeiről, az észszerűen eljáró fogyasztó inkább nem él az előtörlesztéshez való jogával, ha a hitelező ellentételezésére vonatkozó kötelezettsége olyan mértékű, amely valójában semmilyen megtakarítást nem eredményez számára.

[56] A 2014/17 irányelv 25. cikkének (5) bekezdésére is figyelemmel.

68. A 2014/17 irányelv nem fejti ki a 25. cikkének (1) bekezdésében az előtörlesztéshez való jog szükségszerű velejárójaként előírt csökkentés indokát. E tényező, valamint az előkészítő munkák során folytatott vita hiánya lehetővé teszi annak megállapítását, hogy az ilyen kiigazítást az előtörlesztés *természetes* következményének tekintik, ami a másik fél számára a fizetés elmaradása kockázatának eltűnéséhez vagy (részleges előtörlesztés esetén) csökkenéséhez vezet. Ezenfelül, ha a hitelfelvevő viselné a fizetendő és még esedékes kamatokat, valamint az egyéb fennálló költségeket, a hitelező jogalap nélküli gazdagodna, és (ugyan a másik fél egyoldalú döntése révén, de) mentesülne a kölcsönös szerződéses kötelezettsége alól. [57]

69. Ezzel szemben nem gondolom, hogy a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdésében foglalt csökkentés arra irányulna, hogy a fogyasztót ugyanolyan helyzetbe hozza, mintha a hitelt eredetileg rövidebb futamidőre vagy kisebb összeg erejéig nyújtották volna. [58] Az előtörlesztéshez való jog nem alakítja át az eredeti hitelmegállapodást egy másik olyan megállapodássá, amilyen az *lehetett volna*, hanem lehetővé teszi, hogy azt a felmerült körülményekhez igazítsák. [59]

70. E megfontolások megerősítik a rendelkezés szó szerinti értelmezése keretében már kifejtett azon meggyőződésemet, hogy az alkalmazandó csökkentés azokra az összegekre korlátozódik, amelyeket a fogyasztónak a konkrét megállapodás teljesítése alatt álló szolgáltatásokért kellene fizetnie.

71. Nincs kétségem afelől, hogy egy másik értelmezés kedvezőbb lenne a fogyasztó számára. Ugyanakkor, mivel a fogyasztót nem szabad *szankcionálni* azért, mert az adósságát határidő előtt törleszti, [60] nem gondolom azt sem, hogy – a 2014/17 irányelv által elérni kívánt védelem érdekében – szükséges lenne a csökkentéshez való jogot olyan szintre emelni, hogy a másik félre kényszerített változtatásért [61] *jutalmazzák őt*. [62]

72. Azonos okokból meggyőződésem, hogy ez a helyzet a harmadik fél részére adók, igazgatási díjak vagy szakmai szolgáltatások – például ingatlan-értékbecslés vagy közvetítés – címén fizetett költségek esetében is. [63]

73. Nem vitatom, hogy a harmadik fél részére fizetett költségek a hitel teljes költségének részét képezik: máskülönben a fogyasztó nem kapna meg minden olyan információt, amelyre szüksége van ahhoz, hogy a különböző hitelezők ajánlatai között válasszon.

74. Vitatom azonban, hogy ezen az alapon a 2014/17 irányelv 25. cikkében foglalt csökkentéshez való jog alkalmazható lenne azon költségekre, amelyek nem kapcsolódnak a hitelező által az előtörlesztés időpontjában még teljesítendő szolgáltatásokhoz.

[57] Ezenfelül a hitelező elméletileg ismét kölcsönadhatja a visszakapott tőkét, esetlegesen magasabb haszonnal, mint a korábbi kölcsön esetében. A dolgok valóságának ezen ábrázolása talán túlságosan leegyszerűsítő, amint azt a 2014/17 irányelvvel kapcsolatos, erről szóló vita is mutatja, amelyre az 53. lábjegyzetben utaltam.

[58] Azaz más, feltehetően alacsonyabb kamatlábbal és díjakkal. Azon adók is más összegűek lettek volna, amelyek adóalapját a felvett összeg képezi.

[59] Technikailag minden tagállam maga dönti el, hogy az előtörlesztés a megállapodás megszűnéséhez, vagy – részleges fizetés esetén – a megállapodást megszűntető vagy csak módosító új megállapodáshoz vezet.

[60] Lásd a 25. cikk (3) bekezdését.

[61] A hitelfelvevőt terhelő kompenzációs mechanizmust a törlesztés hitelezőre gyakorolt hátrányos következményeire adott válaszként fogalmazták meg, mivel a hitelező jogi helyzete megváltozott. Lásd az 55. lábjegyzetet.

[62] Ez az eset állna fenn, ha csökkentés révén akár arányosan is vissza kellene téríteni számára a megfizetett költségeket, amelyek összege bármely hitelmegállapodás esetében azonos lett volna.

[63] Más kérdés, hogy a hitelmegállapodáshoz kapcsolódó és azzal azonos időszakban teljesítendő, harmadik féllel kötött szerződések felmondással a lejárat előtt megszűnnek, és a fogyasztónak joga van a még fizetendő összeg csökkentésére. A 2014/17 irányelv nem tér ki erre a kérdésre.

75. E költségek némelyike egyszeri, a jövőbeli szerződéses kapcsolatot előkészítő szolgáltatásokra (közvetítés) vonatkozik. Mások a közkiadások támogatásához járulnak hozzá (adók), illetve a közigazgatás tevékenységeit vagy szolgáltatásait díjazzák, nemcsak a felek, hanem a társadalom egésze és a jogügylet érdekében is (jelzálogbejegyzés). Az a tény, hogy ezen költségeket figyelembe kell venni a fogyasztónak a hitelnek – a 2014/17 irányelv 4. cikkének 13. pontja értelmében vett – teljes „áráról" való tájékoztatása során – függetlenül attól, hogy azt a végső címzett részére közvetlenül vagy a hitelezőn keresztül fizetik-e meg –, nem jelenti azt, ismétlem, hogy ezen költségek azon költségek részét képezik, amelyeket előtörlesztés esetén csökkenteni kell.

76. Nem látok semmilyen objektív okot arra, hogy a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdése szerinti arányos költségcsökkentés miért vonatkozna a hitelező részére fizetett ellenszolgáltatáson felüli összegekre, amikor azokat nem is a hitelező teljesíti és szedi be.[64] Amennyiben ezek jogszabály alapján a hitelfelvevőt terhelik, még erősebb a meggyőződésem: a csökkentéshez való jognak a hitel teljes költségének ezen tételeire történő alkalmazása azt eredményezné, hogy a hitelező és a hitelfelvevő közötti kétoldalú jogviszonyon kívül álló adóbeszedő vagy a nyilvántartásba vételért felelős közigazgatási szervnek arányosan vissza kellene fizetnie ezen összegeket.

D. A Lexitor ítélet jelen ügyre történő alkalmazása

1. A hitelező javára felmerülő költségek

77. Azt hiszem, a Lexitor ítélet nem változtat az általam kifejtett álláspontom. Úgy vélem, hogy a Bíróság meglehetősen pragmatikus megfontolások alapján döntött úgy, ahogyan tette, ami a 31–33. pontban kifejtett érvekben tükröződik. Ehhez társul még a hitelező esetleges „aránytalan kárára" vonatkozó érv, mivel az ő érdekei szolgálnak a kompenzációs szabályozás alapjául.[65]

78. Ezen érveknek a korábban vizsgált esetben lehetett értelme, és ráadásul általánosíthatók lennének bármely fogyasztói hitel vonatkozásában. Véleményem szerint az ingatlanhitelek vonatkozásában nem általánosíthatók.

79. Először is, ami a csökkentés alkalmazásának egyszerűségét vagy nehézségét illeti, emlékeztetek arra, hogy az EEA (amely kötelezően használandó, és amelyet sem a tagállamok, sem a hitelezők nem változtathatnak meg) lebontva tartalmazza az ingatlanhitelre vonatkozó azon információkat, amelyeket a fogyasztónak a szerződéskötést megelőző szakaszban meg kell kapnia. A költségeket különösen aszerint különíti el, hogy azok időszakosak-e vagy sem: ily módon megkönnyíti a fogyasztó vagy a bíró számára bizonyos csökkentendő tételek azonosítását.[66]

80. Másodszor, jelentős különbség áll fenn a 2008/48 és a 2014/17 irányelv között a hitelezőt a közvetlenül az előtörlesztésből eredő költségek kompenzációjával kapcsolatban megillető jogosultsága tekintetében: az előbbi maga állapítja meg e jogot; az – e jogvitára alkalmazandó – 2014/17 irányelv nem.

[64] Azt a tárgyaláson felmerült szempontot, hogy ki érdekelt a harmadik fél teljesítésében, helytelennek (mindkét fél érdekelt a szerződés megkötésében) és rendkívül bizonytalannak tartom.

[65] A Lexitor ítélet 34. pontja.

[66] A 2008/48 irányelv általános tájékoztatóról is rendelkezik, a költségek jellegét illetően azonban nem rendelkezik ugyanolyan részletességgel.

81. A 2008/48 és a 2014/17 irányelv közötti alapvető különbség azonban nem akadályozza meg a fogyasztó javára történő „csökkentés” és a hitelező javára szóló „kompenzáció” közötti fogalmi kapcsolat felismerését.[67]

82. Az, hogy a kompenzációhoz való jog harmonizált szabályozása hiánya hiányzik a 2014/17 irányelvből, valószínűleg a közös szabályokban való megállapodás nehézségeiről tanúskodik, és végső soron a jelzálogfinanszírozási mechanizmusok sokféleségéből és a termékek széles skálájából ered,[68] ami a tagállamok jelzáloghitel-szerződési pénzügyi piacának sajátosságait tükrözi.

83. A tagállamok számára az ingatlanhitelek esetében alkalmazandó kompenzáció bevezetése tekintetében biztosított mozgástér egyes tagállamok gyakorlatában következményekkel járhat,[69] és megszüntetheti azt az egyensúlyi tényezőt, amely a Lexitor ítéletben a Bíróságot arra késztette, hogy úgy határozzon, ahogyan azt tette. Következésképpen, ismétlem, ezen ítélet megállapításait nem lehet minden további nélkül ezen hitelekre alkalmazni.

2. Harmadik fél részére fizetendő költségek

84. A Lexitor ítélet érvelésének elfogadása nem vezethet szükségszerűen ahhoz, hogy az előtörlesztéssel járó csökkentést ki kellene terjeszteni az ingatlanhitel olyan költségeire is, amelyek egy harmadik fél díjazását célozzák.

85. Azonkívül, hogy – amint már említettem – a Lexitor ítélet nem hivatkozott ilyen költségekre, az ingatlanfedezetű hitelek esetében nem a hitelező (jelen esetben a bank) szedi be ezeket az összegeket, és nem is a hitelfelvevő határozza meg azok összegét: nem tesz szert belőlük semmilyen haszonra, és nem is tudja befolyásolni azokat.

86. Ezért nem látom indokoltnak, hogy a harmadik felek részére kifizetett összegeket ugyanúgy kezeljük, mint a Lexitor ítéletben elemzett összegeket.

87. Jóllehet ezek nem meghatározó tényezők, megértem, hogy a 2008/48 irányelv felülvizsgálatára irányuló, folyamatban lévő jogalkotási munkák alátámasztják a véleményemet. Mind a bizottsági javaslat,[70] mind a tanácsi általános iránymutatás[71] egyértelművé teszi, hogy a csökkentés a hitelező által a fogyasztóra rótt kamatot és költségeket érinti. Úgy vélem, hogy a javaslat a jelzáloghitelre is alkalmazandó.

67 Lásd az 53. lábjegyzetet.

68 Lásd a 2014/17 irányelv (66) preambulumbekezdését.

69 A Risk & Policy Analysts (RPA) által készített, *Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU)* című tanulmánya, 2021., I. melléklet, 163. táblázatával összhangban 2020 októberéig húsz tagállam fogadott el olyan rendelkezéseket, amelyek előtörlesztés esetén kompenzálják a hitelezőt; négy tagállam nem hozott ilyen rendelkezést, a többi három tagállam tekintetében pedig nem áll rendelkezésre információ. Képviselőiknek a tárgyaláson elhangzott felszólalása szerint Olaszország – ellentétben Németországgal és Ausztriával (az utóbbi országban szigorú korlátok között) – nem ír elő kompenzációra való jogosultságot.

70 A fogyasztói hitelekről szóló európai parlamenti és tanácsi irányelvre irányuló javaslat, COM(2021) 347 final, 29. cikkének (1) bekezdése: „A csökkentés kiszámításakor a hitelező által a fogyasztóra rótt valamennyi költséget figyelembe kell venni.”

71 Az Állandó Képviselők Bizottságának a Tanácshoz intézett, 2022. június 7-i feljegyzése, 9433/1/22 Rev 1 dokumentum, 13. pontjának c) alpontja: a delegációk fontosnak tartották annak tisztázását, hogy a hitel teljes költségének csökkentése előtörlesztés esetén a hitelezőt terhelő költségekre vonatkozik, *nem pedig a harmadik feleknek fizetendő adókra vagy díjakra*” (kiemelés tőlem).

88. Természetesen előfordulhat a VKI által leírthoz hasonló helyzet: annak érdekében, hogy a fogyasztó részére vonzóbb ajánlatot tegyen, a hitelező úgy alakítja ki a megállapodást, hogy első látásra úgy tűnik, ő maga vállalja a harmadik fél részére fizetendő költségek megfizetését, ezt követően pedig – élve a számlázás keretében rendelkezésére álló mozgástérrel – azokat rejtett módon a hitelfelvevőre terheli. [72]

89. Márpedig a Lexitor ítélet sem alkalmas arra, hogy véget vessen ennek a gyakorlatnak, amely nemcsak az egyes fogyasztók, hanem a torzulásoktól mentes verseny szempontjából is csalárd. A csökkentés – amely a Lexitor ítélet értelmében a hitelező részére fizetett összes költségre vonatkozik – a szerződés visszafizetés időpontjában fennmaradó időtartama arányában alkalmazandó. Más szóval, kizárólag a Lexitor-megoldás alapján a fogyasztó soha nem kapja vissza azon teljes összeget, amelyet a hitelező elméletileg átvállalt, majd végül a fogyasztóra hárított.

90. Véleményem szerint e visszaélések megállításának módszere a 2014/17 irányelv 41. cikkében meghatározott módszer kell, hogy legyen: a tagállamoknak kell gondoskodniuk arról, hogy az irányelvben a fogyasztók részére biztosított védelmet ne lehessen megkerülni „olyan módon, hogy a megállapodások megszövegezése […] azt eredményezze”.

3. Összefoglalás

91. Összefoglalva, ha a Lexitor ítéletet alkalmazandónak kellene tekinteni az ingatlanhitelekre, akkor ellentétes lenne a 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdésével az olyan nemzeti rendelkezés, amely a hitel előtörlesztéséhez kapcsolódó arányos csökkentést a szerződés időtartamától függő költségekre korlátozná. Ugyanakkor még ebben az összefüggésben is (a Lexitor-megoldás jelzáloghitelekre való kiterjesztése) a csökkentés csak azokra a költségekre vonatkozna, amelyek a hitelező díjazását szolgálják, azaz a harmadik felek részére fizetett költségektől eltérő költségekre.

E. Az ítélet joghatásainak időbeli korlátozása

92. Ha a Bíróság elfogadja az általam képviselt álláspontot, akkor szükségtelen lenne helyt adni az olasz kormány által benyújtott, az ítélet joghatásai esetleges időbeli korlátozására vonatkozó kérelemnek. Egyébiránt úgy vélem, hogy egy ilyen korlátozás nem lenne helyénvaló, mivel nem bizonyított, hogy a Bíróság ítélkezési gyakorlata által e tekintetben megkövetelt feltételek (különösen a súlyos gazdasági következmények) teljesültek. [73]

[72] Írásbeli észrevételeinek 4.4. pontja. Az ilyen csalás elméletileg akkor is lehetséges, ha a hitelezőt jogilag kötelezik a harmadik felek költségeinek viselésére.

[73] Lásd: 2020. szeptember 16-i Romenergo és Aris Capital ítélet (C-339/19, EU:C:2020:709, 49. pont); 2020. október 6-i La Quadrature du Net és társai ítélet (C-511/18, C-512/18 és C-520/18, EU:C:2020:791, 216. pont); 2021. június 22-i Latvijas Republikas Saeima (Büntetőpontok) ítélet (C-439/19, EU:C:2021:504, 132. pont).

V. Végkövetkeztetés

93. A fent kifejtettek értelmében azt javaslom a Bíróságnak, hogy az Oberster Gerichtshof (legfelsőbb bíróság, Ausztria) által elé terjesztett kérdéseket a következőképpen válaszolja meg:

Elsődlegesen:

„A lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodásokról, valamint a 2008/48/EK és a 2013/36/EU irányelv és az 1093/2010/EU rendelet módosításáról szóló, 2014. február 4-i 2014/17/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv 25. cikkének (1) bekezdését úgy kell értelmezni, hogy amennyiben a hitelfelvevő gyakorolja a hitelösszegnek a szerződésben meghatározott idő lejárta előtt teljes egészében vagy részben történő visszafizetéséhez való jogát, az arányos csökkentés csak a fizetendő kamatokra és a futamidőtől függő költségekre terjed ki.”

Másodlagosan:

„A 2014/17 irányelv 25. cikkének (1) bekezdését úgy kell értelmezni, hogy azzal ellentétes az olyan nemzeti szabályozás, amelynek értelmében, amennyiben a hitelfelvevő gyakorolja a hitelösszegnek a szerződésben meghatározott idő lejárta előtt teljes egészében vagy részben történő visszafizetéséhez való jogát, a kamatok és a hitel teljes költségének csökkentése csak a futamidőtől függő költségekre vonatkozik. Ezzel azonban nem ellentétes az olyan nemzeti szabályozás, amely ezt a csökkentést azokra a költségekre korlátozza, amelyek a futamidőtől függetlenül a hitelezőt részesítik díjazásban, és kizárja a harmadik fél részére fizetett költségeket.”