PHILIPPE LÉGER
FŐTANÁCSNOK INDÍTVÁNYA
Az ismertetés napja: 2005. június 2. [1]

1. A Heininger [2]— és Schulte [3]-ügyek után a jelen előzetes döntéshozatal iránti kérelem újra az üzlethelyiségen kívül kötött szerződések esetén a fogyasztók védelméről szóló, 1985. december 20-i 85/577/EGK tanácsi irányelv [4] értelmezésére irányul, sajátos összefüggésben az 1990-es évek folyamán Németországban magánszemélyek által megvalósított ingatlanberuházással.

2. A Heininger-ügyben a feltett kérdés arra vonatkozott, hogy az irányelv alkalmazandóe a „jelzáloghitel"-szerződésekre, azaz olyan szerződésekre, melyeket ingatlan vásárlása céljából kötöttek. A Bíróság igenlő választ adott erre a kérdésre, és arra következtetett, hogy azon fogyasztók, akik házaló kereskedelmi jellegű helyzetben kötöttek ilyen típusú szerződést, rendelkeznek az irányelv 5. cikke által biztosított elállási joggal. A Bíróság azt is megállapította, hogy az elállási jog gyakorlására előírt határidőt attól az időponttól kell számítani, amikor az irányelv 4. cikke szerint őt terhelő kötelezettség alapján a kereskedő értesíti a fogyasztót azon jogáról, hogy elállhat a szerződéstől.

3. A Schulte-ügyben az volt a kérdés, hogy ha egyetlen és ugyanazon pénzügyi műveletbe illeszkedik a jelzáloghitel-szerződés és az ingatlan-adásvételi szerződés, tartozhatnak-e az irányelv hatálya alá. Bár a Bíróság még nem hozta meg ítéletét, a 2004. szeptember 28-án ismertetett indítványban [5] javasoltuk, hogy nemleges választ adjon erre a kérdésre. Emlékeztettünk arra, hogy az irányelv kifejezetten kizárja a hatálya alól az ingatlan eladására vonatkozó szerződéseket, és hogy a jelen esetben a pénzügyi művelet elsődleges célja az ingatlanszerzés.

4. A Schulte-ügy a hitelszerződéstől való elállás következményeire is vonatkozik. Arról van szó, hogy a közösségi jog alapján a jelzáloghitel-szerződéstől való elállás maga

1 — Eredeti nyelv: francia.

2 — A C-481/99. sz. ügyben 2001. december 13-án hozott ítélet (EBHT 2001., I-9945. o.).

3 — A C-350/03. sz., a Bíróság előtt folyamatban lévő ügy.

4 — HL L 372., 31. o.; magyar nyelvű különkiadás 15. fejezet, 1. kötet 262. o. (a továbbiakban: az irányelv).

5 — 52–68. pont.

után vonhatja-e, vagy maga után kell-e vonnia az ingatlan-adásvételi szerződés felmondását. E tekintetben megállapítottuk, hogy annyiban, amennyiben az irányelv kizárja a hatálya alól az ingatlan eladására vonatkozó szerződéseket, az irányelv alapján nem lehet megkövetelni, hogy a hitelszerződéstől való elállás így vagy úgy érintse az ingatlan-adásvételi szerződés érvényességét [6].

5. A jelen ügy most már az elállás következményeire vonatkozik, már nem az ingatlan-adásvételi szerződésre, hanem magára a jelzáloghitel-szerződésre. A Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen (Németország) azt kérdezi, hogy egy nemzeti rendelkezés előírhatja-e a fogyasztónak a hitelszerződéstől elállás esetén a kölcsön piaci kamattal növelt összege azonnali visszafizetésének kötelezettségét, ha e kölcsönt a fogyasztó utasítására a bank közvetlenül az ingatlan eladójának fizette ki [7].

I — Közösségi jogi háttér

6. Az irányelv célja az, hogy a tagállamok fogyasztóinak minimális védelmet nyújtson a házaló kereskedelem terén.

7. E szöveg 1. cikkének (1) bekezdése kimondja:

„Az irányelv hatálya azokra a szerződésekre terjed ki, amelyek alapján a kereskedő árut szállít vagy szolgáltatást nyújt egy fogyasztó számára, és e szerződés megkötése:

— a kereskedő üzleti körútja alkalmával az üzlethelyiségén kívül történik,

vagy

— a kereskedő általi felkeresés alkalmával történik

i. fogyasztó otthonában vagy egy másik fogyasztó otthonában;

ii. a fogyasztó munkahelyén;

ha a felkeresés nem a fogyasztó kifejezett kívánságára történik."

6 — Ugyanott, 74–97. pont.

7 — Ez a kérdés már felmerült a Schulte-ügyben. Úgy véltük azonban, hogy elfogadhatatlan, azon okból, hogy szerintünk a kérdést előterjesztő bíróság nem ismertette kellőképpen az azt alátámasztó okokat (lásd a Schulte-ügyre vonatkozó indítvány 101–112. pontját).

8. Az irányelv azonban a 3. cikk (2) bekezdése a) pontjának megfelelően nem alkalmazható „építési szerződésekre, ingatlan eladására és bérletére vonatkozó szerződésekre, valamint ingatlanra vonatkozó egyéb joggal kapcsolatos szerződésekre".

9. Az irányelv 4. cikke kimondja, hogy a kereskedőnek az irányelv 5. cikkében meghatározott időszakon belül tájékoztatnia kell a fogyasztót az elállási jogról.

10. Az irányelv 5. cikke így rendelkezik:

„(1) A fogyasztó számára biztosítani kell a jogot, hogy a nemzeti jogban előírt eljárás szerint egy értesítés elküldésével visszavonja kötelezettségvállalásának következményeit a 4. cikk rendelkezéseiben említett tájékoztató kézhezvételének napjától számított hét napnál nem rövidebb időszakon belül [...].

(2) Az értesítés elküldése a fogyasztót a felmondott szerződés hatálya alatt vállalt minden kötelezettség alól mentesíti."

11. Ami a visszavonás következményeit illeti, az irányelv 7. cikke megállapítja, hogy:

„Ha a fogyasztó az elállási jogával él, az elállási jog gyakorlásának jogi következményeit a saját nemzeti jog rendelkezései szerint kell értelmezni, különösen a már leszállított áruk vagy nyújtott szolgáltatások ellenértékének visszafizetése, valamint a kézhez vett áruk visszaszolgáltatása vonatkozásában."

II — Nemzeti jogi háttér

12. Németországban az irányelvet a házaló kereskedelem esetén és hasonló módon kötött szerződésektől való elállásról szóló, 1986. január 16-i törvény (Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften) ültette át a német jogba [8].

13. E jogszabály 3. cikkének (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy „[e]llállás esetén mindkét fél köteles a másik fél részére a kapott szolgáltatást visszatéríteni".

8 — BGBl. 1986. I., 122. o. (a továbbiakban: HWiG).

14. A német jogalkotó egyebekben a fogyasztói hitelre vonatkozó tagállami törvényi, rendeleti és közigazgatási rendelkezések közelítéséről szóló, 1986. december 22-i 87/102/EGK tanácsi irányelvet [9], a fogyasztói hitelről szóló, 1990. december 17-i törvénynyel (Verbraucherkreditgesetz) [10] ültette át. E törvény 9. cikke értelmében:

„1. Egy adásvételi szerződés a hitelszerződéshez kapcsolódó ügyletnek minősül, ha az eladási árat a hitel összege fedezi, és a két szerződést gazdasági egységnek kell tekinteni. Gazdasági egység különösen akkor lehetséges, ha az eladónak a hitelszerződés előkészítéséhez vagy megkötéséhez nyújtott közreműködéséből a hitelező is részesül.

2. Az adásvételi szerződés megkötésére irányuló fogyasztói akarat kinyilvánítása csak akkor hatályos, ha a fogyasztó [...] nem áll el a hitelszerződés megkötésére irányuló szándéknyilatkozatától.

Az elállási jogról szóló tájékoztatónak [...] utalnia kell arra, hogy a hitelszerződéshez kapcsolódó adásvételi szerződéstől való elállás esetén visszaható hatállyal a hitelszerződés is megszűnik. [...] Ha a hitel nettó összegét már kifizették az eladónak, a fogyasztóval szemben a hitelező vállalja az adásvételi szerződésből eredő, az elállás jogkövetkezményei alapján az eladót terhelő jogokat és kötelezettségeket [...]".

15. A VerbrKrG 3. cikke (2) bekezdésének 2. pontja kimondja, hogy e törvény bizonyos rendelkezései, többek között a 9. cikke nem „alkalmazandó azokra a hitelszerződésekre, amelyek alapján a hitel ingatlanbiztosítékhoz kötött, és amelyeket a jelzáloghitelekre és közvetett finanszírozásra vonatkozó általános feltételekkel nyújtanak".

III — Az alapügyek és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések

16. Az 1990-es évek elején egy ingatlanfejlesztő társaság Steinenbronnban, Stuttgart (Németország) környékén szerzett területet, és épített egy 188 apartmanból álló szállodaegyüttest. Az ügylet célja az volt, hogy az ügyfeleknek, elsősorban üzletembereknek lehetőséget adjanak, hogy önellátóan több hétig maradjanak Stuttgart város környékén, ami az egyéni költségmegtakarítás miatt lehetővé teszi a hasonló szállodáknál alacsonyabb árak kínálását. Úgy tervezték, hogy ezen apartmanokat magánszemélyek szerzik meg, az adózás szempontjából előnyös befektetésként.

9 — HL 1987. L 42., 48. o.; magyar nyelvű különkiadás 15. kötet, 1. fejezet, 326. o.

10 — BGBl. 1990. I., 2840. o., (a továbbiakban: VerbrKrG).

17. Az apartmanok értékesítésének biztosítása érdekében az ingatlanépíttető társaság két intézménnyel együttműködve dolgozott: egy takarékszövetkezettel, a Crailsheimer Volksbank eG-vel (a továbbiakban: a Bank), amelyet azzal bíztak meg, hogy kölcsönt nyújtson magánszemélyeknek, és egy forgalmazó céggel, amely maga is önálló ingatlanközvetítőket vett igénybe, többek között egy W. nevű közvetítőt.

18. A három alapeljárásban W. közvetítő azonos módon járt el: spontán módon megjelent a magánszemélyeknél, bemutatta nekik az apartman megszerzésének és az adózás szempontjából előnyös befektetésnek köszönhetően elérhető megtakarítást, majd felkérte őket, hogy írjanak alá egy jelzáloghitel-szerződést a Bankkal. A felkeresett személyek jövedelme gyakran kevésnek tűnt a havi részletek fedezésére, de a közvetítő biztosította, hogy a konstrukcióból eredő adókedvezmény pótolja a visszafizetési nehézségeket. Ezért az 1992-es év folyamán több jelzáloghitel-szerződést kötöttek a Bankkal.

19. Nemsokára azonban a szálloda tevékenysége ráfizetésesnek bizonyult. A szálloda építésében és működtetésében részt vevő különböző társaságok csődbe jutottak, és az apartmanuk bérbeadásából származó jövedelmekre számító befektetők már nem tudták visszafizetni a kölcsönt. Kiderült továbbá, hogy az apartmanok egyedi használata vagy egyedi bérbeadása nem lehetséges [11].

20. A Bank ezért úgy döntött, hogy a német bíróságok és többek között a kérdést előterjesztő bíróság elé idézi a befektetőket. Ami a befektetőket illeti, úgy határoztak, hogy elállnak a hitelszerződésüktől, azzal érvelve, hogy e szerződést az irányelv szerinti házaló kereskedelmi jellegű helyzetben kötötték, és hogy a Bank a szerződés megkötésekor elmulasztotta tájékoztatni őket a szerződéstől való elállásra vonatkozó jogukról.

21. Az e három jogvitával megkeresett Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen úgy vélte, hogy a megoldás a közösségi jog értelmezésétől függ, és úgy döntött, a következő négy előzetes döntéshozatali kérdést terjeszti a Bíróság elé:

„1) Az [...] irányelv 1. cikkének (1) bekezdésével összeegyeztethető-e az, hogy a fogyasztók jogainak, különösen elállási joguknak a gyakorlását függővé teszik nemcsak az [...] irányelv 1. cikkének (1) bekezdése szerinti házaló kereskedelem meglététől, hanem a felelősség további feltételeitől, például hogy a

11 — Lásd az előzetes döntéshozatalra utaló határozatot (4. és 5. o.).

kereskedő tudatosan egy harmadik személyt von be a szerződés megkötésébe, vagy a kereskedő gondatlanul jár el a harmadik személy házaló kereskedelem során tanúsított magatartásával kapcsolatban?

2) Az [...] irányelv 5. cikkének (2) bekezdésével összeegyeztethető-e az, hogy a jelzálogkölcsön felvevője, aki a házaló kereskedelem útján kötötte meg a hitelszerződést, és aki ugyanekkor intézkedett arról is, hogy a kölcsön összegét egy olyan számlára fizessék, amely felett ő már gyakorlatilag nem rendelkezik, köteles legyen elállás esetén visszafizetni a kölcsönt a kölcsönnyújtónak?

3) Az [...] irányelv 5. cikkének (2) bekezdésével összeegyeztethető-e az, hogy ha a jelzáloghitel felvevőjének, aki az elállást követően köteles visszafizetni a kölcsönt, azt nem a szerződés által a részletfizetésre előírt időpontokban, hanem azonnal egy összegben kell kifizetnie?

4) Az [...] irányelv 5. cikkének (2) bekezdésével összeegyeztethető-e az, hogy ha az elállást követően a jelzáloghitel felvevője köteles visszafizetni a kölcsönt, akkor a piaci kamatot is kelljen utána fizetnie?"

IV — Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések tárgya

22. A Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen előzetes döntéshozatal iránti kérelme két kérdéscsoportot foglal magában.

23. Az első az elállás feltételeire vonatkozik. Arról van szó, hogy az irányelv és különösen az 5. cikkében előírt elállási jog alkalmazása függővé tehető-e az irányelv 1. cikkének (1) bekezdése szerinti házaló kereskedelmi helyzet meglétén kívül további feltételektől [12].

24. A második az elállás jogkövetkezményeire vonatkozik. Annak meghatározásáról van szó, hogy, mint a jelen esetben, egy jelzáloghitel-szerződést és egy ingatlan-adásvételi szerződést magában foglaló átfogó pénzügyi művelet esetén egy nemzeti rendelkezés előírhatja-e a fogyasztónak a hitelszerződéstől való elállása esetén a kölcsön piaci kamattal növelt összege azonnali visszafizetésének kötelezettségét, ha e kölcsönt a fogyasztó utasítására a kölcsönnyújtó intézmény közvetlenül az ingatlan eladójának fizette ki [13].

12 — Az első előzetes döntéshozatali kérdés.

13 — A második, harmadik és negyedik előzetes döntéshozatali kérdés.

25. E kérdéseket egymás után vizsgáljuk meg.

V — Az elállás feltételeiről (első kérdés)

26. Első kérdésével a kérdést előterjesztő bíróság pontosabban azt szeretné tudni, hogy az irányelv 1. és 2. cikke úgy értelmezendő-e, hogy amennyiben egy harmadik személy működik közre a kereskedő helyett vagy nevében a szerződés letárgyalásában vagy megkötésében, az irányelv alkalmazása nemcsak azon feltételtől tehető függővé, hogy a szerződést az irányelv 1. cikkének (1) bekezdésében említett valamelyik objektív helyzetben kötötték, hanem más, szubjektív feltételektől is, különösen attól, hogy a kereskedő tudott vagy tudnia kellett volna a harmadik személy magatartásáról.

27. Az előzetes döntéshozatalra utaló határozatában a Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen kifejti, hogy Németországban vita van az irányelv által bevezetett elállási jog gyakorlásának pontos feltételeit illetően.

28. Az állandó ítélkezési gyakorlat értelmében a Bundesgerichtshof (Németország) ugyanis úgy tekinti, hogy az irányelv által előírt elállási jog csak akkor gyakorolható, ha az irányelv szerinti házaló kereskedelmi helyzettel állunk szemben, *és* ha ez a házaló helyzet „felróható" a kereskedőnek. Ebből következik, hogy ha mint a jelen esetben, a szerződést harmadik személy közvetítésével kötötték, a fogyasztó csak akkor hivatkozhat az elállási jogára, ha megállapítást nyert, hogy a kereskedő tudott, vagy legalábbis tudnia kellett a harmadik személy magatartásáról.

29. A kérdést előterjesztő bíróság, mint más német bíróságok, úgy véli, hogy ez a felróhatósági feltétel összeegyeztethető az irányelvvel. Hozzáteszi, hogy ha a jelen esetben fenn is kell tartani ezt a feltételt, az alapeljárás alpereseit nem illetheti meg az elállási jog, hiszen W. közvetítő alkotta egy több, önálló társaságból álló lánc utolsó láncszemét, és ezért teljesen ismeretlen volt a Bank számára.

30. A Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen tehát szükségesnek tartotta a Bíróságtól annak megkérdezését, hogy ellenkezik-e a vitatott feltétel az irányelvvel.

31. Véleményünk szerint az 1999. április 22-i Travel Vac ítéletnek [14] lehetővé kellene tennie, hogy a Bíróság röviden válaszoljon erre a kérdésre.

14 — A C-423/97. sz. ügy (EBHT 1999., I-2195. o.).

32. Ebben az ítéletben ugyanis a Bíróságot már megkérdezték az irányelv 5. cikkében bevezetett elállási jog gyakorlásának feltételeiről. Pontosabban, arról kérdezték, hogy ahhoz, hogy a fogyasztó gyakorolhassa az elállási jogát, elegendő-e, hogy a szerződést az irányelv 1. cikkében leírt körülmények között kötötték, vagy azonkívül bizonyítani kell más körülmények fennállását, mint például azon tényt, hogy a kereskedő befolyásolta vagy félrevezette a fogyasztót.

33. Az irányelv céljára alapozva a Bíróság nemleges választ adott erre a kérdésre.

34. Lényegében megállapította, hogy az irányelv az elállási jogot azzal a különös céllal biztosította a fogyasztó számára, hogy megvédje a házaló kereskedelemmel együtt járó meglepetéselemtől. Az irányelv preambulumából [15] következik ugyanis, hogy a kereskedő üzlethelyiségén kívül megkötött szerződések jellegzetessége, hogy rendszerint a kereskedő a szerződéskötést kezdeményező fél, és a fogyasztó erre nincs felkészülve. A fogyasztónak tehát nem áll módjában a kereskedő ajánlatát más ajánlatokkal összehasonlítani, és így lehetetlen megítélnie cselekedetei minden vonzatát.

35. A Bíróság ezért úgy tekintette, hogy az irányelv által előírt elállási jog gyakorlásához elegendő, ha a fogyasztó „[az] irányelv 1. cikkében leírt valamelyik objektív helyzetben található", és hogy „a kereskedő általi befolyásoló magatartás vagy a félrevezetés szándéka nem szükséges" [16].

36. Következésképpen, úgy gondoljuk, hogy a Bíróság ítélkezési gyakorlatával ellenkezik a német jog által támasztott felróhatósági feltétel.

37. Javasoljuk tehát a Bíróságnak, hogy a kérdésre akként válaszoljon, hogy amennyiben egy harmadik személy a kereskedő helyett vagy nevében működik közre a szerződés letárgyalásában vagy megkötésében, az irányelv alkalmazása nem tehető függővé az e jogszabály 1. cikkében előírtakon kívüli feltételektől, különösen attól, hogy a kereskedő tudott, vagy tudnia kellett volna neki a harmadik személy magatartásáról.

15 — Negyedik preambulumbekezdés.

16 — 43. pont (kiemelés tőlünk).

VI — Az elállás következményeiről

38. A második, harmadik és negyedik előzetes döntéshozatali kérdés a hitelszerződéstől való elállás jogkövetkezményeire vonatkozik.

39. E tekintetben emlékeztetni kell arra, hogy az irányelv 7. cikke szerint „az elállási jog gyakorlásának jogi következményeit [helyes fordítása: jogkövetkezményeit] a saját nemzeti jog rendelkezései szerint kell értelmezni, különösen a már leszállított áruk vagy nyújtott szolgáltatások ellenértékének visszafizetése [...] vonatkozásában."

40. Szintén emlékeztetni kell arra, hogy az EK 10. cikk első bekezdésének értelmében a tagállamok az EK-Szerződésből, illetve az Európai Közösség intézményeinek intézkedéseiből eredő kötelezettségek teljesítésének biztosítása érdekében megteszik a megfelelő általános vagy különös intézkedéseket. Ezen aktusok között szerepel az irányelv is, amely az EK 249. cikk harmadik bekezdésének megfelelően az elérendő célokat illetően minden címzett tagállamra kötelező. Ez a kötelezettség magában foglalja, hogy valamennyi tagállam, amely egy irányelv címzettje, köteles nemzeti jogrendjében az irányelv teljes – és céljának megfelelő – érvényesülése biztosítása végett szükséges minden intézkedést megtenni [17].

41. A jelen ügyben a Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen úgy véli, hogy a német hatóságok által hozott intézkedések és különösen a Bundesgerichtshof ítélkezési gyakorlata nem teszik lehetővé az irányelv teljes érvényesülésének biztosítását. Szerinte ezen intézkedések olyan természetűek, amelyek elriasztják a kölcsönfelvevőt az elállási jog gyakorlásától, és ezért ellentétesek az irányelv által követett, a fogyasztók védelmére irányuló céllal.

42. Ugyanez igaz a fogyasztóra előírt visszafizetési kötelezettségre (az alábbi A pont), a visszafizetés azonnali jellegére (az alábbi B pont) és a piaci kamat fizetésének kötelezettségére (az alábbi C pont).

A — *A visszafizetési kötelezettségről (második kérdés)*

43. A második kérdésével a Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen azt szeretné tudni, hogy egy jelzáloghitel-szerződést és egy ingatlan-adásvételi szerződést magában foglaló átfogó pénzügyi művelet esetén az irányelv 5. és 7. cikkével ellentétes-e egy olyan nemzeti rendelkezés, amely előírja a fogyasztónak a hitelszerződéstől elállás esetén a kölcsönösszegnek a kölcsönnyújtó intézmény részére történő visszafizetésének kötelezettségét, holott ezen összeget a fogyasztó utasítására az említett intézmény közvetlenül az ingatlan eladójának fizette ki.

17 — Lásd többek között a C-336/97. sz., Bizottság kontra Olaszország ügyben 1999. június 17-én hozott ítélet (EBHT 1999., I-3771. o.) 19. pontját; a C-97/00. sz., Bizottság kontra Franciaország ügyben 2001. március 8-án hozott ítélet (EBHT 2001., I-2053. o.) 9. pontját; a C-478/99. sz., Bizottság kontra Svédország ügyben 2002. május 7-én hozott ítélet (EBHT 2002., I-4147. o.) 15. pontját és a C-324/01. sz., Bizottság kontra Belgium ügyben 2002. december 5-én hozott ítélet (EBHT 2002., I-11197. o.) 18. pontját).

44. A kérdést előterjesztő bíróság emlékeztet arra, hogy a HWiG 3. cikkének (1) bekezdése alapján, elállás esetén a fogyasztó köteles a másik fél részére a kapott szolgáltatást visszatéríteni. Hozzáteszi, hogy a Bundesgerichtshof e rendelkezésből arra következtetett, hogy a jelen esethez hasonló esetben a kölcsönfelvevő köteles visszafizetni a hitel összegét a hitelnyújtó intézménynek, még akkor is, ha ezen összeget közvetlenül harmadik személynek, jelen esetben az ingatlantársaságnak fizették ki.

45. A kérdést előterjesztő bíróság úgy véli, hogy ez a kötelezettség ellentétes az irányelv hatékony érvényesülésével. Szerinte az a célja, hogy továbbra is kötelezettségeket rójon a fogyasztóra a hitelszerződés alapján, holott a kölcsön harmadik személynek való folyósítása miatt a fogyasztó a valóságban soha „nem rendelkezett szabadon" e kölcsönösszeggel [18].

46. Úgy tűnik számunkra, hogy a kérdést előterjesztő bíróság erre vonatkozó kérdése téves kiindulóponton nyugszik: valószínűleg nem pontos az az állítás, hogy a fogyasztó nem rendelkezhetett a kölcsön összegével.

47. Az ügyirat adataiból [19] kiderül ugyanis, hogy a kölcsön összegét a Bank közvetlenül az ingatlantársaságnak folyósította, a kölcsönadó ez irányú utasításai miatt: az alapeljárás alperesei által aláírt hitelszerződések kifejezetten előírták, hogy a Bank a nettó hitelösszeget az ingatlantársaságnak folyósítsa, a „boarding house" apartmanjainak finanszírozása biztosítása érdekében. Jogi nézőpontból tehát a fogyasztó szabadon választotta, hogy a hitelösszeget lakásvásárlásra fordítja, hiszen a Bank az e kérdésre vonatkozó utasításainak végrehajtására szorítkozott.

48. Ezen bizonyítékokra tekintettel nehezen belátható, hogy az irányelv hatékony érvényesülésével mennyiben lenne ellentétes a fogyasztóra előírt visszafizetési kötelezettség.

49. Véleményünk szerint ez csak akkor lenne így, ha a fogyasztó semmilyen szolgáltatást nem kapott volna a fizetés ellenében. Ebben az esetben a fizetés címzettje jogalap nélkül gazdagodna, és valóban felvetődne, hogy az irányelv hatékony érvényesülésével nem ellentétes-e egy ilyen következmény. A jelen esetben azonban tény, hogy a kölcsönfelvevő ellenszolgáltatást kapott a fizetésért, hiszen megszerezte a „boarding house" egyik apartmanjának a tulajdonjogát.

50. Valójában úgy tűnik, hogy az alapügyekben a probléma nem azon tényből ered, hogy a fizetés közvetlenül harmadik személy

18 — Előzetes döntéshozatalra utaló határozat (13. és 14. o.).
19 — Ugyanaz.

részére történt. Abból a tényből származik, hogy a fogyasztóknak, ahhoz, hogy visszafizethessék a kölcsönt a Banknak, újra el kellene adniuk az apartmanjukat, ami nehézkesnek bizonyul.

51. A kérdést előterjesztő bíróság [20] által közölt információk szerint ugyanis az apartman értéke rendkívül alacsony lett. A Bundesgerichtshof továbbá nem hajlandó úgy tekinteni, hogy a hitelszerződés és az ingatlan-adásvételi szerződés „gazdasági egységet" képeznek a VerbrKrG 9. cikke értelmében, amely esetben a hitelszerződéstől való elállásnak automatikusan az ingatlan-adásvételi szerződés felmondása lenne a következménye [21].

52. Mindazonáltal, amint azt megállapítottuk a Schulte-ügyre vonatkozó indítványunkban, az irányelv nem tartalmaz egyetlen olyan rendelkezést sem, amelyre ténylegesen lehetne hivatkozni e kérdést illetően.

53. Egyrészt az irányelv 3. cikkének (2) bekezdése a) pontja kifejezetten kiveszi e jogszabály hatálya alól az ingatlan eladására vonatkozó szerződéseket, az irányelv tehát nem alkalmazható ingatlan-adásvételi szerződésre, még ha ez a szerződés egy átfogó pénzügyi műveletbe illeszkedik is [22]. Másrészt nyilvánvaló, hogy ha az irányelv kiveszi a hatálya alól az ingatlan eladására vonatkozó adásvételi szerződéseket, nem követelheti meg, hogy a hitelszerződéstől elállás ilyen vagy olyan módon maga után vonja az ingatlan-adásvételi szerződés semmisségét [23].

54. Ilyen körülmények között úgy gondoljuk, hogy az irányelv hatékony érvényesülésével nem ellentétes a vitatott visszafizetési kötelezettség. Javasoljuk tehát, hogy a Bíróság úgy válaszoljon a második kérdésre, hogy egy jelzáloghitel-szerződést és egy ingatlan-adásvételi szerződést magában foglaló átfogó pénzügyi művelet esetén az irányelv 5. és 7. cikkével nem ellentétes az olyan nemzeti rendelkezés, amely a fogyasztónak olyan kötelezettséget ír elő, hogy a hitelszerződéstől elállás esetén a kölcsön összegét fizesse vissza a kölcsönnyújtó intézménynek, ha ezen összeget a kölcsönfelvevő utasítására az említett intézmény közvetlenül az ingatlan eladójának fizette ki.

B — *Az azonnali visszafizetési kötelezettségről (harmadik kérdés)*

55. Harmadik kérdésével a Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen azt kérdezi,

20 — Előzetes döntéshozatalra utaló határozat (4. és 5. o.).

21 — E problematika részleteiről lásd a Schulte-ügyre vonatkozó indítványunkat (27–36. pont).

22 — Ugyanott, 51–68. pont.

23 — Ugyanott, 74–97. pont.

hogy az irányelv 5. és 7. cikkével ellentétes-e egy az olyan nemzeti rendelkezés, amely olyan kötelezettséget ír elő a fogyasztónak, hogy a hitelszerződéstől elállás esetén azonnal fizesse vissza a kölcsönnyújtó intézménynek az e szerződés alapján kapott összegeket.

56. A kérdést előterjesztő bíróság kifejti, hogy a Bundesgerichtshof ítélkezési gyakorlata szerint a hitelszerződésétől elálló fogyasztó a kölcsönt nem a szerződésben előírt részletekben, hanem azonnal és egy összegben köteles visszafizetni.

57. A kérdést előterjesztő bíróság úgy véli, hogy ez a kötelezettség ellentétes az irányelv hatékony érvényesülésével. Jelentős összeg azonnali kifizetését jelenti ugyanis, amely olykor több mint 50 000 euróig terjed, és általában a fogyasztó fizetésképtelenségéhez vezet. A kölcsön azonnali visszafizetésének kötelezettsége tehát a fogyasztót kevésbé kedvező helyzetbe hozná, mint ha folytatná a hitelszerződés teljesítését és a részletek esedékességükkor való fizetését. Ilyen értelemben a vitatott kötelezettség elriasztaná a fogyasztót az elállási joga gyakorlásától, és így megfosztaná az irányelvet hatékony érvényesülésétől.

58. Nem osztjuk a kérdést előterjesztő bíróság elemzését.

59. Tudjuk ugyanis, hogy az irányelv 5. cikkének (2) bekezdése értelmében az elállásról értesítés „a fogyasztót a felmondott szerződés hatálya alatt vállalt minden kötelezettség alól mentesíti".

60. Nyilvánvaló azonban, hogy a fogyasztó kötelezettségeinek törlése, azaz a tőke és a kamatok visszafizetése csak az eredeti állapot visszaállításának feltételével történhet. Ennek hiányában a kölcsönfelvevő jogalap nélküli gazdagodásra tenne szert, és az irányelv gyorsan a helytelen meggazdagodás eszközévé válna a kevésbé lelkiismeretes fogyasztók számára. A szerződés alapján kapott összegek azonnali visszafizetésének kötelezettsége tehát a hitelszerződéstől elállás logikus következményének tűnik. E tekintetben egyébiránt emlékeztetünk arra, hogy az irányelv 7. cikke az elállás jogkövetkezményeinek – amelyeket a saját nemzeti jog rendelkezései szerint kell értelmezni – első példájaként említi a már leszállított áruk vagy nyújtott szolgáltatások ellenértékének „visszafizetését", valamint a kézhez vett áruk „visszaszolgáltatását".

61. Ez a visszafizetési kötelezettség egyes közösségi jogszabályokban is szerepel, mint például a fogyasztói hitelek terén a törvényi, rendeleti vagy közigazgatási tagállami rendelkezések közelítéséről szóló európai parla-

menti és tanácsi irányelvjavaslatban [24]. E javaslat ugyanis a fogyasztói hitel terén előírja, hogy a fogyasztónak tizennégy nap áll rendelkezésére a hitelszerződés elfogadásának visszavonására. Megállapítja azonban, hogy a visszavonási jog gyakorlása arra kötelezi a fogyasztót, hogy „egyidejűleg visszaszolgáltassa a kölcsönnyújtónak azon összegeket, amelyeket a hitelszerződés alapján kapott" [25].

62. Ilyen körülmények között úgy gondoljuk, hogy az irányelv hatékony érvényesülését nem veszélyezteti a vitatott kötelezettség.

63. Javasoljuk tehát, hogy a Bíróság azt válaszolja a harmadik kérdésre, hogy az irányelv 5. és 7. cikkével nem ellentétes az a nemzeti rendelkezés, amely előírja, hogy a hitelszerződéstől elállás esetén a fogyasztó köteles azonnal visszafizetni a kölcsönnyújtó intézménynek az e szerződés alapján kapott összegeket.

C — *A piaci szint szerinti kamatfizetésről (negyedik kérdés)*

64. Negyedik és utolsó kérdésével a Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen azt kérdezi, hogy az irányelv 5. és 7. cikkével ellentétes-e az a nemzeti rendelkezés, amely előírja, hogy a hitelszerződéstől elállás esetén a kölcsönfelvevő nemcsak a szerződés alapján kapott összegeket köteles visszafizetni, hanem az említett összegek után a piaci kamatot is.

65. A kérdést előterjesztő bíróság kifejti, hogy a Bundesgerichtshof ítélkezési gyakorlata szerint a hitelszerződésétől elálló fogyasztó köteles megfizetni a kölcsönnyújtó intézménynek az e szerződés alapján kapott összegek utáni piaci kamatokat.

66. A kérdést előterjesztő bíróság úgy véli, hogy e kötelezettség ellentétes az irányelv hatékony érvényesülésével. Kifejti ugyanis, hogy a kamatok jelentős összeget tehetnek ki, főleg ha, mint a jelen esetben, az elállás a szerződés megkötése után hosszabb idővel történik. A kamatfizetési kötelezettség következésképpen az elállási joga gyakorlása miatt a fogyasztóra alkalmazott joghátrányként lenne tekinthető. A kérdést előterjesztő bíróság emlékeztet arra, hogy a Bíróság a fent hivatkozott Travel Vac ügyben úgy ítélte meg, hogy az irányelvvel ellentétes, ha valamely szerződés csak azért kötelezi átalánydíj fizetésére a fogyasztót, mert az elállási jogát gyakorolja.

67. A kérdést előterjesztő bíróság, akárcsak a német jogirodalom egy része, úgy véli tehát, a

24 — COM(2002) 443 végleges (HL C 331. E., 200. o.).
25 — A 11. cikk (3) bekezdése (kiemelés tőlünk).

kamatfizetési kötelezettség olyan természetű, amely elriasztja a fogyasztót az elállási joga gyakorlásától, és így megfosztja az irányelvet a hatékony érvényesülésétől.

68. Előzetesen hangsúlyozni kell, hogy a fent hivatkozott Travel Vac ítéletből levont megoldás nem alkalmazható a jelen esetben.

69. Ebben az ítéletben ugyanis a vitatott intézkedés a fogyasztó által gyakorolt elállási jog miatt a kereskedőnek okozott kár miatti átalányfizetést előíró szerződéses kikötés volt. A Bíróság úgy ítélte meg, hogy az irányelvvel ellentétes az ilyen károk és kamatok fizetése, mert elállási jogának gyakorlása miatt ismételten bünteti a fogyasztót.[26] E következményt az irányelv védelmi céljával ellentétesnek ítélte, amelynek lényege pontosan annak megakadályozása, hogy a fogyasztó ne vállaljon pénzügyi kötelezettséget anélkül, hogy arra felkészült lenne[27].

70. A jelen esetben a fogyasztót terhelő fizetési kötelezettség alapvetően eltérő. Nem a kölcsönnyújtó intézmény által a szerződés felmondása miatt elszenvedett kár megtérítésére irányul. Egyszerűen arra irányul, hogy fedezze a kölcsönnyújtó intézmény által kifizetett pénzből azon időszakban keletkezett hasznot, amikor az a fogyasztó rendelkezésére állt.[28] A jelen esetben szóban forgó fizetési kötelezettség tehát nem hasonlítható a fent hivatkozott Travel Vac ügyben vizsgálthoz.

71. Amint az megállapításra került, úgy gondoljuk, hogy elvileg az irányelvvel nem ellentétes az a nemzeti rendelkezés, amely a hitelszerződéstől való elállás esetén törvényes kamat megfizetését írja elő.

72. Annyiban ugyanis, amennyiben az elállás azzal jár, hogy a szerződést visszahatóan megsemmisíti, természetesnek tűnik, hogy a szerződés megkötése előtti állapotot állítsák vissza. Mivel a kölcsönfelvevőt úgy tekintik, mint ha soha nem vette volna fel a kölcsönt, logikus, hogy ne csak a szerződés alapján kapott összegeket fizesse vissza, hanem a kamatokat is, azaz azt a hasznot, amelyet ezen összegek hoztak volna, ha továbbra is kölcsönnyújtó intézmény rendelkezésére állnak.

73. Ezt a megoldást fogadták el egyébként egyes közösségi jogszabályok, és különösen a COM(2002) 443. sz. végleges irányelvjavaslat. Ez a javaslat ugyanis előírja, hogy az elállási jog gyakorlása esetén „[a] fogyasztó-

26 — 58. pont.

27 — Ugyanaz.

28 — Az előzetes döntéshozatalra utaló határozat (17. o.).

nak meg kell fizetnie a hitelátutalás idejére esedékes kamatokat" [29]. Ezt a fogyasztók részéről történő visszaélések és spekulációk elkerülésének szükségességével indokolja, ha a hitelszerződés jelentős összegekre vonatkozik [30].

74. Ilyen körülmények között úgy gondoljuk, hogy az irányelvvel elvileg nem ellentétes a törvényes kamatok megfizetésének a jelen esetben vitatotthoz hasonló kötelezettsége.

75. Úgy tűnik azonban, hogy ez a megoldás a jelen esetben nem alkalmazható.

76. Tudjuk ugyanis, hogy a jelen ügyekben jelentős idő telt el a hitelszerződés megkötése és az attól való elállás között: az 1992-ben megkötött szerződésektől az alapeljárás alperesei csak hat évvel később, 1998-ban álltak el [31]. Továbbá tény, hogy ezen, a hitelszerződéstől való elállásban bekövetkező késedelem kizárólag annak tudható be, hogy a Bank elmulasztotta tájékoztatni a fogyasztót a szerződéstől való elállásra irányuló jogáról [32].

77. Amint azt kifejtettük a Heininger-ügyre vonatkozó indítványunkban [33], az irányelv „sajátos felelősséget" ír elő a kereskedőre. A 4. cikkében előírja, hogy köteles tájékoztatni a fogyasztót a szerződéstől való elállásra irányuló jogáról, és az 5. cikkében hozzáteszi, hogy az elállási jog gyakorlására nyitva álló határidő csak „[e] tájékoztató fogyasztó általi kézhezvételének napjától számítva" kezdődik. Az irányelv által biztosított elállási jog ténylegessége tehát kifejezetten a kereskedő azon gondosságától függ, hogy eleget tegyen az irányelv alapján őt terhelő kötelezettségnek.

78. Ezen elemeket figyelembe véve úgy gondoljuk, hogy a Bank nem követelheti késedelmi kamat megfizetését, amíg nem tesz eleget a saját kötelezettségeinek. Annyiban ugyanis, amennyiben a fogyasztótól követelt kamatok kizárólag az irányelv 4. cikke alapján a Bankot terhelő kötelezettség teljesítésének elmulasztása miatt járnak, a vitatott fizetési kötelezettség nem alkalmazható. Amint a Bíróság a Heininger-ügyben megállapította, ha a hitelintézetek úgy döntenek, házaló kereskedéshez folyamodnak szolgáltatásaik értékesítése érdekében, „nehézségek nélkül védhetik mind a fogyasztók érdekeit, mind a saját jogbiztonsági követelményeiket, azáltal hogy eleget tesznek tájékoztatási kötelezettségüknek" [34].

29 — A 11. cikk (3) bekezdése.

30 — Lásd a 11. cikkhez fűzött indokolás ismertetését (213. o.).

31 — Az előzetes döntéshozatalra utaló határozat (5–8. o.).

32 — Lásd többek között a Bank írásbeli észrevételeit (4. pont).

33 — 60–62. pont.

34 — 47. pont.

79. Következésképpen azt javasoljuk a Bíróságnak, hogy az utolsó előzetes döntéshozatalra feltett kérdésre úgy válaszoljon, hogy az irányelv 5. és 7. cikkével ellentétes az a nemzeti rendelkezés, amely előírja, hogy a hitelszerződéstől való elállás esetén a kölcsönfelvevő köteles az említett szerződés alapján kapott összegek után a piaci kamatot is megfizetni addig, amíg a kereskedő az irányelv 4. cikke alapján őt megillető kötelezettségnek megfelelően nem tájékoztatta a fogyasztót az őt megillető, a szerződéstől való előírt határidőn belüli elállás jogáról.

VII — Végkövetkeztetések

80. Az előző megállapítások összessége alapján tehát azt javasoljuk, hogy a Bíróság következőképpen válaszoljon a Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen által feltett kérdésekre:

„1) Az üzlethelyiségen kívül kötött szerződések esetén a fogyasztók védelméről szóló, 1985. december 20-i 85/577/EGK tanácsi irányelv 1. és 2. cikke úgy értelmezendő, hogy amennyiben egy harmadik személy a kereskedő helyett vagy nevében működik közre a szerződés letárgyalásában vagy megkötésében, az irányelv alkalmazása nem tehető függővé az e jogszabály 1. cikkében előírtakon kívüli feltételektől, különösen attól, hogy a kereskedő tudott, vagy tudnia kellett volna a harmadik személy magatartásáról.

2) Egy jelzálogkölcsön-szerződést és egy ingatlan-adásvételi szerződést magában foglaló átfogó pénzügyi művelet esetén az irányelv 5. és 7. cikkével nem ellentétes az olyan nemzeti rendelkezés, amely előírja a fogyasztónak azon kötelezettséget, hogy a hitelszerződéstől elállás esetén a kölcsön összegét fizesse vissza a kölcsönnyújtó intézménynek, ha ezen összeget a kölcsönfelvevő utasítására az említett intézmény közvetlenül az ingatlan eladójának fizette ki.

3) Az irányelv 5. és 7. cikkével nem ellentétes az a nemzeti rendelkezés, amely előírja, hogy a hitelszerződéstől elállás esetén a fogyasztó köteles azonnal visszafizetni a kölcsönnyújtó intézménynek az említett szerződés alapján kapott összegeket.

4) Az irányelv 5. és 7. cikkével ellentétes az a nemzeti rendelkezés, amely előírja, hogy a hitelszerződéstől elállás esetén a kölcsönfelvevő köteles az említett szerződés alapján kapott összegek után a piaci kamatot is megfizetni addig, amíg a kereskedő az irányelv 4. cikke alapján őt megillető kötelezettségnek megfelelően nem tájékoztatta a fogyasztót az őt megillető, a szerződéstől való előírt határidőn belüli elállás jogáról."