

A Fővárosi Ítéltábla az Orosz V. Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Orosz V. Sándor ügyvéd) által képviselt felperesnek, a Krasznai Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Krasznai István ügyvéd) által képviselt alperes ellen általános szerződési feltételek tisztességtelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2011. május 18. napján meghozott, 15.G.41.102/2010/10. sorszámu ítélete ellen, az alperes részéről 11. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekinti, és azt részben megváltoztatja, és mellőzi a kölcsönszerződés 6.1. pontja „Felmondási esemény bekövetkezése esetén a hitelező jogosult a jelen kölcsönszerződést egyoldalúan, azonnali hatállyal felmondani. A felek megállapodnak, hogy többek között az alábbi eseménynek bekövetkeztét felmondási eseménynek tekintik:" szövegrésze; az Általános Szerződési Feltételek 9.1. pont „Felmondási esemény bekövetkezése esetén a hitelező jogosult a jelen kölcsönszerződést egyoldalúan, azonnali hatállyal felmondani. Alábbi eseménynek bármelyike felmondási eseménynek minősül:" szövegrésze; a kölcsönszerződés 6.1. pont j) alpontja; a kölcsönszerződés 5.1. pont harmadik bekezdése „Káresemény bekövetkezése esetén az adós/eladó/zálogkötelezett", továbbá „köteles a hitelezőt erről írásban értesíteni és a kárrendezéssel kapcsolatos eljárásban minden intézkedést haladéktalanul megtenni." szövegrésze; a kölcsönszerződés 6.3. pont és az Általános Szerződési Feltételek 9.3. pont megegyező, „az adós/eladó/zálogkötelezett a

hitelező kérésére az ingatlant sértetlen, a szerződéskötéskori eredeti állapotnak megfelelő állagban (...) üres állapotban kell átadnia" szövegrészelete; az Általános Szerződési Feltételek 7.9. pont b) alpontja „Az üzletfél (az ingatlant)", valamint „az XX Zrt. birtokába bocsátani" szövegrészeletei; a kölcsönszerződés VI. fejezet - zálogtárgy értékesítésére irányuló szerződés 13.4. pontja „a zálogkötelezett kötelezi magát, hogy amennyiben a zálogjogosult kielégítési joga megnyílik, úgy" és „a zálogtárgyat a jogosult részére átadni függetlenül a zálogjogosult által választott végrehajtási értékesítési módtól." szövegrészelete; a kölcsönszerződés 4.5. pontja „A fedezetként felajánlott ingatlant terhelő vételi jogot, illetve annak gyakorlását felek a jelen megállapodástól számított 5 éves időtartamra kötik ki." szövegrészelete; a kölcsönszerződés II. fejezet - vételi jogot alapító megállapodás 4. pontja „a vételi jogot, illetve annak gyakorlását felek a jelen megállapodás aláírásától számított 5 éves időtartamra kötik ki." szövegrészelete; a kölcsönszerződés II. fejezet - vételi jogot alapító megállapodás 3. pontja és az Általános Szerződési Feltételek 7.9. pont a) alpontja „A jelen megállapodás időtartama alatt az ingatlanon végzett valamennyi új beruházás, fejlesztés, kiegészítés, amely az ingatlan tartozékává válik, a vételi jog hatálya alá tartozik. A vételi jog kiterjed az ingatlan valamennyi törvényes és tényleges tartozékára." szövegrészelete; a kölcsönszerződés IV. fejezet - óvadéki szerződés 2. pont b) alpontja és az Általános Szerződési Feltételek 7.9. pont c) alpontja második bekezdése „A hitelező - külön felhatalmazó nyilatkozat nélkül - jogosult - de nem köteles és nem kötelezhető - az óvadékot az adós kölcsönszerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének ... teljesítésére vagy az adós késedelmes teljesítése következtében előálló helyzet következményeinek elhárítására felhasználni." szövegrészelete; a kölcsönszerződés 6.5. pont a) alpontja és az Általános Szerződési Feltételek 9.4. pont a) alpontja megegyező „Amennyiben az adós/eladó/zálogkötelezett jelen kölcsönszerződésből eredő kötelezettségeit nem szerződésszerűen teljesíti és/vagy jelen kölcsönszerződés az adós/eladó/zálogkötelezett érdekkörében felmerült okból a futamidő lejártá előtt megszűnik, úgy az adós/eladó/zálogkötelezett köteles megfizetni az esetleges", valamint „díjat, költséget" szövegrészeletei; a kölcsönszerződés 6.5. pont e) és f) alpontjai; az Általános Szerződési Feltételek 9.4. pont e) és f) alpontjai; továbbá az Üzletszabályzat 10.7. pont „Az XX Zrt. a harmadik személyért úgy felel, mintha maga járt volna el. Ha a közreműködő felelősségét" valamint „korlátozza, az XX Zrt. felelőssége is ehhez igazodik." szövegrészeletei érvénytelenségének megállapítását, és ebben a körben a keresetet elutasítja. Mellőzi továbbá a kölcsönszerződés II. fejezet - vételi jogot alapító megállapodás 6. pont első és második bekezdése, valamint a kölcsönszerződés VI. fejezet zálogtárgy értékesítésére irányuló szerződés 13.4. pontja - helyesen a szerződés III. fejezet - önálló zálogjogot alapító szerződés 14. pontja - „a zálogkötelezett köteles az ingatlant értékesítés céljából zálogjogosult részére a felmondó nyilatkozat kézhezvételétől számított 3 hónapon belül átadni" szövegrészelete érvénytelenségének megállapítását.

Az alperes által közzéteendő közlemény tartalmát az alábbiak szerint változtatja meg:

„ K ö z l e m é n y

A Fővárosi Ítéltábla a 2012. február 23. napján kihirdetett 4. Pf.21.272/2011/10. számú jogerős ítéletével az **KK Zrt**-vel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal megállapította az alperes neve által közjegyzői okiratba foglaltan, fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott kölcsönszerződés I. fejezet 6.1. pont a) alpontjának 'az adós/eladó/zálogkötelezett a kölcsönszerződésből fakadó valamely fizetési kötelezettségével késedelembe esik' szövegrészelete, valamint az alperes neve által 2009. július 29. napjától 2010. június 29. napjáig fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott Általános Szerződési Feltételei 9.1. pont első bekezdésének 'az adós a kölcsönszerződésből fakadó bármely fizetési kötelezettségével késedelembe esik' szövegrészelete érvénytelenségét.

A kikötések azért érvénytelenek, mert a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítják meg azáltal, hogy a hitelező számára bármely, akár jelentéktelen összegű és időtartamú fizetési késedelem esetére is lehetővé teszik a szerződés felmondását.

A jogerős ítélet megállapította a 2009. július 29. napjától 2010. június 29. napjáig fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott Általános Szerződési Feltételei 9.1. pontja hatodik bekezdésének 'ha az üzletfél bármely adósságát, tartozását nem fizeti meg esedékességkor' szövegrészelete fentiek szerinti érvénytelenségét.

A kikötés azért érvénytelen, mert a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítja meg azáltal, hogy a hitelező számára bármely, akár a felek jogviszonyán kívül eső, jelentéktelen adósság megfizetésének elmaradása esetére is lehetővé teszi a szerződés felmondását.

A jogerős ítélet megállapította a közjegyzői okiratba foglaltan, fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott kölcsönszerződés I. fejezet 5.1. pont harmadik bekezdése: '24 órán belül' szövegrészelete fent körülírt érvénytelenségét.

A kikötés azért érvénytelen, mert a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítja meg azáltal, hogy indokolatlanul rövid, esetenként teljesíthetetlennek bizonyuló határidőt szab a fogyasztó számára a káresemény bejelentésére, amely súlyos joghátrányhoz, a szerződés felmondásához vezethet.

A jogerős ítélet megállapította a közjegyzői okiratba foglaltan, fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott kölcsönszerződés I. fejezet 6.1. pont n) alpontja, valamint 2009. július 29. napjától 2010. június 29. napjáig fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott Általános Szerződési Feltételek 9.1. pont tizenkettedik bekezdése egymással megegyező, 'adós nem teljesíti valamely jogerős bírósági ítéletben vagy végzésben meghatározott kötelezettségét' szövegrészelete érvénytelenségét.

A kikötések azért érvénytelenek, mert a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítják meg azáltal, hogy a hitelező számára bármely, akár a felek jogviszonyán kívül eső, jelentéktelen kötelezettség elmulasztása esetére is lehetővé teszi a szerződés felmondását.

A jogerős ítélet megállapította a közjegyzői okiratba foglaltan, fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott kölcsönszerződés I. fejezet 6.3. pontja ,a kölcsönszerződés megszűnésétől számított 5 naptári napon belül', valamint az Általános Szerződési Feltételek 2009. július 29. napjától 2010. június 29. napjáig fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott 9.3. pontja ,a kölcsönszerződés megszűnésétől számított 5 naptári napon belül', továbbá 2009. július 29. napjától kezdődően változatlanul alkalmazásra kerülő 7.9. pontja b) alpontjának ,a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől (illetve attól az időponttól, amikor a felszólítást a felek a vételi jogot alapító szerződés alapján kézbesítettnek tekintik) számított 5 naptári napon belül' szövegrészelete érvénytelenségét.

A kikötések azért érvénytelenek, mert a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítják meg azáltal, hogy a kiürítési kötelezettség teljesítésére ésszerűtlenül rövid, továbbá lakóingatlanok esetében a jogszabályban előírt minimális időtartamnál rövidebb határidőt szabnak.

A jogerős ítélet megállapította a közjegyzői okiratba foglaltan, fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott kölcsönszerződés VI. fejezet - zálogtárgy értékesítésére irányuló szerződés 13.4. pontja ,az erről szóló zálogjogosulti felszólítást követő 5 napon belül' szövegrészelete érvénytelenségét.

A kikötés azért érvénytelen, mert a kölcsönszerződés III. fejezete - önálló zálogjogot alapító szerződés 14. pontja 14. pontjával ellentétben állóként nem világos és nem érthető, ezáltal tisztességtelen, továbbá a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára is állapítja meg azáltal, hogy lakóingatlanok esetében a jogszabályban előírt minimális időtartamnál rövidebb határidőt szab.

A jogerős ítélet megállapította a közjegyzői okiratba foglaltan, fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott kölcsönszerződés I. fejezet 6.4. pontja ,Adós a kölcsönszerződés aláírásával lemond a vele szemben a hitelező által a jelen szerződésből folyó kötelezettségek teljesítése érdekében kezdeményezett valamennyi végrehajtási eljárás bármely okból való felfüggesztésének jogáról, amelyet a részére polgári perrendtartás vagy más törvény lehetővé tesz.' szövegrészelete érvénytelenségét.

A kikötés azért érvénytelen, mert a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítja meg azáltal, hogy még a jog megnyílta előtt tartalmazza a fogyasztó joglemondó nyilatkozatát.

A jogerős ítélet megállapította a közjegyzői okiratba foglaltan, fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott kölcsönszerződés I. fejezet 4.5. pont ,felek megállapodnak, hogy a kölcsönszerződés futamideje alatt, a futamidő minden 5. évének végét megelőző 45. napig a jelen megállapodással azonos feltételek szerint újabb 5 évre megállapodást kötnek a vételi jog időtartamának meghosszabbítása, illetve újabb 5 évre történő alapítása tárgyában. Ezen rendelkezés alapján adós/eladó/zálogkötelezett jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal a vételi jogot alapító megállapodásban megjelölt határidő meghosszabbítására vonatkozó megállapodás aláírására. A jelen pont szerinti vételi jog teljes futamidőre való meghosszabbításának az adós/eladó/zálogkötelezett érdekkörében felmerült bármely okból történő elmaradása esetén hitelező jogosult a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondására.', valamint a közjegyzői okiratba foglaltan, fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott kölcsönszerződés II. fejezet - vételi jogot alapító szerződés 4. pontja ,A hitelező a kölcsönszerződés futamideje alatt, a futamidő minden 5. évének végét megelőző 45. napon kérheti az eladó(kat), hogy a jelen megállapodással azonos feltételekkel újabb 5 évre megállapodást kössenek. Amennyiben a fent körülírt szerződés időben nem kerül megkötésre, hitelezőnek jogában áll a jelen közjegyzői okiratban foglalt kölcsönszerződést felmondani és saját választása alapján élni a jelen közjegyzői okiratba foglalt biztosítékokkal, illetve kérheti további biztosítékok bevonását.' szövegrészei érvénytelenségét. A kikötések azért érvénytelenek, mert a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítják meg azáltal, hogy jogszabály megkerülésével hosszabbítják meg a vételi jog gyakorlási lehetőségének 5 évben maximált időtartamát, továbbá a vételi jogot meghosszabbító nyilatkozat elmaradásához a felmondás lehetőségét fűzik jogkövetkezményként.

A jogerős ítélet megállapította a közjegyzői okiratba foglaltan, fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott kölcsönszerződés I. fejezet 4.5. pont ,Adós/eladó/zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy az ingatlan forgalmi értékének 10%-os mértékű változásánál kisebb arányú változás esetében hitelező indokolás nélkül jogosult elutasítani a vételár módosítására irányuló megkeresést.' szövegrészei érvénytelenségét.

A kikötés azért érvénytelen, mert a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítja meg azáltal, hogy 10 % mértékig lehetővé teszi a vevő számára a szerződéskötést és az opciós vételár meghatározását követő beruházások értéknövelő hatásának figyelmen kívül hagyását, ezáltal a fogyasztó rovására való jogalap nélkül gazdagodás lehetőségét teremti meg.

A jogerős ítélet megállapította a közjegyzői okiratba foglaltan, fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott kölcsönszerződés I. fejezet 7.5. pont ,Amennyiben bármely - különös tekintettel a kölcsön pénznemére vonatkozó - jogszabály, államigazgatási szabály, jegybanki, bankfelügyeleti vagy bármely egyéb

hatósági rendelkezés vagy ezen szabályok értelmezésnek változása folytán a hitelezőnek a szerződéskötéskor előre nem látható további költsége vagy egyéb fizetési kötelezettsége merül fel amiatt, hogy a vonatkozó szerződésben hitelezőként szerepel, a hitelező választása szerint a hitelező jogosult a kölcsön kamat-, illetve díjfeltételeit egyoldalúan módosítani az ily módon keletkezett költségek fedezetére.', továbbá a közjegyzői okiratba foglaltan, fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott kölcsönszerződés I. fejezet 3.4. pont 'Amennyiben a hitelező által a szerződéskötéskor ismert és figyelembe vett költségek előre nem látható okból növekednek vagy az ismert és figyelembe vett költségeken túlmenően a hitelezőnek további költségei keletkeznek, ezen költségek fedezetének biztosítása céljából a hitelező jogosult a kölcsönszerződést egyoldalúan módosítani, és az e körben tett egyoldalú szerződésmódosítás rendelkezéseit az adós/eladó/ zálogkötelezett jelen szerződés aláírásával magára nézve kötelezőnek fogadja el.' szövegrészei érvénytelenségét.

A kikötések azért érvénytelenek, mert a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítják meg azáltal, hogy anélkül teszik lehetővé a hitelező számára a szerződés egyoldalú módosítását, hogy a fogyasztót erre az esetre megilletné az azonnali hatályú felmondás joga.

A jogerős ítélet megállapította a közjegyzői okiratba foglaltan, fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott kölcsönszerződés I. fejezet 6.5. pont a) alpontja, továbbá a 2009. július 29. napjától 2010. június 29. napjáig fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott Általános Szerződési Feltételek 9.4. pont a) alpontja 'az esetleges módosítási vagy egyéb' szövegrészei érvénytelenségét.

A kikötések azért érvénytelenek, mert a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítják meg azáltal, hogy a szerződés megszűnése esetére is lehetővé teszik szerződésmódosítási díj felszámítását.

A jogerős ítélet megállapította a közjegyzői okiratba foglaltan, fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott kölcsönszerződés I. fejezet 6.5. pont g) alpontja, valamint a 2009. július 29. napjától 2010. június 29. napjáig fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott Általános Szerződési Feltételek 9.4. pont g) alpontja 'Amennyiben az adós/eladó/zálogkötelezett jelen kölcsönszerződésből eredő kötelezettségeit nem szerződésszerűen teljesíti és/vagy jelen kölcsönszerződés az adós/eladó/ zálogkötelezett érdekkörében felmerült okból a futamidő lejárta előtt megszűnik, úgy az adós/eladó/zálogkötelezett köteles megfizetni: a hitelező vételi joga gyakorlása során felmerülő valamennyi egyéb - az üzletszabályzatban meghatározott - költségeket (vagyonbiztosítás, őrzés, értébecslés, értékesítési megbízás díja, vagyonátruházási illeték, stb.)' szövegrészei érvénytelenségét.

A kikötések azért érvénytelenek, mert a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítják meg azáltal, hogy a

fogyasztóra hárítják mindazoknak a költségeknek a viselését is, amelyek a tulajdonjog megszerzésével vannak összefüggésben, illetve a tulajdonjognál fogva a tulajdonost terhelik.

A jogerős ítélet megállapította a 2009. július 29. napjától 2010. június 29. napjáig alkalmazott üzletszabályzat 10.7. pont második mondatának 'üzletszabályzat' szövegrészelete érvénytelenségét.

A kikötés azért érvénytelen, mert a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítja meg azáltal, hogy jogszabályon, illetve nemzetközi szerződésen alapuló felelősségkorlátozáson kívüli okból is mentesíti a felelősség alól az XX Zrt. közreműködőjét."

Az alperest mentesíti az elsőfokú perköltség viselése alól, míg az alperes által megtérítendő kereseti illeték összegét 10.500 (tízezer-ötszáz) forintra leszállítja.

Az elsőfokú bíróság határozatának további rendelkezéseit azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy az Általános Szerződési Feltételek 9.1 pontja első, hatodik és tizenkettedik bekezdésének, 9.3. pontjának, 9.4. pontja a) és g) alpontjainak, valamint az üzletszabályzat 10.7. pontjának az érvénytelenségét kizárólag a 2009. július 29. napjától 2010. június 29. napjáig hatályos kikötések tekintetében, valamint valamennyi érvénytelenné nyilvánított ügyleti rendelkezés érvénytelenségét a fogyasztói szerződéseknél alkalmazott kikötésekre korlátozva mondja ki; továbbá az Általános Szerződési Feltételek 9.1. pontjának helyesen az első bekezdése; a kölcsönszerződés I. fejezet 6.1. pontja helyesen n) alpontjának az Általános Szerződési Feltételek 9.1. pontja tizenkettedik bekezdéssel megegyező szövege érvénytelen. A kölcsönszerződés I. fejezet 6.5. pont g) alpontja, valamint az Általános Szerződési Feltételek 9.4. pont g) alpontja érvénytelenségét megállapító rendelkezést azzal hagyja helyben, hogy mellőzi a rendelkező részből mind a kikötés hiányosan idézett szövegét, mind az indoklásra tartozó további megállapításokat.

Kimondja, hogy a részítélettel elbírált körben a felek az első fokú és másodfokú perköltségüket maguk viselik.

Ugyanebben a körben kötelezi az alperest, hogy térítsen meg az államnak felhívásra 18.000 (tizennyolcezer) forint fellebbezési eljárási illetéket, míg a további 18.000 (tizennyolcezer) forint fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes közérdekű keresetében az alperes által a fogyasztói szerződések közjegyzői okirati formában történő megkötésénél alkalmazott kölcsönszerződés-

minta (továbbiakban kölcsönszerződés) egyes kikötései, az Általános Szerződési Feltételek (továbbiakban ÁSZF) és Üzletszabályzat egyes részei érvénytelenségének megállapítását, az alperesnek ezek alkalmazásától történő eltiltását, továbbá közlemény közzétételére kötelezését kérte.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, vitatta a felperes perbeli legitimációját, tagadva a támadott feltételek tisztességtelenségét.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy az alperes által alkalmazott kölcsönszerződés 6.1. pontja szerinti: „Felmondási esemény bekövetkezése esetén hitelező jogosult a jelen kölcsönszerződést egyoldalúan, azonnali hatállyal felmondani. A felek megállapodnak, hogy többek között az alábbi események bekövetkeztét felmondása eseménynek tekinti:” az általános szerződési feltételek 9.1. pontja szerinti:

„Felmondási esemény bekövetkezte esetén hitelező jogosult a jelen kölcsönszerződést egyoldalúan azonnali hatállyal felmondani. Alábbi események bármelyike felmondása eseménynek minősül:”.

a kölcsönszerződés 6.1. a) pontja szerinti:

„Adós/Eladó/Zálogkötelezett a kölcsönszerződésből fakadó valamely fizetési kötelezettségével késedelembe esik”.

az általános szerződési feltételek 9.1. bekezdése szerinti:

„Az adós kölcsönszerződésből fakadó bármely fizetési kötelezettségével késedelembe esik.”

az Ászf. 9.1.6. bekezdése szerinti:

„ha az ügyfél bármely adósságát, tartozását nem fizeti meg esedékességkor”.

a kölcsönszerződés 6.1.j. pontja szerinti:

„amennyiben adós/eladó/zálogkötelezett az 5.1.3. pont bekezdésében rögzített kötelezettségének nem tesz eleget”

a kölcsönszerződés 5.1.3. bekezdése szerinti:

„káresemény bekövetkezte esetén az adós/eladó/zálogkötelezett 24 órán belül köteles hitelezőt írásban értesíteni és a kárrendezéssel kapcsolatos eljárásban minden intézkedést haladéktalanul megtenni.”

a kölcsönszerződés 6.1.m) és az Ászf. 9.1.(12) bekezdése szerinti:

„adós nem teljesít valamely jogerős bírósági ítéletben vagy végzésben meghatározott kötelezettségét”.

a kölcsönszerződés 6.3. és az Ászf. 9.3. pontjai szerinti:

„az adós/eladó/zálogkötelezett a hitelező kérésére az ingatlant sértetlen, a szerződéskötéskori eredeti állapotnak megfelelő állagban (...) üres állapotban kell átadnia, a kölcsönszerződés megszűnésétől számított 5 naptári napon belül”.

az Ászf. 7.9. b) pontja szerinti:

„az ügyfél (az ingatlan) a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől számított 5 naptári napon belül köteles az XX Zrt. (...) birtokába bocsátani.”

a kölcsönszerződés II. fejezet - a vételi jogot alapító megállapodás 6. pontjának (1), illetve (2) bekezdése szerinti:

„eladó köteles az ingatlant vevő részére a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat, vagy az erre irányuló írásbeli felszólítás kézhezvételétől számított 5 naptári napon a vevő birtokába bocsátani. Amennyiben eladó a 6. pont (1) bekezdésében írt valamely birtokba adásra, vagy ahhoz kapcsolódó egyéb kötelezettségeinek határidőben nem tesz eleget, úgy köteles minden késedelemmel érintett megkezdett napra késedelmi kötbért fizetni, melynek napi mértéke a vételár alapján számított 3 ezrelék.

A kötbéren felül az ingatlan használatáért vevő használati díjat számíthat fel, melynek naptári mértéke a vételár alapján számított 3 ezrelék."

a kölcsönszerződés VI. fejezet, zálogtárgy értékesítésére vonatkozó 13.4. pontja szerinti:

„a zálogkötelezett köteles az ingatlant értékesítés céljából zálogjogosult részére a felmondó nyilatkozat kézhezvételétől számított 3 hónapon belül átadni."

a kölcsönszerződés zálogtárgy értékesítésére vonatkozó VI. fejezet 13.4. pontja szerinti:

„a zálogkötelezett kötelezi magát, hogy amennyiben a zálogjogosult kielégítési joga megnyílik, úgy az erről szóló a zálogjogosulti felszólítást követő napon belül a zálogtárgyat a jogosult részére átadni függetlenül a zálogjogosult által választott végrehajtási értékesítési módtól."

a kölcsönszerződés 6.4. pontja szerinti:

„adós a kölcsönszerződés aláírásával lemond a vele szemben a hitelező által a jelen szerződésből folyó kötelezettségének teljesítése érdekében kezdeményezett valamennyi végrehajtási eljárás bármely okból való felfüggesztésének jogáról, amelyet a részére Polgári perrendtartás, vagy más törvény lehetővé tesz."

a kölcsönszerződés 4.5. pontja szerinti:

„a fedezetként felajánlott ingatlant terhelő vételi jogot, illetve annak gyakorlását felek a jelen megállapodás aláírásától számított 5 éves időtartamra kötik ki, szerződő felek megállapodnak, hogy a kölcsönszerződés futamideje alatt a futamidő minden 5. évének végé megelőző 45. napig jelen megállapodással azonos feltételek szerint újabb 5 évre megállapodást kötnek a vételi jog időtartamának meghosszabbítására, illetve újabb 5 évre történő alapítása tárgyában. Ezen rendelkezés alapján adós/eladó/zálogkötelezett szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal a vételi jogot alapító megállapodásban megjelölt határidő meghosszabbítására vonatkozó megállapodás aláírására.

A jelen pont szerinti vételi jog teljes futamidőre való meghosszabbításának az adós/eladó/zálogkötelezett érdekkörében felmerült bármely okból történő elmaradása esetén a hitelező jogosult a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondására."

a kölcsönszerződés II. fejezet vételi jogot alapító megállapodás 4. pontja szerinti:

„a vételi jogot, illetve annak gyakorlását felek a jelen megállapodás aláírásától számított 5 éves időtartamra kötik ki. A hitelező a kölcsönszerződés futamideje alatt a futamidő minden 5. évének végét megelőző 45. napig kérheti az eladókat, hogy a jelen megállapodással azonos feltételekkel újabb 5 évre megállapodást kössenek. Amennyiben a fent körülírt szerződési időben nem kerül megkötésre, hitelezőnek jogában áll a jelen közjegyzői okiratba foglalt szerződést felmondani és saját

választása alapján élni a jelen közjegyzői okiratba foglalt biztosítékokkal, illetve kérheti további biztosítékok bevonását."

a kölcsönszerződés 2. fejezetének vételi jogot alapító szerződés 3. pont és az Ászf. 7.9. a) pontja szerinti:

„A jelen szerződés időtartama alatt az ingatlanon végzett valamennyi új beruházás fejlesztés kiegészítés, amely az ingatlan tartozékává válik a vételi jog hatálya alá tartozik. A vételi jog kiterjed az ingatlan valamennyi törvényes és tényleges tartozékára.

a kölcsönszerződés 4.5. pontja szerinti:

„Adós/Eladó/Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy az ingatlan forgalmi értékének 10%-os mértékű változásánál kisebb arányú változás esetében hitelező indokolás nélkül jogosult elutasítani a vételár módosítására irányuló megkeresés."

a kölcsönszerződés IV. fejezetének óvadéki szerződés 2. pont b) pontja, továbbá az Ászf. 7.9. c) pontjának 2. bekezdése szerinti:

„A hitelező külön felhatalmazó nyilatkozat nélkül jogosult, de nem köteles és nem kötelezhető az óvadékot az adós kölcsönszerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének teljesítésére, vagy az adós késedelmes teljesítése következtében előálló helyzet következményeinek elhárítására felhasználni."

a kölcsönszerződés 7.5. pontja szerinti:

„Amennyiben bármely jogszabály államigazgatási szabály jegybanki felügyeleti, vagy bármely egyéb hatósági rendelkezés, vagy ezen szabályok értelmezésének változása folytán a hitelezőnek a szerződéskötéskor előre nem látható további költsége, vagy egyéb fizetési kötelezettsége merül fel, hitelező jogosult a kölcsön kamat, illetve díjfeltételeit egyoldalúan módosítani, az ilyen módon keletkezett költségek fedezésére."

a kölcsönszerződés 3.4. pontja szerinti:

„Amennyiben a hitelező által a szerződéskötéskor ismert és figyelembe vett költségek előre nem látható okból növekednek, vagy ismert és figyelembe vett költségeken túlmenően a hitelezőnek további költségei keletkeznek, ezen fedezetek biztosítása céljából a hitelező jogosult a kölcsönszerződést egyoldalúan módosítani, és az e körben tett egyoldalú szerződésmódosítás rendelkezéseit az Adós/Eladó/Zálogkötelezett jelen szerződés aláírásával magára nézve kötelezőnek fogadja el."

a kölcsönszerződés 6.5. a) pontja és az Ászf. 9.4. a) pontja szerinti:

„Amennyiben Adós/Eladó/Zálogkötelezett jelen szerződésből eredő kötelezettségeit nem szerződésszerűen teljesíti, és/vagy a jelen kölcsönszerződés az Adós/Eladó/Zálogkötelezett érdekkörében felmerült okból a futamidő lejárta előtt megszűnik, úgy az Adós/Eladó/Zálogkötelezett köteles megfizetni az esetleges módosítási vagy egyéb díjat, költségeket."

a kölcsönszerződés 6.5. e, f, g pontjai, továbbá az Ászf. 9.4. e, f, g pontjai szerinti:

„e) pont: Adós „köteles megfizetni a rendkívüli felmondást kiváltó ok bekövetkezését követő hónap első napjától problémás ügykezelés költségét, amelynek mértékét a Hirdetmény szabályozza." A Hirdetmény azonban ilyen jogcímen nem tartalmaz a fenti költség mértékét meghatározó rendelkezést."

„f) pont: Adós „köteles megfizetni a nem szerződésszerű teljesítése miatti - többek között az önálló zálogjog illetve a vételi jog - igényérvényesítésével, a követelés

behajtásával, peres és nem peres eljárás kezdeményezésével kapcsolatosan felmerült valamennyi igazolható - és a Hirdetményben meghatározott - költségét, beleértve az illetéket, az egyéb igazgatási és szolgáltatási díjakat, a jogi képviseletet, adminisztratív és egyéb költségeket, (...) továbbá az előre nem láthatóan felmerült és igazolható költségeket." A Hirdetmény azonban végrehajtás, igényérvényesítés jogcímen nem tartalmaz rendelkezést, ehhez képest a Hirdetmény 6. Egyéb díjak fejezete 11. bekezdésben újabb címen, a birtokbavétel költségeiként megjelölve, újabb, indokolatlanul magas fix költséget ró az adósra: „a hitelező részéről történő felmondás esetén a birtokbavétel költségeiről, ideértve a hitelező megbízottainak költségét és díját is. A díj mértéke 100 000 Ft.”...

g) pont: Adós „köteles megfizetni az XX Zrt. vételi joga gyakorlása során felmerülő valamennyi egyéb - a Hirdetmény azonban ilyen jogcímen nem tartalmaz a fenti költség mértékét meghatározó rendelkezést. E díjak vonatkozásában alapvetően aggályos, hogy a vételi jog címén már megszerzett ingatlan őrzésével, vagyonbiztosításával illető értékesítésével kapcsolatos költségek miatt az adóst terhelnék."

az üzletszabályzat 10.7. pontja szerinti:

„Az XX Zrt. a harmadik személyért úgy felel, mintha maga járt volna el. Ha a közreműködő felelősségét üzletszabályzat korlátozza, az XX Zrt. felelőssége is ehhez igazodik."

kikötések az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek. Kötelezte továbbá az alperest, hogy 15 napon belül saját költségén egy országos napilapban, a Hitelintézeti Szemle című szakmai lap két egymást követő számában, továbbá az internetes honlapján tegye közzé a bíróság által meghatározott Közlemény szövegét. Kötelezte továbbá az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 125 000 Ft perköltséget, valamint az állam javára külön felhívásra 21 000 Ft kereseti illetéket.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetének helyt adó döntését az alábbiak szerint indokolta: a kölcsönszerződés 6.1. pontjában és 6.1. a) pontjában, valamint az ÁSZF 9.1. pontjában és a 9.1. pont első bekezdésében megfogalmazott szerződési feltételeket azért minősítette tisztességtelennek, mert azonnali felmondást tesznek lehetővé az alperes számára bármely szerződésszegés esetén, ezzel indokolatlanul és egyoldalúan megbontva a Ptk. 525. §-a által az azonnali hatályú felmondás körében meghatározott szerződéses egyensúlyt. Az ÁSZF 9.1. hatodik bekezdésében foglalt rendelkezés tisztességtelenségét azért állapította meg, mert a rendelkezés nem határozza meg pontosan, hogy az alperessel szerződő fogyasztó milyen adóssága esetén illeti meg az azonnali felmondás joga. A kölcsönszerződés 6.1. pont m) - helyesen n) - alpontjában, az ÁSZF 9.1. pontjának tizenkettedik bekezdésében megfogalmazott általános szerződési feltétel tisztességtelenségét azért állapította meg az ítélet, mert akár jelentéktelen, a szerződés teljesítését nem veszélyeztető kötelezettségszegések esetére is megteremti a jogviszony felszámolásának egyoldalú lehetőségét az alperes számára, ami aránytalanul súlyos jogkövetkezménynek tekinthető.

Az alperes által alkalmazott kölcsönszerződés 6.1. pont j) alpontjában, 5.1.3. pontjában, 6.3. pontjában és az ÁSZF 9.3. pontjában, 7.9. pont b) alpontjában,

továbbá a kölcsönszerződés II. fejezet vételi jogot alapító megállapodás 6. pontjának első és második bekezdésében, a kölcsönszerződés VI. fejezet zálogtárgy értékesítésére vonatkozó 13.4. pontjában megfogalmazott feltételek tisztességtelenségét azért látta fennállni, mert ésszerűtlenül rövid határidőt írnak elő a fogyasztónak a kikötésekben megfogalmazott kötelezettsége teljesítésére, továbbá a kölcsönszerződés II. fejezetének vételi jogot alapító megállapodás 6. pontja második bekezdése az ésszerűtlenül rövid határidő elteltét kötbérfizetéssel szankcionálja. Álláspontja szerint ezen szerződési feltételek a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 2. § a) pontja alapján tisztességtelennek minősülnek. A kölcsönszerződés 6.3. pontja, az ÁSZF 9.3. pontja, az ÁSZF 7.9. pont b) alpontja szerződési feltételei azért minősülnek tisztességtelennek, mert a 12/2003. (I. 31.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésébe ütköznek, ugyanis nem a jogszabályban előírt határidőt biztosítják a fogyasztó számára.

A kölcsönszerződés 6.4. pontjában megfogalmazott feltételt az elsőfokú bíróság azért találta tisztességtelennek, mert a szerződés megkötésekor még nem létező jogról való lemondást ír elő a szerződés feltételévé úgy, hogy a jövőben bekövetkező bizonytalan eseményre vonatkozóan kötötték ki előre a fogyasztói jogról való lemondást még a lemondást megalapozó jogi helyzet beállta előtt. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint ezen szerződési kikötés a Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pontjába, a Ptk. 207. § (4) bekezdésébe ütközően jogszabálysértő, utalással az 1/1983. GKT-PKT-ra is.

A kölcsönszerződés 4.5. pontjában és a kölcsönszerződés II. fejezet vételi jogot alapító megállapodás 4. pontjában foglalt rendelkezést azért ítélte tisztességtelennek, mert az egyéb rendelkezésre álló biztosítékok helyett jogszabály megkerülése útján kívánta a kölcsönszerződést biztosítani, nyilvánvalóan a Ptk. 375. § (4) bekezdése folytán irányadó Ptk. 374. § (2) bekezdésében írt hátrányos jogkövetkezmény, a semmisség elkerülését célozva. Ez a rendelkezés a vételi jog öt évet meghaladó időtartamra történő létesítését szolgálja, mely nem egyeztethető össze a jóhiszeműség és a tisztesség követelményével.

A kölcsönszerződés II. fejezete a vételi jogot alapító szerződés 3. pontjában és az ÁSZF 7.9.pont a) alpontjában, a kölcsönszerződés 4.5. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétel az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azért minősül tisztességtelennek, mert az opciós ár emelésének elmaradásával nem veszik figyelembe az értéknövelő beruházást, ezzel az adott vagyontárgy értékéhez az opciós vételár nem igazodik. Így a kikötés a felek szerződésből eredő jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt egyoldalúan és indokolatlanul az alperessel szerződő fél hátrányára bontják meg.

Az elsőfokú bíróság az ÁSZF 7.9. pont c) alpontjának második bekezdésében, továbbá a kölcsönszerződés IV. fejezetének óvadéki szerződés 2. pont b) alpontjában megfogalmazott általános szerződési feltételt a Korm. rendelet 1. § f) pontja alapján ítélte tisztességtelennek, mert elzárja a fogyasztót attól, hogy az általa megfizetett óvadék felhasználásával a szerződéses kötelezettségeit beszámítás útján szüntesse meg.

A kölcsönszerződés 7.5. pontjában és a 3.4. pontjában alkalmazott általános szerződési feltételekbe foglaltak a Korm. rendelet 2. § d) pontja alapján minősülnek tisztességtelennek, mivel az alperes részéről történő egyoldalú szerződésmódosítás

esetén nem teszik lehetővé az alperessel szerződő fogyasztó részére a szerződéstől való azonnali hatállyal történő elállás vagy felmondás lehetőségét.

A kölcsönszerződés 6.5. a) pontjában és az ÁSZF 9.4. pont a) alpontjában meghatározott szerződési feltételek a Ptk. 227. § (2) bekezdésébe ütközően tisztességtelenek, mert egyértelműen egy már megszűnt szerződés esetén kötelezik az alperessel szerződő fogyasztót szerződésmódosítási díj fizetésére. Ennél fogva a kölcsönszerződés 6.5. pont e), f), g) alpontjában és az ÁSZF 9.4. pont e), f), g) alpontjaiban meghatározott általános szerződési feltételek is tisztességtelennek minősülnek.

Az Üzletszabályzat 10.7. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétel azért tisztességtelen, mert korlátozza az alperesnek az általa igénybe vett közreműködőért való felelősségét.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezéssel élt, melyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését kérte - lényeges eljárási szabálysértésre hivatkozással - a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján. Kérelme indokául előadta, hogy az elsőfokú bíróság a Pp-ben foglalt indokolási kötelezettségének nem tett eleget: nem adta indokát annak, hogy a felperesnek milyen jogszabályi rendelkezés alapján áll fenn a keresetindítási joga. Lényeges eljárási szabálysértésnek tekintette azt is, hogy az ítéletből nem állapítható meg, hogy a Közlemény milyen indok alapján került elrendelésre, annak mi a tervezett szövege. Álláspontja szerint a kölcsönszerződés minden esetben egyedileg megtárgyalt szerződés, az nem tekinthető általános szerződési feltételnek. Előadása szerint nincs két azonos szerződés, mivel valamennyi szerződő fél eltérő kérelemmel fordult a pénzügyi szolgáltatóhoz. Ennek bizonyítása csak valamennyi szerződéskötésben résztvevő személy meghallgatásával lehetséges. Hangsúlyozta, hogy erre vonatkozóan felé kötelezés, felhívás a bíróság részéről nem hangzott el, így az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt kötelezettségét. E körben utalt a Legfelsőbb Bíróság 1/2009. (VI. 24.) PK véleményében foglaltakra.

Másodlagosan a téves jogértelmezésen alapuló első fokú ítélet megváltoztatását, a kereseti kérelem teljes mértékben történő elutasítását kérte. Hivatkozása szerint a felperes keresetében semmi olyan felsőbbrendű jogszabályt nem jelölt meg, amelyre kereseti kérelmét alapította. Kiemelte, hogy a felperes az alperes működését és szerződésállományát folyamatosan vizsgálta, jelen per kezdeményezésére is a felperesi vizsgálat alapján került sor. Hangsúlyozta, hogy a felperes a vizsgálat során jogszabályt sértett a tekintetben, hogy annak eredményéről részére tájékoztatást nem adott, és felügyeleti jogkörét túllépve kötelezés helyett a jelen polgári eljárást kezdeményezte. Rámutatott, hogy a kereseti kérelem tárgya olyan szerződések, dokumentumok vizsgálata, amelyeket a felperes már az előző évek során áttekintett, véleményezett vagy vélemény hiányában hallgatólagosan érvényesnek és alkalmazhatónak fogadott el. A felperes megállapításait elfogadva, annak megfelelően az Üzletszabályzat és ÁSZF vonatkozó rendelkezéseit módosította, ennek igazolására csatolta a megváltoztatott szabályzatokat. Állította, hogy valamennyi szerződést hosszas egyeztetés előzött meg, többnyire jogi képviselők bevonásával. Mindezt bizonyítja, hogy valamennyi szerződést a felek egyedileg megtárgyalták. Megítélése szerint nem róható a

terhére, hogy a felperes által előzetesen megvizsgált és elfogadott, alkalmazott szerződés-mintát használt a szerződések megkötését megelőzően. Előadta, hogy számos esetben előfordult, hogy a fogyasztó kérésére a szerződés egyes pontjai megváltoztatásra kerültek; a kölcsönszerződés több pontja is rögzíti, hogy azok valamennyi pontja a fogyasztó által megismertek és megtárgyaltak, például a 7.2., 7.7., 8.1. pontok. Előadta, hogy ezen rendelkezések bizonyítják, hogy a kölcsönszerződés és annak mellékletét képező Üzletszabályzat a fogyasztók részére átadásra került, azokat a felek közösen értelmezték, átolvasták, tartalmát megismerték, kötelezőnek fogadták el és mint ilyenek nem tisztességtelenek.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Hivatkozása szerint a Polgári Törvénykönyv módosításáról és egységes szövegéről szóló 1977. évi IV. törvény hatályba lépéséről és végrehajtásáról szóló 1978. évi 2. számú tvr. (Ptké. II.) 2006. március 1. napjától hatályos 5. § b) pontja biztosítja számára a perindítási jogosultságot. Rámutatott, hogy a felperes mint országos hatáskörű, hatósági jogosítványokkal rendelkező szerv az alperes által alkalmazott általános szerződési feltételeket hatósági jogkörében eljárva nem vizsgálta, és nem vizsgálta abból a szempontból sem, hogy azok érvénytelenek-e illetve tisztességtelenek-e, tekintettel arra, hogy a felperes mint felügyeleti szerv nem részese az alperes és a fogyasztók közötti polgári jogi szerződéseknek. Utalt arra, hogy a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (Hptv.) 153. § (1) bekezdés b) pontja alapján a felperes közigazgatási szervként hatósági jogkörben eljárva üzletszabályzat kidolgozására nem kötelezheti az alperest, hanem csupán javaslatot tehet, a javaslat pedig hatósági eszközökkel nem kényszeríthető ki. Engedélyezési eljárása során csupán az ÁSZF-et tartalmazó üzletszabályzat meglétét ellenőrizte, hatósági jogkörében azok tartalmát nem vizsgálta. Tévesen tartalmazza az alperesi fellebbezés, hogy sem a kereseti kérelemből, sem az ítéletből nem derül ki, hogy a Közlemény adásának mi az indoka, mi a tervezett szövege; ezzel ellentétben mind a kereseti kérelem, mind az ítélet tartalmaz erre nézve kérelmet, illetve rendelkezést, figyelemmel a Ptké.II. 5/B. § (1) bekezdésére.

A Fővárosi Ítéltábla észlelte, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett a felperesnek az általános szerződési feltételek alkalmazásától történő eltiltásra irányuló kereseti kérelméről. Ezért az első fokú határozatot - megjelölésétől függetlenül - a Pp. 213. § (2) bekezdése szerinti részítéletnek tekintette, és azt ekként bírálta felül.

A fellebbezés részben alapos.

A Fővárosi Ítéltábla első sorban azt vizsgálta, hogy az elsőfokú bíróság sértett-e olyan lényeges eljárási szabályt, amely miatt az eljárás megismétlése, az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése szükséges. Tényként állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása nem tartalmazza, hogy a felperes perlési jogosultága, valamint a Közlemény közzététele mely jogszabályon alapul, azonban ez a hiányosság a másodfokú bíróság ítéletével pótolható.

Az alperes alaptalanul sérelmezte a felperes perbeli legitimációjának hiányát. A keresetindítási joga a Ptk. 209/B. § (1) bekezdése és a Ptké. II. 5. § b) pontja alapján fennáll. Rámutat a Fővárosi Ítéltábla, hogy a bírói gyakorlat annak ellenére, hogy a Ptké. II. 5. § a) pontja szerint az ügyész jogosult keresetindításra, nem látja akadályát az ügyészség mint szervezet által előterjesztett közérdekű keresetek érdemi tárgyalásának, éppen abból kiindulva, hogy nem valamely természetes személy (akár ügyész, akár miniszter, az országos hatáskörű szervezet vagy központi hivatal vezetője), hanem a Ptk. 209/B. § (1) bekezdése alapján maga a szervezet kérheti a fogyasztói szerződés részévé váló tisztességtelen kikötés érvénytelenségének megállapítását.

Az alperes azért is vitatta a felperes keresetindítási jogosultságát, mert állította, hogy mind az egyes szerződések, mind az Üzletszabályzat és az ÁSZF tartalmának megismerését lehetővé tette, továbbá előbbieket a szerződéskötéskor a közjegyző felolvasta és el is magyarázta. Ebből azt a következtetést vonta le, hogy a szerződések mindegyikét egyedileg megtárgyalta a fogyasztókkal. Erre alapozva vitássá tette, hogy a közjegyzői okiratba foglalt szerződés kikötései általános szerződési feltételnek minősülnek.

A Ptk. 205/A. § (1) bekezdése értelmében az a szerződési feltétel minősül általános szerződési feltételnek, amelyet az egyik fél több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül előre meghatároz, és amelyet a felek egyedileg nem tárgyaltak meg. A (3) bekezdés alapján az általános szerződési feltételnek minősítés szempontjából közömbös a szerződési feltételek terjedelme, formája, rögzítésének módja, és az a körülmény, hogy a feltételek a szerződési okiratba szerkesztve vagy attól elválasztva jelennek meg.

Az idézett rendelkezésekre figyelemmel nincs ügydöntő jelentősége sem annak a körülménynek, hogy a számítógépen tárolt szerződésmintát esetenként a konkrét szerződések elkészítésekor, annak szövegébe ágyazva használja fel az alperes, sem annak, hogy a szerződés tartalmát a fogyasztónak felolvassák, azt elmagyarázzák. Annak megítélésénél, hogy általános szerződési feltételnek minősül-e egy kikötés, kizárólag annak a körülménynek van relevanciája, hogy annak tartalmát az alperes alku folyamat eredményeként, a fogyasztóval közösen vagy maga az alperes, előre, több szerződés megkötése céljából a fogyasztó kizárásával határozza meg. Az alperes fellebbezésében maga sem vonta kétségbe, hogy előre megszerkesztett szerződés-mintákat alkalmazott a kölcsönszerződések megkötése során. Ez az alperesi előadás önmagában is bizonyítja, hogy a közjegyzői okiratba foglalt szerződési feltételek egyedileg megtárgyalásra nem kerültek, azok kialakításában a fogyasztók nem vehettek részt, ezáltal a keresettel kifogásolt kikötések a Ptk. 205/A. § (1) bekezdése szerinti általános szerződési feltételeknek minősülnek.

Hangsúlyozza a másodfokú bíróság, hogy a szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek, így az általános szerződési feltételek részletes ismertetése a Ptk. 205. § (3) bekezdésén alapuló együttműködési kötelezettség része. Ennek teljesítése nem helyettesíti a kikötések általános szerződési feltétellé minősítése

szempontjából jelentőséggel bíró megtárgyalást: azt, hogy az alperessel szerződő félnek a feltételek meghatározásában, alakításában aktív szerepe legyen. Az általános szerződési feltételek differencia specifikája éppen ez utóbbi hiánya.

Az általános szerződési feltételek tisztességtelensége megállapításának nem képezi akadályát, hogy azokat az alkalmazójuk részletesen megismertette a vele szerződő felekkel, akik azokat elfogadták. A Ptk. 205/B. § (1) bekezdése értelmében az utóbbi körülménynek abban a körben van jelentősége, hogy a feltételek a felek szerződésének részévé válnak-e.

Az egyedi megtárgyalás bizonyítása a fogyasztó és a kikötések alkalmazója közötti egyedi jogvitában értelmezhető, míg közérdekű perben fogalmilag kizárt. Éppen ezért az alperes által e körben hiányolt Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatással az elsőfokú bíróságnak nem kellett ellátnia a feleket.

Mindezekre figyelemmel a felperes keresetindítási jogának hiánya miatt nem volt lehetőség a per megszüntetésére a Pp. 130. § (1) bekezdés g) pontjára figyelemmel, a Pp. 157. § a) pontja alapján. Nem sértett tehát jogszabályt az elsőfokú bíróság, amikor a felperes keresete felől érdemben határozott. Ezért a másodfokú bíróság nem talált indokot az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezésére, a Pp. 252. § (2) bekezdésének alkalmazására, ezért azt érdemben bírálta felül.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben helyesen állapította meg, azonban az abból levont jogkövetkeztetésekkel a Fővárosi Ítéltábla nem teljes mértékben ért egyet.

A másodfokú bíróság az egyes kikötések tisztességtelenségét érintő fellebbezési érvelés megalapozottságának értékelése előtt szükségesnek tartja általánosságban kifejezni az alábbiakat:

Nem helytálló az alperes hivatkozása, miszerint a felperes tévedett, amikor az általa lefolytatott hatósági vizsgálatot követően - mely javasolta az alperesnek, hogy Üzletszabályzatát és Általános Szerződési Feltételeit észrevételeinek megfelelően dolgozza át - a jelen közérdekű keresetet terjesztette elő. A felperesnek az általános szerződési feltételekkel, illetőleg azok részletes tartalmával kapcsolatban - a Hptv. 153.§ (1) bekezdés b) pontja értelmében nem volt önálló engedélyezési hatásköre, azt felügyeleti jogkörben jóváhagynia nem kellett. Csupán közigazgatási jogkörben eljárva, az általános szerződési feltételeket is tartalmazó üzletszabályzat meglétét volt jogosult vizsgálni, illetve javaslatot tehetett annak meghatározott szempontok szerinti átdolgozására.

Tény, hogy a felperes a 2010. június 8-án kelt 2700-14/2010. számú vizsgálati jelentésének 2.5. pontjában észrevételt tett az alperes Üzletszabályzata és Általános Szerződési Feltételei - jelen perben is kifogásolt - egyes pontjaira. A másodfokú eljárásban az alperes Pf.9/2. szám alatt csatolta a 2010. június 30-tól hatályos Üzletszabályzatát és Általános Szerződési Feltételeit, azonban abból az állapítható meg, hogy a jelen keresettel támadott rendelkezések vonatkozásában az új ÁSZF a 7.9. pont b) alpontjának 4. mondata, a 7.9. pont a) alpontjának 3. mondata, a 7.9. pontja c) alpontjának 2. bekezdése teljesen megegyezik a korábbi

szabályozással, míg a 9.1. pont első bekezdése és a 9.3. pontja más megszövegezést tartalmaz, az új szabályozás szerint a 9.1 pontjának hatodik és tizenkettedik bekezdése, 9.4. pontjának a), e), f), g) alpontja és az Üzletszabályzatnak 10.7. pontja pedig nincs. Az alperes azt nem bizonyította, hogy a kölcsönszerződés-mintában a kifogásolt feltételeket módosította.

A Fővárosi Ítéltábla a 1/2010. számú polgári kollégiumi véleményének IV. pontjában - a fellebbezésben foglaltakkal ellentétben - akként foglalt állást, hogy a kikötésnek az elbírálást megelőző módosítása vagy hatályon kívül helyezése nem zárja ki az érvénytelenség érdemi vizsgálatát. Az Üzletszabályzat és az ÁSZF módosítása, a támadott kikötés alkalmazásával történő felhagyás nem lehet gátja a tisztességtelenség megállapításának. A sérelmezett rendelkezések a módosítás előtt keletkezett jogviszonyok vonatkozásában alkalmazásra kerültek, különösen a módosítás előtt felmondásra került szerződések tekintetében. Ezen szerződésekkel kapcsolatban fennáll az az érdek, amelyet a törvény a közérdekű keresettel óvni kíván. Tehát a szabályzatok módosítása csupán azt eredményezte, hogy a kifogásolt feltételek tisztességtelensége a módosítást követő időszakra nem állapítható meg, de a módosítást megelőző kikötések tisztességtelenségét, illetve érvénytelenségük megállapítását nem befolyásolta. Ez összhangban áll a Legfelsőbb Bíróság ítélkezési gyakorlatával is (Gfv.IX30.366/2008/4.).

A másodfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéleti rendelkezések érdemét érintően elsőként arra mutat rá, hogy egyes kikötéseket az elsőfokú bíróság a szükséges mértéket meghaladó terjedelemben minősített érvénytelennek. A kölcsönszerződés 6.1., illetve az ÁSZF. 9.1. pont azon szövegrészei érvénytelenségének megállapítása, amelyek felmondási esemény esetére az alperest megillető azonnali hatályú felmondás lehetőségéről, valamint arról rendelkeznek, hogy a később felsorolt eseteket felmondási eseményeknek tekintik, azt eredményezné, hogy az érvénytelenné nem nyilvánított rendelkezések értelmezhetetlenekké válnának. Emellett a Fővárosi Ítéltábla önmagában a felmondás lehetőségét nem ítélte olyannak, mint amely a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul megbontaná a fogyasztó hátrányára a felek szerződésből eredő jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt. Ezért a másodfokú bíróság e szövegrészek érvénytelenségének megállapítását a Ptk. 209. § (1) bekezdése és a 209/B § (1) bekezdése alapján mellőzte.

A másodfokú bíróság az alperes által alkalmazott kölcsönszerződés 6.1. pont a) alpontjának, 'az adós/eladó/zálogkötelezett a kölcsönszerződésből fakadó valamely fizetési kötelezettségével késedelembe esik' szövegrészelete, valamint az alperes által 2009. július 29. napjától 2010. június 29. napjáig fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott ÁSZF 9.1. pontja hatodik bekezdésének 'ha az üzletfél bármely adósságát, tartozását nem fizeti meg esedékességkor', valamint a 9.1. pont első bekezdésének 'az adós a kölcsönszerződésből fakadó bármely fizetési kötelezettségével késedelembe esik' szövegrészelete érvénytelensége tekintetében egyetértett az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival is. Hangsúlyozza,

hogy a Ptk. 525. § (1) bekezdés e) pontja a kölcsönszerződés felmondását csak súlyos szerződésszegés esetére teszi lehetővé a hitelező számára. A felek egyező akarattal e diszpozitív rendelkezéstől ugyan eltérhetnek, azonban a Ptk. 209. § (1) bekezdésére figyelemmel az ÁSZF és a kölcsönszerződés fenti szabályait kifogásoló kereseti kérelem alapján vizsgálni kellett, hogy az abban foglalt eltérés a felek szerződésből származó jogai és kötelezettségei között megkövetelt egyensúlyt megbontják-e a fogyasztó hátrányára. A támadott rendelkezésekből az következik, hogy bármely jelentéktelen mulasztás, illetve akár kisebb összegű és jelentéktelen időtartamú fizetési késedelem is megalapozhatja a hitelező felmondási jogát. Az ÁSZF 9.1. pont hatodik bekezdése az alperessel kötött kölcsönszerződéstől teljesen független, más, akár jelentéktelen tartozás esetében is lehetőséget nyújt az alperes részére a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondására, tehát a szerződés teljesítését nem veszélyeztető kötelezettségszegés esetére is megteremti az egyoldalú felmondás jogát az alperes részére.

Az azonnali hatályú felmondás az adós számára súlyos joghátrányt jelent, mivel az a teljes tartozást esedékessé teszi. A jóhiszeműség és tisztesség követelményével kizárólag az egyeztethető össze, ha ilyen súlyos jogkövetkezményt csak súlyos szerződésszegés válthat ki. Így a támadott kikötéseknek kizárólag a fenti szövegrészei a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján tisztességtelennek minősülnek, azok érvénytelenségét az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg.

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság a kölcsönszerződés 6.1. pont n) alpontja, valamint az ÁSZF 9.1. pont tizenkettedik bekezdése tekintetében is, ugyanis bármely, a kölcsönszerződéssel össze nem függő ítélet vagy végzés nem adhat alapot a kölcsönszerződés jogszerű felmondására.

A másodfokú bíróság a kölcsönszerződés 5.1. pontja harmadik bekezdésében a káreseményről történő értesítésére, illetve intézkedések megtételére előírt 24 órás határidőt, a 6.3 pontjába, a kölcsönszerződés VI. fejezetének 13.4. pontjába, az ÁSZF 9.3. pontjába, az ÁSZF 7.9. pont b) alpontjába foglalt, az ingatlan kiürítésére biztosított 5 napos határidőt - az első fokú bírósággal egyezően - indokolatlanul rövidnek, esetenként teljesíthetetlennek találta. A lakóingatlan kiürítésére biztosított határidő azért is tisztességtelen, mivel az adós részére - a 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésében megkövetelt legalább három hónapos kiürítési határidővel ellentétben - a kölcsönszerződés megszűnésétől számított 5 napos határidőt szab az ingatlan kiürítésére, kitakarítására, üres állapotban történő átadására. E körben csak a kiürítési határidő ütközik jogszabályba. Erre figyelemmel a másodfokú bíróság csupán a határidő mértékét tekintette tisztességtelennek, mivel ez a feleknek a szerződésből fakadó jogai és kötelezettségei közötti egyensúly követelményével ellentétes, s mint ilyen a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen. Erre figyelemmel a másodfokú bíróság kizárólag a határidő mértékét tekintette tisztességtelennek. A kiürítési kötelezettséget, illetve a birtokba adás módjának meghatározását nem ítélte olyannak, mint ami a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul megbontaná a fogyasztó hátrányára a felek szerződésből eredő jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt. Ezért az ítéltábla

ez utóbbiak érvénytelenségének megállapítását a Ptk. 209. § (1) bekezdése és a 209/B § (1) bekezdése alapján mellőzte.

Ezt meghaladóan a kölcsönszerződés VI. fejezetének 13.4. pontja azért is érvénytelen, mert a kölcsönszerződés III. fejezete - önálló zálogjogot alapító szerződés 14. pontja, az önálló zálogjogot alapító szerződés 14. pontjával ellentétben állóként nem világos és nem érthető, ezáltal a Ptk. 209. § (4) bekezdése alapján is tisztességtelen.

Mivel a kölcsönszerződés 5.1. pont harmadik bekezdése vonatkozásában kizárólag a teljesítési határidő minősül tisztességtelennek, ezért a 6.1. pont j) alpontja tisztességtelenségének megállapítását a másodfokú bíróság mellőzte.

Helyes az elsőfokú bíróság érdemi döntése a kölcsönszerződés 6.4. pontja vonatkozásában, ugyanis a fogyasztótól tisztességtelen előre megkövetelni olyan jognyilatkozat megadását, amellyel egy esetleg később megnyíló jogának gyakorlásáról, a végrehajtás felfüggesztésének a törvényben biztosított lehetőségének bekövetkezése előtt mond le.

A kölcsönszerződés 4.5. pontja, valamint a vételi jogot alapító szerződés 4. pontja érvénytelensége tekintetében a másodfokú bíróság túlnyomó részt egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával. A Ptk. 345. § (4) bekezdése folytán irányadó Ptk. 374. § (2) bekezdése értelmében vételi jogot legfeljebb 5 évre lehet kikötni. Ez a rendelkezés nem tiltja a vételi jog egymást követő többszöri kikötését, sem pedig azt, hogy a több vételi jog együttes időtartama meghaladja a Ptk. 374. § (2) bekezdése szerinti 5 éves időtartamot. Mindebből az következik, hogy nem tilos a feleknek a korábban alapított vételi jog megszűnését követő olyan újabb vételi jogra irányuló megállapodása, hogy a két vagy több vételi jog együttes időtartama meghaladja az 5 éves időtartamot. Az azonban, hogy az újabb vételi jog alapítására előre kötelezettséget vállaljon a kötelezett, az említett rendelkezés megkerülésére irányul, ezáltal a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis. A keresettel kifogásolt kikötés semmis, tehát joghatás kiváltására alkalmatlan nyilatkozat elmulasztásához fűz felmondási lehetőséget az alperes számára, ami a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen. Önmagában az 5 éves időtartamra kikötött vételi jog kikötése nem tisztességtelen, az a Ptk. 375. § (4) bekezdése folytán irányadó 374. § (2) bekezdésének megfelelő rendelkezés. Ezért a Fővárosi Ítéletábla a kölcsönszerződés 4.5. pontja ezen feltétele tisztességtelenségének megállapítását a Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján mellőzte.

A kölcsönszerződés 4.5. pontjának utolsó mondata tisztességtelensége vonatkozásában a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival is egyetértett. Kiemeli az ítéletábla, hogy ha az alperes a biztosítékkal szolgáló ingatlan forgalmi értékének 10%-kal történő emelkedéséig az opciós vételár újbóli meghatározását kizárja, figyelmen kívül hagyja - ezen értékhátáron belül - a meghatározást követően végzett beruházások értéknövelő hatását, megteremtve az alperes javára a Ptk. 361. §-a szerinti jogalap nélküli gazdagodás lehetőségét. Ezáltal a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével

egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontja meg a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségei közötti egyensúlyt.

Nem osztotta a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontját a kölcsönszerződés II. fejezet vételi jogot alapító megállapodás 3. pontja és az ÁSZF 7.9. pont a) alpontja vonatkozásában. A vételi jog a Ptk. 95. § (2) bekezdése értelmében a tartozékokra a sérelmezett kikötés mellőzése esetén is kiterjedne. A vételárnak a beruházások értéknövelő hatását is figyelembe vevő újbóli meghatározására vonatkozó rendelkezés azonban nem iktatható be a kölcsönszerződésbe, figyelemmel arra, hogy a bíróságnak erre jogszabályi felhatalmazása nincs. A kölcsönszerződés e kikötése a Ptk. 95. § (2) bekezdésének megfelelő rendelkezést tartalmaz, így a Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek. Ezért ebben a tekintetben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a keresetet elutasította.

A kölcsönszerződés IV. fejezet - óvadéki szerződés 2. pont b) alpontjába és az ÁSZF 7.9. pont c) alpontjába foglalt rendelkezést is alaptalanul minősítette az első fokú ítélet érvénytelennek. A feltétel az óvadéknak a Ptk. 274. § (1) bekezdésébe foglalt rendelkezéseivel egyező szabályozást tartalmaz, így a Ptk. 209. § (6) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelennek. Ebben a tekintetben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást a kölcsönszerződés I. fejezet 3.4. pontja és 7.5. pontja kifogásolt kikötéseinek tisztességtelensége kérdésében. Ezek a rendelkezések tartalmilag a szerződés egyoldalú módosítására adnak az alperesnek lehetőséget, azonban a fogyasztó részére egyidejűleg nem biztosítják az elállás jogát. Az ezekben meghatározott fizetési kötelezettség a szerződésben előre meghatározott költségeken, díjakon felüli többletre irányul, ebből következően az ezek megfizetésére vonatkozó egyoldalú hitelezői felhívás a szerződés tartalmát egyoldalúan módosítja. Ez a fogyasztót megillető azonnali felmondás lehetőségének biztosítása nélkül tisztességtelen. Ezért ez a feltétel a Korm. rendelet 2. § d) pontjának második fordulata értelmében a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelennek minősül.

A Fővárosi Ítéltábla a kölcsönszerződés I. fejezet 6.5. pont a) alpontja, továbbá a 2009. július 29. napjától 2010. június 29. napjáig alkalmazott Általános Szerződési Feltételek 9.4. pont a) alpontja vonatkozásában kizárólag 'az esetleges módosítási vagy egyéb' szövegrészei érvénytelenségét találta megállapíthatónak. A kifogásolt rendelkezések értelmében a szerződés nem szerződésszerű teljesítéssel való megszűnéskor, illetve akkor, ha a kölcsönszerződés az adós/eladó/zálogkötelezett érdekkörében felmerült okból a futamidő lejárta előtt szűnik meg, az adós/eladó/zálogkötelezett esetleges módosítási vagy egyéb díjat köteles fizetni. Kiemeli a másodfokú bíróság, hogy ezekben az esetekben nem kerül sor szerződésmódosításra, ezért indokolatlan a szerződésmódosítási díj megfizetése. A felmondás esetére az esedékes tőke, kamattartozás és költség

megfizetésének előírása azonban nem minősül tisztességtelennek, mivel a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul nem állapítja meg a fogyasztó hátrányára.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az érvénytelenség megállapítására csupán a kikötés fenti rendelkezése tekintetében látott lehetőséget, ezért a keresetet a kikötés további részei vonatkozásában elutasította.

Tévesen minősítette tisztességtelennek az elsőfokú bíróság a kölcsönszerződés 6.5. pont e) és f) alpontját, valamint az ÁSZF 9.4. pont e) és f) pontját. E kikötések szerint az adós köteles megfizetni a problémás ügykezelés költségét, illetve a nem szabályszerű teljesítéssel felmerült költséget. Ezek a kikötések azért nem tekinthetők tisztességtelennek, mert az alperestől nem várható el, hogy a kölcsönszerződés lezárásával kapcsolatos tevékenységét minden nemű térítés nélkül végezze. Emellett a kikötés hiányában a Ptk. 318. § (1) bekezdésére figyelemmel irányadó 339. § (1) bekezdése alapján is átháríthatná a költségeit a szerződésszegést elkövető adósára. Mindezek miatt az ezzel a tevékenységével kapcsolatban ténylegesen felmerült költségeit jogszerűen igényelheti az adóstól. Ezáltal a kikötések a jóhiszeműség és tisztesség követelményeivel nem ellentétesek.

A másodfokú bíróság kölcsönszerződés 6.5.pont g) alpontja, valamint a 2009. július 29. napjától 2010. június 29. napjáig alkalmazott ÁSZF 9.4. pont g) alpontja érvénytelensége vonatkozásában osztja az elsőfokú bíróság álláspontját. Az alperes ezen rendelkezésekkel a fogyasztóra hárítja mindazoknak a költségeknek a viselését, amelyek a vételi joga gyakorlásával, a tulajdonjog megszerzésével vannak összefüggésben, illetve a tulajdonjognál fogva a tulajdonost terhelik. Ezáltal a kikötések a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítják meg, s mint ilyenek érvénytelenek.

A Fővárosi Ítéltábla az Üzletszabályzat 10.7. pontjának kizárólag az „üzletszabályzat” szövegrészletének érvénytelenségét találta megállapíthatónak. A közreműködő felelősségét, illetve a felelőssége kizárását szabályozó jogszabályi rendelkezésekre, valamint nemzetközi szerződésekre utalás a jóhiszeműség és tisztesség követelményével nem ellentétes, mivel nem bontja meg egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára a feleknek a szerződésből eredő jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt. Így e kikötéseknek e rendelkezései nem tisztességtelenek. Azt azonban az ítéltábla sem ítéli összeegyeztethetőnek az említett követelményekkel, hogy a közreműködő felelősségének korlátozásáról üzletszabályzat rendelkezzen. Ezért a másodfokú bíróság ez utóbbi körben a tisztességtelenséget, s ez által a kikötés „üzletszabályzat” szövegrészletének érvénytelenségét az elsőfokú bírósággal egyezően ítélte meg, míg a további szövegrészletek érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelmet elutasította.

Mellőzte a másodfokú bíróság a Pp. 215. §-ára figyelemmel a kölcsönszerződés II. fejezet - vételi jogot alapító megállapodás - 6. pont első és második bekezdése érvénytelenségének megállapítását, mivel a felperes keresetében ezek tekintetben megállapítás nem kért, csupán a jövőbeni alkalmazástól való eltiltást indítványozta.

A kölcsönszerződés VI. fejezet - zálogtárgy értékesítésére irányuló szerződés 13.4. pontja (helyesen III. fejezet - önálló zálogjogot alapító szerződés 14. pontja) „a zálogkötelezett köteles az ingatlant értékesítés céljából zálogjogosult részére a felmondó nyilatkozat kézhezvételétől számított 3 hónapon belül átadni” szövegrésze érvénytelenségének megállapítását ugyancsak mellőzte a Fővárosi Ítéltábla, figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság ennek a pontnak érvénytelenségét anélkül állapította meg, hogy a felperes ez iránt keresetet terjesztett volna elő, amivel megszegte a Pp. 215. §-ában foglaltakat.

Észlelte a Fővárosi Ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság annak ellenére nemcsak a fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott kikötések tekintetében állapította meg az érvénytelenséget, hogy a Ptk. 209/B. § (1) bekezdése értelmében a felperes kizárólag e körben jogosult közérdekű keresetindításra. Ezért a másodfokú bíróság a kikötések érvénytelenségét kimondó rendelkezést pontosította.

Az elsőfokú bíróság helytállóan rendelte el a Közlemény közzétételét Ptké. II. 5/B. § (1) bekezdése alapján, azonban annak tartalmát az említett jogszabály előírásától eltérően állapította meg. Az ítéltábla ezért a közlemény szövegét - az egyes érvénytelennek minősített kikötések tekintetében külön-külön megjelölve a tisztességtelenség megállapításának okait - újból, és a közzététel végrehajthatósága érdekében egységesen meghatározta.

Egyebekben a másodfokú bíróság az első fokú ítélet helybenhagyott rendelkezéseit akként pontosította, hogy az Általános Szerződési Feltételek 9.1 pontja első, hatodik és tizenkettedik bekezdésének, 9.3. pontjának, 9.4. pontja a) és g) alpontjainak, valamint az üzletszabályzat 10.7. pontjának az érvénytelenségét kizárólag a 2009. július 29. napjától 2010. június 29. napjáig hatályos kikötések tekintetében állapítja meg, figyelemmel arra, hogy az alperes időközben a szabályzatát ezen pontok tekintetében módosította.

Észlelte a másodfokú bíróság, hogy az első fokú ítélet rendelkező része elírási hibákat tartalmaz, ezeket is pontosította.

A kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint részben megváltoztatta. A részítéllettel elbírált körben a pervesztesség, pernyertesség arányára figyelemmel a másodfokú bíróság az első és másodfokú perköltség viselése tárgyában a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján határozott, s erre tekintettel döntött a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 14. §-a alapján a fellebbezési eljárási illeték viseléséről is.

Budapest, 2012. február 23.

. Molnár Ágnes sk.
előadó bíró

Dr. Németh László sk.
a tanács elnöke

Dr. Merőtey Anikó sk.
bíró

A kiadmány hiteléül:

Réczi Imréné
bírószági ügyintéző