

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Maráczai Zsolt és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Garadnai Tibor ügyvéd) által képviselt felperesnek, a Németh H. Gábor és Társa Ügyvédi Iroda (dr. Németh H. Gábor ügyvéd) által képviselt alperes ellen, általános szerződési feltételek megtámadása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2011. június 7. napján meghozott, 15.G.41.454/2010/18. sorszámú ítélete ellen, az alperes részéről 20. sorszám alatt, a felperes részéről 22. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és az Üzletszabályzat 6.1.5. pontja, továbbá 6.2.4. pontjának „A Zálogkötelezett köteles az ingatlant az értékesítés céljából a Hitelező részére...”, „...természetes és törvényes tartozékaival együtt, kiürített és kitakarított állapotban átadni, úgy, hogy az az értesítésben megjelölt időben beköltözhető, a vevő részére korlátozásmentesen birtokba adható állapotban legyen a Ptké. 48. §-a szerint.” szövegrészei, valamint a 6.2.6. pontjának „Az Adósnak...”, „...az Ingatlant sértetlen, kitakarított, a szerződéskötéskori állapotának megfelelő, bentlakóktól és ingóságoktól kiürített állapotban kell átadnia a Hitelező részére. Az Adós helyreállítási kötelezettsége különösen vonatkozik az Ingatlan és az esetleges Kiegészítő Ingatlan hiányzó vagy sérült elemeinek azonnali pótlására.” szövegrészei érvénytelenségének megállapítását mellőzi.

Egyebekben azzal a pontosítással hagyja helyben az elsőfokú ítéletet, hogy csupán a fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott kikötések érvénytelenek, továbbá az Önálló zálogjogot alapító szerződés 16. pontja érvénytelen.

Megállapítja, hogy a felperes által le nem rótt 36.000 (harminchatezer) forint fellebbezési illeték az állam terhén marad, továbbá a fellebbezési eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

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 megkötésénél alkalmazott 2006. augusztus 25. napjától 2010. június 11. napjáig hatályos „Üzletszabályzat jelzálogfedezet mellett nyújtott kölcsönügyletekre” megnevezésű üzletszabályzatának egyes részei érvénytelenségének megállapítását kérte.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy az alperes által alkalmazott 2006. augusztus 25. napjától hatályos „Üzletszabályzat jelzálogfedezet mellett nyújtott kölcsönügyletekre” megnevezésű üzletszabályzatának 2.2.6. pontja, 2.21. pontja, 5.8. pontja, 6.2.7. pontja, az alperesi üzletszabályzat 3. számú mellékletét képező „önálló zálogjogot alapító szerződés” 17. pontja, az alperesi üzletszabályzat 6.1.5. pontja, a 6.2.4. pontja, a 6.2.6. pontjában megfogalmazott rendelkezése az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek. A bíróság a felperes ezt meghaladó keresetét elutasította. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 125 000 Ft perköltséget, valamint külön felhívásra az állam javára 27 000 Ft kereseti illetéket.

Az elsőfokú bíróság az üzletszabályzat 6.2.4., a 6.2.6. és a 6.1.5 pontjában meghatározott általános szerződési feltételeket azért minősítette a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 2. § a) pontja alapján tisztességtelennek, mert ésszerűtlenül rövid határidőt (5 napot) írnak elő a fogyasztónak a kikötésekben megfogalmazott kötelezettségei - az ingatlan kiürítése - teljesítésére. Ezen szerződéses feltételeket a 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésébe is ütközőnek találta, mivel nem a jogszabályban előírt határidőt biztosították a fogyasztó számára.

Az üzletszabályzat 3. számú mellékletét képező önálló zálogjogot alapító szerződés 17. (helyesen 16.) pontjában, valamint az üzletszabályzat 6.2.7. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétel, miszerint az ügyfél az ellene indult végrehajtási eljárásban a Vht. szerint biztosított végrehajtás felfüggesztési jogáról lemond, azért tisztességtelen, mert a szerződés megkötésekor még nem létező jogról való lemondást ír elő a szerződés feltételévé úgy, hogy a jövőben bekövetkező bizonytalan eseményre vonatkozóan köti ki előre a fogyasztó jogról való lemondását. Az elsőfokú bíróság a szerződési kikötéseket a Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pontjába és a Ptk. 207. § (4) bekezdésébe ütközően tekintette jogszabálysértőnek, így azokat - az 1/1983. GKT-PKT-ra is figyelemmel - jogszabályba ütközőként minősítette tisztességtelennek.

Az üzletszabályzat 5.8. pontjába foglalt kényszerlezárási díjat a bíróság azért találta a Ptk. 227. § (2) bekezdésébe ütközően tisztességtelennek, mivel egy már megszűnt szerződés esetén kötelezi a fogyasztót díj fizetésére.

Az üzletszabályzat 2.2.6. pontja értelmében a szerződő felek az adásvételi szerződés megkötése után külön okiratban nyilatkoznak arról, hogy a

szerződéskötés során nem voltak tévedésben, megtévesztve és az adásvételi szerződésben rögzített vételár nem feltűnően értékaránytalan, valamint lemondanak a Ptk. 236. §-ában rögzített jogukról. Ez a rendelkezés az ítélet szerint azért minősül tisztességtelennek, mert a megtámadási határidő megnyílta előtt kívánja meg a fogyasztótól a megtámadási jogról való lemondásra vonatkozó nyilatkozatot szerződésbe foglaltan.

Az üzletszabályzat 2.21. pontja, miszerint a kölcsönszerződés és az önálló zálogszerződés felmondása esetén vagy amennyiben a hitelező a vételi jogával élt, úgy a hitelezőt is az ingatlan birtokosának tekinti és vele szemben a birtokvédelem szabályai nem illetik meg, azért tisztességtelen, mert a szerződés megkötésekor még nem létező jogról való lemondást ír elő a szerződés feltételévé úgy, hogy a jövőben bekövetkező bizonytalan eseményre vonatkozóan köti ki előre a fogyasztó jogról való lemondását. Az ítélet szerint ez a szerződési kikötés a Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pontjába és a Ptk. 207. § (4) bekezdésébe ütközően jogszabálysértő, így az az 1/1983. GKT-PKT szerint mint jogszabályba ütköző tisztességtelen.

A 12.1. és a 12.2. pontjban foglalt feltételeket - melyek szerint a hitelező az üzletszabályzatot a kamat, kezelési költség, illetve egyéb díjak, költségek, kamatok jogosult egyoldalú módosítani - azért nem tartotta az elsőfokú bíróság tisztességtelennek, mert az abban foglalt szabályozást a korábban hatályos Hpt. 210. § (3) bekezdése lehetővé tette, így a Ptk. 209. § (5) bekezdése szerint ezen feltételek nem minősülnek tisztességtelennek.

Nem minősítette az elsőfokú bíróság tisztességtelennek az üzletszabályzat 10.7. pontját - mely a feleknek az üzletszabályzattal vagy kölcsönszerződéssel kapcsolatos jogvitáját a pénz és tőkepiaci állandó választottbíróság kizárólagos illetékessége körébe utalja -, mert a szerződési gyakorlatban a választottbírósági kikötés általánosan elfogadott.

Az üzletszabályzat 4.16. pontja szerint bizonyos okok fennállása esetén nem kérheti a törlesztő részletfizetési kötelezettségének csökkentését a fogyasztó. Ezt a szabályozást azért nem minősítette tisztességtelennek az elsőfokú bíróság, mert az kizárólag az ingatlan használatának akadályoztatása esetére zárja ki a mérséklés iránti jogosultságot, kiemelve, hogy a törlesztő részlet mértékét nem az ingatlan állapota, illetve használhatósága, hanem a folyósított kölcsön összege határozza meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és az alperes is fellebbezéssel élt.

A felperes fellebbezésében kérte, hogy a másodfokú bíróság az alperesi üzletszabályzat választottbíróságra vonatkozó 10.7. pontja tisztességtelenségét is állapítsa meg. Kérelme indokául előadta, hogy ez a szerződéses rendelkezés kizárólag alperes érdekeit szolgálja, a fogyasztókra nézve súlyos joghátrányt jelent. Csatolta a pénz és tőkepiaci állandó választottbíróság eljárási szabályzatát, miszerint az előtte indult perben a feleket költségmentességben vagy illeték-feljegyzési jogban nem lehet részesíteni. Utalt arra, hogy a választottbíróság előtt indítandó eljárás illetéke lényegesen magasabb az általános hatáskörű bíróság előtt indított eljárás illetékénél. Nem vonta kétségbe, hogy a választottbírósági eljárás előnyökkel is jár, azonban előfordulhat, hogy a magas költségek, illetve a

költségkedvezmény hiánya miatt a fél ezen eljárást nem tudja igénybe venni. Szerinte a választottbíróági kikötés nem történhet általános szerződési feltétel formájában, az nem minősíthető általánosan elfogadott szerződési gyakorlatnak. Véleménye szerint az alperes a választottbíróági kikötéssel a fogyasztók jogszabályon alapuló igényérvényesítési lehetőségét korlátozza, őket gyakorlatilag elzárja a bírósági eljárástól, miközben saját igényeit a közjegyzői okiratokba foglalt fogyasztói kötelezettségvállalások révén bírósági végrehajtás útján érvényesítheti. Hivatkozott a 18/1992. (II. 5.) Kormányrendelet 1. § i) és 2. § h) pontjára.

Az alperes fellebbezésében szintén az ítélet részbeni megváltoztatását, a felperes keresetének teljes mértékben történő elutasítását kérte. Másodlagos kérelme arra irányult, hogy a másodfokú bíróság a tisztességtelennek minősített szerződési feltételeket ne az alperessel szerződő valamennyi szerződő félre, hanem csak az alperessel szerződő fogyasztókra kiterjedő hatállyal nyilvánítsa érvénytelennek. Harmadlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését kérte a Pp. 252. § (3) bekezdésére hivatkozással.

Fellebbezését az alábbiakkal indokolta: az üzletszabályzat 2.2.6. pontja vonatkozásában nem állapítható meg, hogy a megtámadási határidő megnyíltá előtt kívánja meg a fogyasztótól a megtámadási jogról lemondó nyilatkozatot, ugyanis a megtámadásra jogosult személyek tekintetében egyedileg vizsgálandó, hogy a Ptk. 236. § (2) bekezdése értelmében a megtámadási határidő valóban megnyílt-e vagy sem. Ennek megítélésére az elsőfokú bíróság információval nem rendelkezett, így e körben az ítélete téves. Mivel a megtámadási jogról a Ptk. 236. § (4) bekezdése alapján csak a megtámadási határidő megnyíltá után lehet lemondani, a határidő megnyíltá előtti lemondás az idézett rendelkezésre tekintettel nem hatályosult, ezért az erre vonatkozó rendelkezés nem lehet tisztességtelen. Szükségesnek tartja, hogy adásvételi szerződés alapján történő hitelezés esetében az adásvételi szerződést a felek érvényesnek tekintsék, azt a későbbiekben egyik fél se támadja meg, az alperes a biztosítékát ne veszítse el.

Az üzletszabályzat 2.21. pontjával kapcsolatban a fentiekén kívül előadta, hogy a rendelkezés nem ütközik a Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pontjába. Felhívta a figyelmet arra, hogy ez a pont nem tartalmaz rendelkezést a megtámadási jogról való lemondásról, a rendelkezés nem ütközik a Ptk. 207. § (4) bekezdésébe.

Az üzletszabályzat 5.8. pontja vonatkozásában szerinte az elsőfokú bíróság tévesen alkalmazta a Ptk. 227. § (2) bekezdését, a lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés semmisségét. Hangsúlyozta, hogy itt a korábban létrejött szerződés alapján, a szerződés megszűnésekor, a szerződés megszűnésének módjára tekintettel fizetendő díjról van szó, amely a szerződés felmondásával egyidejűleg válik esedékessé. Hivatkozása szerint a kényszerlezárással kapcsolatban az alperesnél olyan költségek jelentkeznek, amelyek az érintett adós súlyos szerződésszegésével állnak összefüggésben. Ez a díj az alperes által ellátandó tevékenység ellenértéke, így a bíróság a Ptk. 209. § (5) bekezdése alkalmazásával a szerződéses kikötés tisztességtelenségének vizsgálatát nem végezheti el.

Az üzletszabályzat 6.2.7. pontja és az üzletszabályzat 3. számú mellékletét képező önálló zálogjogot alapító szerződés 17. (helyesen 16.) pontjával kapcsolatosan hivatkozott a 2.2.6. ponttal kapcsolatban kifejtettekre. Előadása szerint az

üzletszabályzat 6.2.7. pontját a jelenleg hatályos üzletszabályzata már nem tartalmazza. Utalt a Fővárosi Ítéltábla Polgári Kollégiumának 1/2010. (V. 3.) számú határozatával elfogadott kollégiumi véleményre, mely kimondja: a Ptk. 209/B. § (1) bekezdése szerint a közérdekű keresetindítás okafogyottá válik, ha a fogyasztóval szerződő fél az adott kikötés alkalmazását beszünteti még az ítélelhozatal megelőzően. Kiemelte, hogy nem ad jogi lehetőséget az érvénytelenség megállapítására az, hogy a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján semmis a tisztességtelen kikötés és a Ptk. 234. § (1) bekezdése értelmében a semmisségre határidő nélkül lehet hivatkozni. Ilyen esetben ugyanis nem állnak fenn a megállapítási kereset előterjesztésének a Pp. 123. §-ában meghatározott feltételei. Megítélése szerint megállapítási kereset abban az esetben megengedett, ha a kért megállapítás a 93/13. EGK irányelv 7. cikk (2) bekezdésében meghatározott preventív jogvédelmet szolgálja. Álláspontja szerint a közérdekű kereset célja teljesült azáltal, hogy a kikötést mellőzték, így az érvénytelenség megállapítása nem szolgálja a fogyasztói jogvédelmet.

Az üzletszabályzat 6.1.5 pontjával kapcsolatban arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a támadott ítéletében túlterjeszkedett a felperes kereseti kérelmén. Utalt a 2011. február 23-i tárgyalási jegyzőkönyvre, melyben a felperes az üzletszabályzat 6.1.5. pontjában foglalt szerződési feltétel tisztességtelenségének megállapítását kifejezetten nem kérte. Az alperes nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, miszerint az üzletszabályzat 6.1.5., a 6.2.4. és 6.2.6. pontjaira a 18/1999. (II. 5.) Kormányrendelet 2. § a) pontja vonatkozna. Utalt arra is, hogy a 12/2003. (I. 30.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdése csak lakóingatlanról rendelkezik, így általános jelleggel e rendelkezésbe való ütközés miatti tisztességtelenséget nem lehet kimondani. A felperes keresetében a birtokba adásra megállapított határidőt nem kifogásolta, az alperes a gyakorlatban mindig a hatályos jogszabály szerint jár el.

Másodlagos fellebbezési kérelmét azzal indokolta, hogy az adós fogalma nem azonosítható a fogyasztó fogalmával, így nem állapítható meg az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal a támadott feltételek érvénytelensége.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletét az alperesi üzletszabályzat 10.7. pontjára vonatkozóan kérte helyben hagyni, egyebekben azt a fellebbezésében foglaltak szerint kérte megváltoztatni. Hivatkozása szerint ez a rendelkezés Ptk. 209. § (6) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelen szerződési feltételnek, mivel azt a jogszabály előírásának megfelelően határozta meg. E körben utalt a Ptk. 7. § (2) bekezdésére és a 18/1999. (II. 5.) Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés i) pontjában, valamint a 2. § h) pontjában írtakra. Álláspontja szerint a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés i) pontjában foglaltak szerint az igényérvényesítési lehetőséget más vitarendezési móddal helyettesíti, a 2. § h) pontja szerinti feltétel pedig nem valósul meg. A választottbírósági kikötés a fogyasztókat nem zárja el az igényérvényesítéstől, arra a választottbíróság előtt lehetőségük van. Ez a kikötés az alperes igényérvényesítésére is vonatkozik. Hangsúlyozta, hogy anyagi fedezet hiányában

a rendes bírósági eljárásban sincs mód igényt érvényesíteni, a magasabb díjakat pedig más előnyök ellensúlyozzák.

A felperes fellebbezése nem alapos, míg az alperes fellebbezése kis mértékben helytálló.

Az elsőfokú bíróság a tényállást - a jogvita elbírálásához szükséges mértékben - helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetéseivel a Fővárosi Ítéltábla túlnyomó részben egyetértett.

A felek nem támadták az elsőfokú bíróság elutasító rendelkezését a 4.1.6., 12.1. és a 12.2. pontja vonatkozásában, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak csupán a fellebbezéssel támadott rendelkezéseit vizsgálta felül a Pp. 253. § (3) bekezdésére tekintettel.

A felperes alaptalanul sérelmezte az első fokú eljárásban a felperes perbeli legitimációjának hiányát. A felperes keresetét a Ptk. 209. § (1) bekezdése, valamint 209/B. § (2) bekezdése alapján terjesztette elő. Keresetindítási jogosultsága tekintetében ez utóbbi rendelkezés, valamint az 1978. évi 2. tvr. (Ptké.II.) 5. §-a irányadó. A Ptké.II. 5. § e) pontja szerinti fogyasztói érdekek képviselőjét ellátó társadalmi szervezetnek az a társadalmi szervezet minősül, amelyet az 1989. évi II. törvény alapján hoztak létre és alapszabályában meghatározott céljai között a fogyasztók érdekeinek védelme szerepel. A felperes nem vitásan az említett jogszabály alapján jött létre. A Fővárosi Ítéltábla a 6.Pf.21369/2010. számon folyamatban volt ügyből hivatalos tudomással rendelkezik arról, hogy a felperes alapszabálya a társadalmi szervezet célját a fogyasztói jogok érvényre juttatásában, védelmében, a fogyasztót ért jogsértések fennállásában és kiküszöbölésében határozza meg. A felperesi társadalmi szervezet célja tehát kétséget kizáróan fogyasztó érdekek védelme. Önmagában ez a két körülmény megalapozza a felperes keresetindítási felhatalmazását. Ezért az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül mellőzte a per megszüntetését, és vizsgálta a keresetet érdemben.

Az alperesi tevékenység engedélyezése időpontjában hatályos Hpt. rendelkezései szerint az alperesnek be kellett nyújtania a folytatni kívánt tevékenységre vonatkozó, az általános szerződési feltételeket is tartalmazó egy vagy több üzletszabályzatot [Hpt. 18. § (2) bekezdés e) pontja] a PSZÁF-nek, az üzletszabályzat minimális kötelező tartalmát pedig a Hpt. 209. § a)-f) pontjai tartalmazták, míg az üzletszabályra vonatkozó egyéb rendelkezéseket a Hpt. 210. §-a fogalmazta meg. Mindezekből következik, hogy a PSZÁF-nek az általános szerződési feltételekkel, illetőleg azok részletes tartalmával kapcsolatban 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. Tehát a PSZÁF nem vizsgálta az üzletszabályzatban foglalt rendelkezések esetleges tisztességtelenségét. Ezért a PSZÁF engedélyezési eljárása nem volt akadálya a kereset érdemi vizsgálatának.

Tévesen hivatkozott az alperes a fellebbezésében a Fővárosi Ítéltábla 1/2010. számú polgári kollégiumi véleményére. A vélemény IV. pontja - 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 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 az üzletszabályzat 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.

Az alperes fellebbezésében arra is hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság megszegte a Pp. 215. §-ában foglaltakat, miszerint a döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen. Helyesen mutatott rá az alperes fellebbezésében, hogy a felperes a 8. számú jegyzőkönyvi nyilatkozata szerint az üzletszabályzat 6.1.5. pontja vonatkozásában nem kérte a bíróság döntését. Így az elsőfokú bíróság az üzletszabályzat ezen pontjának tisztességtelensége kérdésében kereseti kérelem hiányában hozott határozatot. Ezért a másodfokú bíróság az üzletszabályzat 6.1.5. pontja érvénytelenségének megállapítását mellőzte.

Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az üzletszabályzat 2.2.6. pontja érvénytelen. Az üzletszabályzat által megkívánt megerősítő nyilatkozat megtételére történő kötelezés idő előtti, hiszen annak megtételét a szerződés megtámadására nyitva álló határidő megkezdése előtt követeli meg a szerződő felektől. Így a kikötés a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján érvénytelen. Másrészt ez a szerződéses rendelkezés nem világos, ugyanis a Ptk. 236. §-a megtámadási jogról nem rendelkezik, csupán a megtámadási határidők számítását szabályozza. Ezért a kikötés tisztességtelensége önmagában a Ptk. 209. § (4) bekezdése alapján is megállapítható.

A Fővárosi Ítéltábla az üzletszabályzat 2.21. pontja tekintetében az elsőfokú bíróság döntésével egyetértett, indokait azonban nem osztotta maradéktalanul. A Polgári törvénykönyvnek a kötelmi jogra vonatkozó rendelkezései diszpozitívak, azonban a tulajdonjogot szabályozó rendelkezései, így a birtokra vonatkozó szabályok kógensek, attól a szerződő felek eltérő rendelkezést nem hozhatnak. Tehát a szerződő felek önként nem határozhatják meg, hogy - a Ptk. 187. §-ában foglaltakon felül - kit tekintenek birtokosnak. Az üzletszabályzat rendelkezése szerint a felek a továbbiakban lemondanak a Ptk. 189. § (2) bekezdésében foglalt jogokról, miszerint a közös birtokosok - egymás közötti viszonyuk alapján - egymással szemben is jogosultak birtokvédelemre. Ez a szerződéses kikötés

jogszabállyal, a Ptk. 189. § (2) bekezdésével ellentétes. A jogszabályba ütköző kikötésnek a felek jogviszonyát szabályozó általános szerződési feltételbe foglalása nem egyeztethető össze a jóhiszeműség és tisztesség követelményével. Ezért az ilyen kikötés a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján semmis.

Az elsőfokú bíróság helyes következtésre jutott az üzletszabályzat 5.8. pontját tartalmazó kényszerlezárási díj vonatkozásában is.

A Ptk. 209. § (4) bekezdése értelmében a tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatók a főszolgáltatást megállapító, illetve a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás arányát meghatározó szerződési kikötésekre. Jelen esetben a szerződés kényszerlezáráásával kapcsolatos díjak vonatkozásában kellett a bíróságnak állást foglalnia, amely nem tartozik az idézett rendelkezés hatálya alá, figyelemmel arra, hogy ez a rendelkezés nem a főszolgáltatással és a szolgáltatás illetve ellenszolgáltatás arányával, hanem a szerződés lezárásával összefüggésben megállapított díjjal áll kapcsolatban. ezáltal tisztességtelensége érdemben vizsgálható.

Ez a rendelkezés anélkül terhel díjat a fogyasztóra, hogy ezzel szemben a hitelező szolgáltatást nyújtott volna; ezáltal a díj megtérítésének előírása a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul állapítja meg a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a fogyasztó hátrányára. A kényszerlezárási díj rendeltetését tekintve káráltalány, mellyel a hitelező szankcionálja a nem teljesítő adóst. Kétségtelenül nem várható el az alperestől, hogy a kölcsönszerződés lezárásával kapcsolatos tevékenységét minden nemű térítés nélkül végezze. Ezzel a tevékenységével kapcsolatban a ténylegesen felmerült költségeit igényelheti az adóstól, azonban a ténylegesen felmerült költségeitől függetlenül megállapított díj felszámítása tisztességtelen.

Az üzletszabályzat 6.2.7. pontja tekintetében az Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntését és kifejtett álláspontját is helytállónak ítélte. Kiemeli a Fővárosi Ítéltábla, hogy 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 kikötés ezért a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítja meg.

Az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást az üzletszabályzat 10.7. pontja vonatkozásában is. A Ptk. 7. §-a alapján a törvényben biztosított jogok védelme az állam minden szervének kötelessége. Érvényesítésük - ha törvény másképpen nem rendelkezik - bírósági útra tartozik. Bírósági peres eljárás helyett a felek választottbírói eljárást köthetnek ki, ha legalább a felek egyike gazdasági tevékenységgel hivatásszerűen foglalkozó személy, a jogvita e tevékenységével kapcsolatos és a felek az eljárás tárgyáról szabadon rendelkezhetnek.

A Ptk. 209. § (5) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg.

Figyelemmel arra, hogy a választottbíróági kikötés összhangban van a Ptk. idézett 7. §-ával, így annak tisztességtelensége nem állapítható meg. Emellett a rendelkezés nem ütközik a 18/1999. (II. 5.) Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés i) pontjába sem, ugyanis a felek a jogorvoslat iránti igényüket érvényesíthetik ha nem is az általános hatáskörű, de az üzletszabályzatban meghatározott választottbíróság előtt. Nincsenek tehát elzárva az igényérvényesítés lehetőségétől.

A Ptk. 205/B. § (2) bekezdése értelmében a szokásos szerződési gyakorlattól, a szerződésre vonatkozó rendelkezésektől lényegesen, vagy valamely, korábban a felek között alkalmazott kikötéstől eltérő feltétel csak akkor válik a szerződés részévé, ha azt a másik fél - a külön, figyelemfelhívó tájékoztatást követően - kifejezetten elfogadja.

A választottbíróági alávetés lényegesen eltér a szerződésekre vonatkozó szabályoktól, ezért az idézett rendelkezés alapján ez a feltétel csak külön figyelemfelhívó tájékoztatás és annak elfogadása révén válhat a szerződés részévé. Azt, hogy az alperes általános szerződési feltételei, illetve szerződési nyomtatványai külön figyelemfelhívó tájékoztatást tartalmaznak-e, illetve az alperessel szerződő felek ilyen tájékoztatás ismeretében kifejezetten elfogadják-e a szerződésre irányadó szabályoktól lényegesen eltérő kikötést, minden egyes szerződés esetében kell a bíróságnak vizsgálnia és döntenie arról, hogy ez az általános szerződési feltétel a Ptk. 205/B. § (2) bekezdése értelmében a szerződés részévé vált-e. Közérdekű kereset alapján azonban e körülmény nem vizsgálható.

A Fővárosi Ítéltábla az üzletszabályzat 3. számú mellékletét képező önálló zálogjogot alapító szerződés 17. (helyesen 16. pontja) vonatkozásában is egyetértett az elsőfokú bíróság döntésével, a tisztességtelenséget megalapozó indokait azonban az alábbiak szerint egészíti ki.

A Ptk. 375. § (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a bíróság a tulajdonost - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a vételi jogból folyó kötelezettsége alól mentesítheti, ha a tulajdonos bizonyítja, hogy a vételi jog engedése után körülményeiben olyan lényeges változás állott be, hogy a kötelezettség teljesítése tőle nem várható el.

A Ptk. idézett rendelkezése nem tartalmaz olyan alanyi jogot, amely a vételi jog kötelezettjét illetné, hanem a bíróság részére biztosít lehetőséget arra, hogy a jogszabályban írt meghatározott feltételek fennállása esetében a tulajdonost a vételi jogból folyó kötelezettsége alól mentesíthesse. Alanyi jogosultság hiányában a joglemondó nyilatkozat értelmezhetetlen.

A támadott szerződéses pont alaptalanul hivatkozik a Ptk. 236. §-ában foglaltakra, ugyanis mint ahogy a Fővárosi Ítéltábla fentebb kifejtette: a Ptk. 236. §-a nem tartalmaz megtámadási okokat, csupán a megtámadásra nyitva álló határidőről illetve annak számítási módjáról rendelkezik.

Így ezen rendelkezések a Ptk. 209. § (4) bekezdésére figyelemmel - mivel a feltétel nem világos és nem érthető - tisztességtelen.

Az üzletszabályzat 6.2.4. és 6.2.6. pontját a Fővárosi Ítélőtábla egészében nem tekintette tisztességtelennek, csupán az ingatlan kiürítésére rendelkezésre álló indokolatlanul rövid öt napos határidőt. E körben csupán lakóingatlanok vonatkozásában ütközik jogszabályba a kiürítési határidő, és ezért tisztességtelen a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint. A rendelkezések nem tettek különbséget lakóingatlan, illetve nem lakás céljára szolgáló ingatlanok tekintetében. A lakóingatlanok vonatkozásában a kötelezettség teljesítésére a 12/2003. (I.30.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdésében foglaltak szerint legalább három hónap áll a zálogkötelezett rendelkezésére. A Kormányrendelet a nem lakóingatlanok kiürítésére külön rendelkezést nem tartalmaz, azonban az üzletszabályzat ezen ingatlanokra is figyelemmel ésszerűtlenül rövid határidőt biztosít a kötelezettség teljesítésére. A kiürítési kötelezettséget, illetve a birtokba adás módjának meghatározását a Fővárosi Ítélőtábla nem ítélte olyannak, amely a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul megbontaná a fogyasztó hátrányára a felek szerződésből eredő jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt. Ezért a másodfokú bíróság ez utóbbiak érvénytelenségének megállapítását a Ptk. 209. § (1) bekezdése és a Ptk. 209/B. § (1) bekezdése alapján mellőzte. A kifogásolt szerződéses feltételek kiürítési határidőt megállapító szövegrészletei a 18/1999. (II. 5.) Kormányrendelet 2. § a) pontja alapján is tisztességtelennek minősülnek. Kiemeli a másodfokú bíróság, hogy a hatályos rendelkezések értelmében csupán az adott feltétel tisztességtelensége vonatkozásában hozhat határozatot, kizárólag a sérelmezett rendelkezés tisztességtelenségét állapíthatja meg, azonban a tisztességtelennek ítélt szabályzat helyett újat nem alkothat. Ezért a tisztességtelenséget kiváltó szövegrészek kiiktatásával állította helyre a felek jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt.

Észlelte a másodfokú bíróság, hogy az első fokú ítélet rendelkező része és indokolása elírási hibákat tartalmaz. Az üzletszabályzat 3. számú melléklete önálló zálogjogot alapító szerződés 16. pontját 17. pontként tüntette fel. Ezt az ítéltábla pontosította. Észlelte továbbá azt is, hogy az elsőfokú bíróság az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal találta érvénytelennek a rendelkező részben foglalt szerződéses feltételeket, azonban a Ptk. 209/B. § (2) bekezdése értelmében a felperes keresetindítási joga csupán a fogyasztói szerződések megkötésénél alkalmazott kikötések érvénytelenségére vonatkozhatnak. Ezért e körben az első fokú ítéletet pontosította.

A kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság első fokú ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint részben megváltoztatta. A másodfokú bíróság perköltség viselése tárgyában a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján határozott.

, 2012. január 17.

Dr. Németh László sk.

. Molnár Ágnes sk.
előadó bíró

a tanács elnöke

Dr. Merőtey Anikó sk.
bíró

A kiadmány hiteléül: