

Gfv. IX. 30. 387/2011/5. szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság dr. Kürtösi Katalin ügyvéd által képviselt **felperesnek** a jogtanácsos által képviselt **I.r.** és a személyesen eljáró **II.r. alperes** ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt a Fővárosi Bíróságon 62.P.26.465/2009. számon folyamatban volt és a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.365/2011/4. számú ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.365/2011/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 500.000 (Ötszázezer) Ft perköltséget.

Megállapítja, hogy a felmerült 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) Ft eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a hrsz-ú „lakóház, udvar és egyéb épület” megjelölésű, természetben a szám alatt lévő ingatlan, melyet 2007. szeptember 27-től 224.270 CHF erejéig a II.r. alperesnek az U Zrt-vel szembeni tartozása biztosítékaul önálló zálogjog terhelte. Az e szerződés szerinti kötelezettség teljesítésére a felperes egyben kezességet is vállalat.

A kölcsön kiváltása céljából hitelközvetítő útján a II.r. alperes

2008. július 7-én kölcsönigényt terjesztett elő az I.r. alperes pénzügyi vállalkozásnál.

Az I.r. alperes 2008. augusztus 14-én tájékoztatta a II.r. alperest arról, hogy a devizakölcsön törlesztő részletei a kamatlábak és az árfolyamváltozások miatt változhatnak, azok valószínűsíthetően emelkedni fognak és az ebből eredő kockázat a hitelfeltevőt terheli.

A kölcsönszerződés megkötését megelőzően a felperes és a II.r. alperes 2008. július 10-ei keltezéssel az I.r. alperes által rendszeresített adatlapot töltötték ki; a felperes személyi adatain kívül a hrsz-ú ingatlanra vonatkozó adatokat is feltüntették, mint fedezetbe vont ingatlan adatait. Az ingatlanról a H Kft. 2008. augusztus 7-ei keltezéssel értékebecslést is készített, mely szerint annak forgalmi értéke 99.800.000 Ft, hitelbiztosítéki értéke 74.850.000 Ft.

2008. augusztus 14-én a felek dr. G J közjegyző helyettese, dr. K S előtt egy közjegyzői okiratban foglaltan három szerződést is kötöttek. Az I.r. és a II.r. alperes között kölcsönszerződés jött létre, melynek értelmében az I.r. alperes 45.000.000 Ft-nak megfelelő, a folyósítás időpontjában érvényes árfolyamon kalkulált, svájci frankban (CHF) nyilvántartott, részben hitelkiváltási célú kölcsönt nyújtott. Az induló havi törlesztőrészletet 381.023 Ft-ban határozták meg, s rendelkeztek arról, hogy a havi törlesztőrészlet összege a futamidő alatt a devizaárfolyam függvényében változik. A közjegyzői okirat II. fejezetében a felperes és az I.r. alperes a II.r. alperes 45.000.000 Ft-nak megfelelő összegű, CHF-ben nyilvántartott tőketartozása és annak késedelmi kamata, valamint a szerződésben meghatározott költségek erejéig jelzálogjogot alapítottak a felperes ingatlanán. A felperes kifejezetten hozzájárult ahhoz, hogy az I.r. alperes jelzálogjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Kötelezte magát annak tűrésére, hogy amennyiben az I.r. alperes kielégítési joga megnyílik, úgy a zálogtárgyból kielégítést keressen. A közjegyzői okirat III. fejezetében ezen ingatlanra a felperes az I.r. alperes javára 2013. augusztus 13-áig gyakorolhatóan vételi jogot is biztosított, mellyel az I.r. alperes akkor élhet, ha a kölcsönszerződést egyoldalúan, azonnali hatállyal felmondja. A felperes úgy nyilatkozott, a II.r. alperes tartozását a kölcsönszerződés tartalmának ismeretében a vételi jog érvényesítésétől függő hatállyal a vételár erejéig átvállalja és hozzájárul ahhoz, hogy a vevő a kölcsönszerződésből eredő valamennyi követelését a vételárral szemben beszámítsa. Hozzájárult a vételi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez is.

A közjegyzői okirat záró rendelkezései szerint az eljáró közjegyzőhelyettes az okiratot az ügyfelek előtt felolvasta, tartalmát és jogkövetkezményeit megmagyarázta; a felek kijelentették, hogy az okirat tartalma valóságos ügyleti

akarataknak megfelel, ezért azt jóváhagyóan aláírták.

B Körzeti Földhivatal 2008. szeptember 3-án 181020/1/2008. számú határozatával jegyezte be a felperes tulajdonát képező ingatlanra az I.r. alperest megillető jelzálogjogot, valamint vételi jogot. A felperes részére kézbesített határozatot 2008. szeptember 18-án helyettes átvevőként H I-né vette át, feltüntetve, hogy a felperes élettársa.

Az I.r. alperes a kölcsönszerződést 2009. július 13-án mondta fel, s értesítette erről a felperest is. Tájékoztatta, hogy amennyiben az adós kötelezettségeinek nem tesz eleget, követelését a fedezet-ingatlan értékesítése útján kénytelen érvényesíteni.

A felperes kereseti kérelmében kérte a bíróságot, a tulajdonát képező ingatlanra az I.r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogot és vételi jogot érvénytelenség címén törölje, s kötelezze az I.r. alperest ennek tűrésére. Úgy ítélte meg, az egy közjegyzői okiratba foglalt mindhárom szerződés több okból is érvénytelen. Elsődlegesen azt állította, a szerződések a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 203. § /6/ bekezdésébe ütköznek, ugyanis az I.r. alperes a szerződés megkötésekor nem tájékoztatta őt az árfolyamváltozás kockázatairól, kockázatfeltáró nyilatkozatot nem írt alá.

A szerződések semmissége következik a Hpt. 213. § /1/ bekezdésének d) pontjából.

Másodlagosan azt adta elő, tisztességtelen szerződési feltételeket tartalmazó fogyasztói szerződésekről van szó, hiszen olyan feltételeket érintően kötelezték őt ezek a rendelkezések, melyek megismerésére a szerződés megkötését megelőzően ténylegesen nem volt lehetősége; ennek ellenkezője esetében nem vállalt volna kötelezettséget. Azt hitte, az ügylet célja tulajdonának tehermentesítése.

Harmadlagosan arra hivatkozott, tévedésben volt, amit a tájékoztatási kötelezettség megszegésével az I.r. alperes okozott. Nem tudta, hogy a kölcsön törlesztőrészlete az árfolyamváltozással emelkedhet, az I.r. alperes pedig ingatlanát anélkül is értékesítheti, hogy megkísérelné a tartozás adóstól való behajtását. Arra is figyelemmel, hogy a jelzálogjog és a vételi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről szóló határozatot nem kapta meg, az iratokat átvevő H I-né nem élettársa, tévedését az I.r. alperes 2009. július 13-án kelt, a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondását tartalmazó leveléből ismerte csak fel.

Az I.r. alperes a kereset elutasítását kérte. Az elsődleges és a másodlagos érvénytelenségi ok kapcsán úgy nyilatkozott, a felperes a kölcsönszerződésben nem volt szerződő fél, ezért keresetjogi joga sem áll fenn. A II.r. alperes egyébként megfelelő kockázatfeltáró nyilatkozatot írt alá, illetőleg a felperes által

is megismert kölcsönszerződés ugyancsak utalt az árfolyamváltozás kockázatára. A felperes nem lehetett tévedésben, hiszen a közokirat minden lényeges tájékoztatást tartalmaz, azt a közjegyző felolvasta és megmagyarázta. Ha pedig a felperes a közokirat tartalmának ismerete nélkül írta volna azt alá, úgy ez saját felróható magatartásának minősül. Ha a felperes tévedésben lett volna, azt legkésőbb a közjegyzői okirat felolvasásakor, vagy a földhivatali bejegyző végzésből fel kellett ismernie.

A II.r. alperes a felperes által előadottakat nem vitatta, a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az első fokon eljáró Fővárosi Bíróság a 2011. január 13-án meghozott 62.P.26.465/2009/15. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 1.125.000 Ft perköltséget, továbbá az állam javára 900.000 Ft feljegyzett eljárásilag illetéket. Úgy ítélte meg, a megkötött szerződések szoros összefüggésben állnak egymással, hiszen a jelzálogjogot és a vételi jogot alapító szerződés a kölcsönszerződés biztosítására jött létre. Az ezekből származó jogi érvek a kölcsönszerződés vonatkozásában is megteremtik a felperes perbeli legitimációját. A Hpt. 203. § /6/ bekezdésével összefüggésében azt állapította meg, hogy az I.r. alperes a kockázatokat megfelelően feltárta, azokról a felperest és a II.r. alperest tájékoztatta. A Hpt. 213. § /1/ bekezdésének d) pontja szerinti semmisségi ok a hiteldíj megváltoztatására, nem pedig az árfolyamkockázatra vonatkozik. A másodlagos érvénytelenségi okot érintően kiemelte, a felperes és a II.r. alperes személyes előadásukkal cáfolták, hogy a feltételek megismerésére ne lett volna tényleges lehetőségük. A harmadlagos érvénytelenségi ok tekintetében rámutatott arra, hogy a gimnáziumi érettségivel rendelkező, korábban cégvezető felperes előadása szerint egyszer már vállalt a II.r. alperesnek kezességet, s jegyezték be az ingatlanára jelzálogjogot úgy, hogy ez csak később vált számára nyilvánvalóvá. Ilyen előzmények után töltötte ki saját előadása szerint a szerződéskötés helyszínén az ingatlan fedezetbe adásához szükséges adatlapot, melyen dologi adósként szerepel. Ezután elolvasott és aláírt egy olyan közjegyzői okiratot, amelyben vastagon szedve zálogkötelezettként, vételi jog kötelezettjeként szerepel. A közokirat pedig bizonyítja, hogy az eljáró közjegyző-helyettes azt felolvasta, tartalmát és jogkövetkezményét megmagyarázta, a felek kijelentették, hogy az okirat tartalma ügyleti akaratuknak megfelel. Ezzel szemben a felperes sikerrel nem ellenbizonyított. Ugyancsak nem bizonyította, hogy a szerződés megkötésekor lényeges körülmény tekintetében tévedésben lett volna, illetőleg ennek fennállása esetén is tévedését nem az I.r. alperes okozta és nem is ismerhette azt fel.

Az elsőfokú eljárás során az I.r. alperes indítványozta az eljárt dr. K S közjegyző-helyettes tanúkénti meghallgatását, akinek a titoktartás alól a felmentést a felperes és az I.r. alperes egyaránt megadták. Miután a II.r. alperes a titoktartási kötelezettség alól őt nem mentette fel, a bíróság ezt az indítványt nem foganatosította.

A felperes fellebbezése folytán eljárt Fővárosi Ítéltábla 2011. június 1-jén meghozott 6.Pf.20.365/2011/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokai alapján helybenhagyta. Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I.r. alperesnek 500.000 Ft másodfokú perköltséget. Megállapította, hogy az állam viseli az általa előlegezett 900.000 Ft fellebbezési eljárási illetéket. Úgy ítélte meg, a kockázatok feltárása és tudomásulvétele mind a felperes, mind a II.r. alperes vonatkozásában a jogszabálynak megfelelően megtörtént. Mivel az adós és a vételi jog kötelezettjének személye nem volt azonos, a saját szerződéseikben rejlő kockázatok sem voltak egyformák. A felperes a vételi jogot biztosító szerződésben részesült részletes tájékoztatásban a vételi jog érvényesítésének módjáról és következményeiről, a vételár megállapításának és elszámolásának módjáról. A másodlagos érvénytelenségi ok vonatkozásában kifejtette, a semmisség következménye kizárólag akkor lett volna alkalmazható, ha a felperes bizonyítja, hogy a szerződéses kikötéseket az I.r. alperes egyoldalúan előre meghatározta és azokat egyedileg nem tárgyalta meg. A közjegyzői okirat azonban közokirat, s mint ilyen a Pp. 195. § /1/ bekezdése alapján teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy a felperes az abban foglalt nyilatkozatot megtette. Eszerint a felek a szerződést, annak felolvasását és megmagyarázását követően jóváhagyóan aláírták. A felperes előadása akkor sem alkalmas a közokiratban foglalt nyilatkozata megdöntésére, ha az az egyik alperes előadásával egyezik, márpedig a II.r. alperes által elmondottak nem voltak függetlenek saját érdekeitől, szubjektív meggyőződésétől. Eltérően az elsőfokú bíróság álláspontjától, úgy ítélte meg, a felperes a megtámadási határidőt nem tartotta be. Tudott ugyanis arról, hogy az ingatlant már korábban jelzálogjog terhelte, éppen a tehermentesítés érdekében fordultak az I.r. alpereshez. Személyes előadása szerint észlelte, hogy a szerződés II. fejezete jelzálogjog alapításáról szól. A földhivatali határozat kézbesítése kapcsán pedig kifejtette, azt a helyettes átvevőnek jogszerűen lehetett kézbesíteni. A tértivevény azt bizonyítja, hogy a felperes a határozatot 2008. szeptember 18-án megkapta. Ehhez képest - figyelemmel a keresetindítás 2009. november 20-ai időpontjára - az állapítható meg, az egyéves megtámadási határidő alatt igényét nem érvényesítette, s nem igazolt olyan körülményeket sem, melyek késedelmének menthető indokát jelentették volna. A megtámadási határidő lejártával a szerződés megtámadásának joga megszűnt, így a

megtámadás alapjául felhozott körülményeket érdemben nem lehetett vizsgálni.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Elsődlegesen a másodfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereseti kérelemnek megfelelő ítélet meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, továbbá az I.r. alperes perköltségben marasztalását kérte. Úgy ítélte meg, az eljáró bíróságok a Hpt. 203. § /6/ bekezdésében és 213. § /1/ bekezdésében foglaltak ellenére találták alaptalannak a Ptk. 200. § /2/ bekezdésében foglalt érvénytelenségi okra való hivatkozását. Igaz ugyan, hogy a kölcsönszerződés tartalmazza, miszerint a törlesztőrészlet összege a futamidő alatt a devizaárfolyamtól függ, ez azonban nem jelent teljes körű kockázatfeltárást, hiszen nem foglalja magában, hogy a bank az árfolyamkockázatot teljes egészében a II.r. alperesre terheli, vagy pedig annak egy részét átvállalja, beépítve pl. a kamat mértékébe. A szerződés nem tér ki arra sem, hogy az egyes törlesztőrészletek nagysága nem csupán a svájci frank napi árfolyamával van összefüggésben, hanem más tényezőkkel is (deviza kamatlábak változása, opciós kockázati felár, stb.). A másodlagos érvénytelenségi ok tekintetében előadta, bizonyítást nyert, hogy a szerződéses kikötéseket az I.r. alperes egyoldalúan előre meghatározta, azokat egyedileg nem tárgyalta meg. A közjegyzői okirat felolvasására és megmagyarázására nem került sor. A szerződésről, annak feltételeiről az I.r. alperes képviseletében eljáró személlyel nem beszélt, az I.r. alperes részéről a szerződés aláírásakor sem volt jelen senki. A tévedésre alapított igény kapcsán utalt arra, rajta kívül a II.r. alperes is azt adta elő, az eljáró közjegyző-helyettes az okiratban foglaltakat nem olvasta fel; ennek ellenkezőjét az I.r. alperesnek kellett volna bizonyítania. Dr. K S tanúkénti meghallgatása nem neki felróható okból maradt el. A felperes hivatkozott arra is, bár észlelte, hogy a szerződés II. fejezete jelzálogjog alapításáról szól, azonban nem tudta, hogy ennek alapján ingatlanát eladhatják. Úgy gondolta, a jelzálogjog ténylegesen azt jelenti, ő nem adhatja el másnak az ingatlant. A földhivatali bejegyző határozatot átvevő személy pedig a 79/2004.(IV.19.) Korm. rendelet 19. § /1/ bekezdése szerinti helyettes átvevőnek nem volt tekinthető, így a jogerős ítéletet hozó bíróság alaptalanul állapította meg, hogy tévedését legkésőbb 2008. szeptember 18-án fel kellett ismernie. A megtámadási határidő a jelzálogjoggal és az opciós joggal kapcsolatos tévedés tekintetében valójában 2009. július 13-án kezdődött. Sérelmezte azt is, hogy a másodfokon eljáró bíróság a Pp. 3. § /2/ bekezdésében foglaltakkal ellentétesen azt állapította meg, miszerint tévedését csupán abban jelölte meg, hogy nem volt tudomása a vételi jogot alapító szerződés alapján őt terhelő kötelezettségekről. Ehhez

képest kereseti kérelmében előadta azt, tévedésben volt abban a tekintetben is, hogy az árfolyamváltozásból eredő teljes kockázatot a II.r. alperes viseli. Azt, hogy az árfolyamkockázatból az I.r. alperes semmit nem vállalt magára, csak azután ismerhette fel, miután a bank tájékoztató levelének kézhezvételét követően beszélt a II.r. alperessel, s megtudta, a havi törlesztőrészletek miért emelkedtek többszörösükre. Hivatkozott végül arra is, a másodfokú bíróságnak a per tárgyalását fel kellett volna függesztenie a T egyéni vállalkozás által az ellene, az I.r. alperes és az U Zrt. ellen indított, a B hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát érintő per jogerős befejezéséig, amivel megsértette a Pp. 152. § /2/ bekezdését. Amennyiben ugyanis a tulajdonjogi per felperesének tulajdonjoga megállapítást nyer, az a jelen per tárgyát képező szerződés tekintetében semmisségi okot jelent.

Az I.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását, és a felperes felülvizsgálati perköltség megfizetésére kötelezését kérte. Álláspontja szerint a felperes a bizonyítékok okszerű mérlegelését támadja. Felülvizsgálati eljárásban nincs lehetőség a lefolytatott bizonyítás adatainak szembeállítására, újabb összehasonlítására, a bizonyítékok felülmérlegelésére. A kölcsönszerződés aláírását megelőzően külön tájékoztató levélben hívta fel a II.r. alperes figyelmét a devizaalapú kölcsönökben rejlő kockázatokra, melynek átvételét a kölcsönigénylési eljárás során aláírásával igazolta. A kölcsöntartozásra irányadó ügyleti kamat mértékének, illetve változtatásának meg nem felelőségére a felperes az elsőfokú és a másodfokú eljárás során nem hivatkozott, így e körülmények a felülvizsgálati eljárásban a jogszabálysértés alapjaként nem használhatók fel. Hangsúlyozta, közokirattal bizonyította a létrejött szerződések tartalmát és a szerződések megkötésének körülményeit, mellyel szemben a felperes ellenbizonyítással nem élt, kizárólag ellentétes tartalmú személyes előadást tett, amely bizonyítékként nem vehető figyelembe. A felperes nem tudta bizonyítani azt sem, hogy a szerződéskötéskor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben lett volna, illetve, hogy ezt a tévedését ő okozta, vagy akár csak felismerhette. A felperes tudott arról, hogy az árfolyamváltozásból eredő teljes kockázatot az adós, azaz a II.r. alperes viseli. Ez következik a felperes által megismert kölcsönszerződésből, de a felperes előadása szerint maga sem értékelte a törlesztőrészletek változását olyan körülménynek, mely az ő teljesítését befolyásolta volna. Az első- és a másodfokú eljárás során a felperes nem hivatkozott arra, hogy tévedése a havonta fizetendő törlesztőrészletek összegére is kiterjedt volna, keresete a törlesztőrészletek változásával kapcsolatosan kizárólag a tájékoztatás hiányát jelölte meg érvénytelenségi okként.

A II.r. alperes a felülvizsgálati kérelemben foglaltaknak megfelelő döntés meghozatalát nem ellenezte.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt a felhozott okokból nem találta jogszabálysértőnek.

A felperes elsősorban semmisségre hivatkozott, arra, hogy a felek között létrejött szerződés a Hpt. 203. § /6/ bekezdésében, illetve a 213. § /1/ bekezdés d) pontjában foglaltakba ütközik.

A Hpt. a perbeli szerződés megkötésekor hatályos hivatkozott 203. § /6/ bekezdése azt írja elő, hogy a pénzügyi intézménynek fel kell tárnia az ingatlanra kikötött vételi jogot tartalmazó szerződés esetén a szerződéses ügyletben az ügyfelet érintő kockázatot, melynek tudomásulvételét az ügyfélnek aláírásával kell igazolnia. A Kúria mindenben osztotta a perben eljáró bíróságok azon egyező álláspontját, hogy mind a felperes, mint a II.r. alperes tekintetében a kockázatok feltárása, tudomásulvétele a jogszabályi előírásoknak megfelelően megtörtént. A felperes nem cáfolta, hogy az I.r. alperes tájékoztató levelét a kockázatokról kézhez kapta, annak kézhezvételét ellenkező bizonyítás hiányában a kölcsönigénylő lap aláírása megfelelően bizonyítja. Magában a felek által aláírt szerződésben is a szükséges mértékű tájékoztatás megtalálható, ahogy arra a másodfokú bíróság helyesen rámutatott. A szerződés kölcsönszerződés része, mely szerint bár a kölcsön felvevője nem a felperes volt, a felperes kötelezettségére is kihatott, és a felperes előtt is ismert volt, egyértelműen tartalmazta, hogy a havi törlesztő részlet összege a kölcsön futamideje alatt a devizaárfolyam változásai függvényében módosul. A tájékoztató levél azt is magában foglalta, hogy az árfolyamváltozásból eredő minden kockázat a kölcsön felvevőjét terheli.

A Hpt-nek a szerződés megkötésekor hatályos 213. § /1/ bekezdés d) pontja szerint a lakossági kölcsönszerződésnek tartalmaznia kell azon feltételeknek, illetőleg körülményeknek a részletes meghatározását, amelyek esetében a hiteldíj megváltoztatható, vagy ha ez nem lehetséges, az erről szóló tájékoztatást. A hiteldíj a szerződés szerinti hitelszerződéssel kapcsolatban felmerülő díjakat (pl. kamat, kezelési költség, folyósítási jutalék) tartalmazza. A szerződés rendelkezik arról, hogy a kamat milyen feltételek bekövetkezése esetén változhat. A felperes keresetében nem állította és értelemszerűen nem bizonyította, hogy egyáltalán a kamat, illetve a hiteldíj egyéb elemei változtak-e, ha igen, milyen mértékben és mennyiben nem a szerződésben foglaltaknak megfelelően. A Kúria hangsúlyozza, jelen perben az elsődlegesen hivatkozott érvénytelenségi ok vonatkozásában csak abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a hivatkozott szerződés a Hpt. 203. § /6/ bekezdésében, ill. a 213. § /1/ bekezdés d) pontjában foglaltakba ütközik-e és e tekintetben a Kúria osztotta a perben eljáró bíróságok azon véleményét, hogy nem.

A szerződés tisztességtelenségének megállapítása körében a Kúriának először is vizsgálnia kellett a felek között létrejött szerződéseket abból a szempontból, hogy az fogyasztói szerződéseknek, illetve általános szerződési feltételek alkalmazásával létrejött szerződéseknek minősülnek-e.

Nem vitatottan a felek között fogyasztói szerződések jöttek létre egy közokiratba foglaltan. A Legfelsőbb Bíróság 2/2011.(XII.12.) PK véleménye 2. pontja egyértelműen tartalmazza, hogy az minősül általános szerződési feltételnek, melyet az egyik fél egy vagy több szerződés megkötése céljából a másik fél közreműködése nélkül határoz meg. Önmagában tehát az, hogy a szerződés nem tartalmaz utalást az I.r. alperes üzletszabályzatára, vagy általános szerződési feltételeire, illetve, hogy nem blanketta kitöltésével jött létre, hanem közjegyzői okiratba foglaltan, nem jelenti azt, hogy a szerződés tartalmát illetően annak minden részlete tekintetében a felek tárgyalása eredményeként került a szerződés megfogalmazásra. A hivatkozott kollégiumi vélemény szerint amennyiben bizonyított, hogy a felek között olyan fogyasztói szerződés jött létre, mely egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül, előre meghatározott szerződési feltételt tartalmaz, vélelem szól amellett, hogy azt egyedileg nem tárgyalták meg. Ezt megdönteni pedig a fogyasztóval szerződő fél csak úgy tudja, ha minden kétséget kizáróan bizonyítja, miszerint a vele szerződő fél részére ténylegesen fennállt a szerződés tartalmi befolyásolásának lehetősége. A felperesnek és a II.r. alperesnek az I.r. alperes által sem cáfolt nyilatkozataiból az állapítható meg, hogy a szerződés tartalmának kialakításában a felperes és a II.r. alperes döntően nem vettek részt, az I.r. alperes pedig a perben nem bizonyította, hogy a felperesnek és a II.r. alperesnek jogában állt a szerződés tartalmi befolyásolása. A vélelem megdöntéséhez nem elegendő, hogy a fogyasztó a szerződés tartalmát azt megismerve elfogadta.

Önmagában azonban általános szerződési feltétel alkalmazása, akár oly módon is, hogy a szerződés túlnyomó részt vagy szinte kizárólagosan általános szerződési feltételekből áll, nem tisztességtelen. A tisztességtelen szerződési feltétel fogalmát a Ptk. 209. § /1/ bekezdése határozza meg, a tisztességtelenség egyrészt ezen alapulón bírói mérlegeléssel állapítható meg, másrészt a Ptk., illetve a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelenségnek minősülő feltételekről szóló 18/1999.(II.5.) Korm. rendelet nevesít - nem taxatívén - ilyen szerződési feltételeket.

A felperes a per során és felülvizsgálati kérelmében is magának a szerződésnek és nem egyes konkrétan meghatározott rendelkezésnek, rendelkezéseknek a tisztességtelenségére hivatkozott, nevezetesen a 93/13/EGK tanácsi irányelv (a továbbiakban: irányelv) mellékletének

1. i) pontjában írtak megvalósulására. E szerint tisztességtelenek azok a feltételek, melyek tárgya vagy hatása az, hogy a fogyasztót visszavonhatatlanul kötelezik olyan feltételek vonatkozásában, amelyek alapos megismerésére nem volt tényleges lehetősége a szerződés megkötése előtt.

Az irányelv 3. cikk (3) bekezdése maga rögzíti, miszerint a melléklet csupán a tisztességtelennek tekinthető feltételek „jelzésszerű” és nem teljes felsorolását tartalmazza. A hivatkozott 18/1999.(II.5.) Korm. rendelet 3. § /2/ bekezdése deklarálja, hogy az - a Ptk. irányadó rendelkezéseivel együtt - az irányelvnek való megfelelést szolgálja. Kétségtelen, hogy az irányelv melléklete 1.i) pontjában foglalt tisztességtelennek tekintendő szerződési feltételt a hivatkozott Korm. rendelet kifejezetten nem nevesíti. Az adott ügyben a fenti feltétel megvalósulása mégis vizsgálandó volt, hiszen a bíróság nemcsak az átültetett nemzeti jogszabályban tételesen meghatározott esetekben állapíthatja meg egy szerződési feltétel tisztességtelenségét, figyelemmel a Ptk. 209. § /1/ bekezdésére és 209/A. § /2/ bekezdésében írtakra.

A felperes és a II.r. alperes maguk nyilatkozták, hogy a szerződést annak aláírása előtt kézhez vették, elolvasták. A felperes azt is előadta, hogy voltak a szerződésben olyan rendelkezések, melyeket nem értett, de ezekre nem kérdezett rá, s nem állította, hogy nem volt lehetősége kérdések feltételére. A felperes azt sem állította, hogy hosszabb határidőt kért volna a szerződés áttanulmányozására, esetleg jogban jártas személy véleményének kikérésére, de ez irányú kérelmének az I.r. alperes nem adott helyt. A bizonyítékok mérlegelésével, mérlegelését indokolással ellátva a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy nemcsak módja volt a felperesnek a szerződés elolvasására, hanem azt a közjegyző-helyettes fel is olvasta. Ezt a mérlegelést a Kúria nem találta felülmérlegelhetőnek a felülvizsgálati eljárásban mint rendkívüli jogorvoslati eljárásban, függetlenül attól, hogy a felperes és a II.r. alperes egyezően akként nyilatkoztak, hogy a felolvasásra nem került sor, de mint érdekelteknek a nyilatkozatát a másodfokú bíróság nem találta alkalmasnak a közokiratban írtak lerontására. E mérlegelése iratellenesnek, a logika alapvető szabályaival ellentétesnek nem tekinthető. Ezért a Kúria nem találta megállapíthatónak, hogy a felperes által hivatkozott okból a szerződés tisztességtelen.

A felperes tévedésre is hivatkozott, arra, hogy nem volt tudomása az opciós szerződés alapján őt ténylegesen terhelő kötelezettségekről. A Ptk. 210. § /1/ bekezdése akkor teszi lehetővé a szerződés megtámadását tévedésre hivatkozással, ha a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében a fél tévedésben volt és tévedését a másik fél okozta vagy felismerhette. A másodfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy ezen

feltételek fennállását igazoló körülményeket a felperes nem bizonyította, így tévedésre történt hivatkozása már csak ezért is alaptalan volt.

A Kúria osztotta a másodfokú bíróságnak a megtámadási határidőre vonatkozó álláspontját is. A szerződés akár felületes elolvasása esetén is a felperesnek észlelnie kellett volna, figyelemmel a szerződés szerkezetére, a vastagon szedett szövegrészekre, hogy ingatlan tekintetében vételi jog kikötésére került sor a jelzálogjog létesítése mellett. A szerződés vételi jogra vonatkozó része többek között tételesen rendezi, hogy a vételi jogot milyen feltétel bekövetkezése esetén, meddig, milyen vételáron gyakorolhatja az I.r. alperes. Ha a vételi jog alapítását mégsem ismerte fel a felperes, legkésőbb a földhivatal 2008. szeptember 3-án kelt és szeptember 18-án kézbesített határozatából mindenképpen tudomást kellett szereznie arról, hogy az I.r. alperes javára a vételi jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. A Pp. 164. § /1/ bekezdése szerint a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy nem a 79/2004.(IV.29.) Korm. rendelet 16. § /2/ bekezdése és 19. §-a szerinti helyettes átvevőnek minősülő személy vette át a határozatot. Önmagában annak kinyilatkoztatása, hogy a küldeményt átvevő személy nem volt élettársa, bár ezt tüntette fel, nem bizonyította az általa állítottakat. Így tehát a felperesnek a tévedésre alapított keresete mint elkésett kereseti kérelem megalapozottan került elutasításra.

A felperes felülvizsgálati kérelmében sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság megsértette a Pp. 152. § /2/ bekezdésében írtakat, amikor az általa hivatkozott perre tekintettel az eljárást nem függesztette fel. A Kúria e tekintetben arra mutat rá, hogy a Pp. 152. § /2/ bekezdésének megfogalmazásából következően a peres bíróságoknak nem kötelezettségük, csak lehetőségük az eljárás felfüggesztése a Pp-ben meghatározott feltételek fennállása esetén, hiszen a hivatkozott rendelkezés a „felfüggesztheti” kifejezést használja, így eljárási szabálysértésként annak elmaradása semmiképpen nem értékelhető. A felfüggesztésre irányuló kérelem megalapozatlan voltával összefüggésben a másodfokú bíróság ítéletében kifejtettekkel a Kúria mindenben maradék nélkül egyetértett, azt megismételni nem kívánja. A Kúria is hangsúlyozza, hogy a hivatkozott per jogerős elbírálása jelen perbeli kereset elbírálásának nem előkérdése.

A fentiekre figyelemmel a Kúria a Pp. 275. § /3/ bekezdésére hivatkozással a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. A Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán irányadó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 500.000 Ft felülvizsgálati perköltséget, mely a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § /5/ és /6/ bekezdésének megfelelő alkalmazásával megállapított jogtanácsosi munkadíjat

tartalmazza.

A le nem rótt 2.500.000 Ft felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § /1/ bekezdésén és 14. §-án alapulóan az állam viseli.

Budapest, 2012. május 29.

Dr.Vezekényi Ursula sk.a tanács elnöke

Dr.Szabó Péter sk.előadó-bíró

Dr.Csóke Andrea sk.bíró