

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.VII.30.357/2012/7.szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a felülvizsgálati eljárásban a Legfőbb Ügyészség által képviselt Ügyész felperesnek a Kajtár Takács Hegymegi-Barakonyi Baker & McKenzie Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Kajtár Géza ügyvéd által képviselt alperes ellen tisztességtelen szerződési feltétel megállapítása iránt a Hajdú-Bihar Megyei Bíróságon 8.G.40.052/2011. számon indult és a Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.992/2011/7.számú jogerős ítéletével befejezett perében az alperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

i n d o k o l á s

Az alperes egyes kölcsönszerződéseit biztosítására vételi jogot alapító szerződéseket kötött. Ezen 2010. január 1-je előtt hatályos opciós szerződése 5. pontja rögzítette: a kölcsönt felvevő ügyfél mint eladó az opciós szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az alperes vételi jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. „A bejegyzés illetéke az eladót terheli.”

A felperes keresetében valamennyi szerződő félre kiterjedő hatállyal kérte annak megállapítását, hogy az alperes vételi jogot biztosító szerződése 5. pontjának azon rendelkezése, amely szerint „a bejegyzés illetéke az eladót terheli” mint általános szerződési feltétel (ÁSzF) tisztességtelen, ezért semmis. Álláspontja szerint a vételi jog bejegyzése az alperes érdekkörében merül fel, ezért az ezzel járó költséget neki kell viselnie.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a keresettel támadott kikötés nem minősül ÁSzF-nek. Az alperes által kötött szerződések minden esetben egyedi tárgyalások eredményeként jönnek létre, és egyedi esetben azok 5. pontja is módosítható. Álláspontja szerint ez a kikötés egyébként sem tisztességtelen, mert az opció is az alperessel szerződő adós érdekkörében merül fel, hiszen ő fordul hitelkérelemmel a bankhoz

és az ő magatartása adhat okot arra is, hogy az alperes a vételi jogát gyakorolja. Az alperes a jogszabályi előírásoknak megfelelően határozta meg ezt a kikötést, ami kizárja annak esetleges tisztességtelenségét.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a keresettel támadott kikötés tisztességtelen, és az az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal semmis. Kötelezte az alperest, hogy a jogerős ítéletet teljes terjedelmében tegye közzé saját internetes honlapján. A perben kihallgatott tanúk vallomásai, az alperes által becsatolt szerződések alapján arra a meggyőződésre jutott, hogy az ügyfelek ténylegesen nem lehettek befolyással a perbeli opciós szerződés tartalmára, azt kizárólag az alperes alakította ki, az ügyfelek szerepe a szerződéskötés folyamatában az aláírásra korlátozódott. Megítélése szerint a vitatott kikötés ÁSZF-ként történő minősítésénél nincs jelentősége annak a ténynek, hogy az alperes a szerződéskötéskor részleges tájékoztatást adott annak tartalmáról. Az egyes szerződési feltételek nem minősülnek egyedileg megtárgyaltnak, ha az ügyfelek az alperestől kapott tájékoztatást követően fogadták el azt anélkül, hogy módosítási igényüket bejelentették volna.

Hivatkozott arra is, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdoni lap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. tv. 32/E. § /1/ bekezdés a) pontja értelmében a bejegyzést kérő, illetve a bejegyzés által jogot szerző alperesnek kell az eljárási díjat megfizetni. Ezért az alperes ettől eltérően, egyoldalúan meghatározott szerződéses kikötése az ügyfelekkel szemben indokolatlan és hátrányos fizetési kötelezettséget ír elő. Az alperes a perben egyetlen olyan indokra sem hivatkozott, mely miatt tisztességes lenne e jogszabálytól való eltérés. Mindezek alapján megállapította a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján a keresettel támadott ÁSZF rendelkezés tisztességtelenségét.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A fellebbezés indokaira tekintettel arra hivatkozott: az ügyfelek az opciós szerződések tartalmára ténylegesen nem lehettek befolyással, azt kizárólag az alperes alakította ki több szerződés megkötése céljából. Az ügyfelek a szerződési feltétel meghatározásában nem működhettek közre, amit az elsőfokú eljárás során az alperes is elismert azzal a nyilatkozatával, hogy az ügyfelek - nemtetszésük esetén - más hitelintézetekhez fordulhattak.

A vételi jogot alapító szerződés az alperes érdekeit szolgálta, mivel az ügyfél fizetési kötelezettségének elmulasztása esetére az alperes számára nyújtott biztosítékot. Megítélése szerint a kikötés sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, mert az ügyfelekkel szemben indokolatlan és hátrányos fizetési kötelezettséget ír elő.

A jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmében alperes elsődlegesen a jogerős ítéletnek az elsőfokú bíróság ítéletére kiterjedő hatállyal történő hatályon kívül helyezését és a per megszüntetését, másodlagosan tartalmilag a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte.

Álláspontja szerint a vizsgált szerződési kikötés nem minősül ÁSZF-nek, ezért a felperes nem volt jogosult a perindításra. A jogerős ítélet a Ptk. 205/A. §-ába ütközően, jogszabálysértő módon állapította meg azt, hogy a keresettel támadott feltétel ÁSZF rendelkezés. Állította: az ügyfeleknek lehetőségük volt arra, hogy a kikötés módosítását kérjék. Mivel a vitatott kikötés nem ÁSZF rendelkezés, ezért a felperes perindítási jogosultsággal sem rendelkezett annak megtámadására.

Hivatkozott arra is, hogy a jogerős ítélet a feltétel tisztességtelennek minősítésekor megsértette a Ptk. 209. § /1/, /2/ és /6/ bekezdését. A Ptk. 209. § /1/ bekezdésével kapcsolatban előadta, hogy az abban előírt három konjunktív feltételnek egyszerre kell teljesülnie a feltétel tisztességtelenségének megállapíthatóságához. A keresettel támadott kikötés ezzel szemben egyik jogszabályi feltételt sem valósítja meg. A Ptk. 209. § /2/ bekezdésével kapcsolatban arra hivatkozott: a jogerős ítéletben nem került meghatározásra, hogy milyen nagyságrendű szolgáltatások, költségek állnak szemben egymással, míg az alperes több millió Ft összegben nyújt hitelt ügyfeleinek, addig az ügyfeleket terhelő, a felperes által vitatott költség 6.000 Ft. A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. (Hpt.) 209. § /1/ bekezdés d) pontja és 210. § /3/ bekezdése alapján megállapítható, hogy az alperesnek jogszabályi lehetősége volt egyes költségeknek a fogyasztókra való telepítésére, azok egyoldalú módosítására.

A Ptk. 209. § /6/ bekezdésének megsértésével kapcsolatban azt adta elő, hogy az alperes a Hpt. 209. § /1/ bekezdés d) pontja és 210. § /2/ bekezdésén alapuló jogszabályi kötelezettségének eleget tett, hiszen egyértelműen azonosította az eljárási díjat és meghatározta, hogy ennek költségeit az ügyfél viseli. Álláspontja szerint amennyiben a szerződéses kikötés megfelel a kifejezetten a banküzem sajátos viszonyait szabályozó Hpt. előírásainak, akkor az nem lehet tisztességtelen.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Álláspontja szerint a perbeli kikötés ÁSZF-nek minősül. A per adataiból megállapítható volt, hogy a becsatolt opciós szerződések a személyi, ingatlan és hitelszerződési adatok kivételével egyező szövegűek, a szerződéseket az alperes készítette elő, azokat ilyen típusú ügyleteknél általánosan alkalmazta. Nem minősül a szerződési feltétel megtárgyalásának, hogy az alperes tájékoztatta az ügyfelet a költség nagyságáról, mert valódi (reális) szerződés alakítási

lehetőséget e tényközlés nem jelentett. Előadta azt is, hogy a vitatott kikötés tekintetében a Ptk. 209. § /1/ bekezdésének mindhárom konjunktív feltétele teljesült, ezért a jogerős ítélet helyesen állapította meg a feltétel tisztességtelenségét. A Hpt. 209. § /1/ bekezdés d) pontjára történő alperesi hivatkozással kapcsolatban arra hivatkozott: az hogy e jogszabály lehetőséget biztosít a költségek áthárítására, nem jelenti azt, hogy az alperes egyúttal jogosult is lenne valamennyi költséget az ügyfélre áthárítani. Ez csak akkor lehet jogszerű, ha az a tisztesség és jóhiszeműség alapelveinek megfelel, a másik fél számára nem hátrányos és nem indokolatlan.

Végezetül arra hivatkozott, hogy a vitatott kikötésben szereplő eljárási díj nem a hitelfelvételhez kapcsolódó költség, hanem a banki jogosultság megszerzéséhez fűződő, az államnak fizetendő, és egyértelműen a jogosult alperest terhelő díj. Ennek áthárítása az ügyfélre kizárólag az alperes érdekeit védi.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt a hivatkozott indokok alapján nem találta jogszabálysértőnek.

A felülvizsgálati kérelemre tekintettel a Kúriának először azt kellett vizsgálnia, hogy a vitatott kikötés ÁSZF-nek minősül-e. A Ptk. 205/A. § /1/ bekezdése három jogszabályi feltételt támaszt: azt kizárólag az egyik fél - egyoldalúan, a másik fél közreműködés nélkül - határozza meg előre, több szerződés megkötése céljából, és azt a felek egyedileg nem tárgyalták meg. Az nem vitatható, hogy a keresettel támadott kikötés az első két feltételnek megfelel, ugyanakkor az alperes állította, hogy a vitatott feltétel egyedileg megtárgyalásra került.

A felperes a Ptk. 209/B. /1/ bekezdése alapján benyújtott közérdekű keresettel támadta a perbeli kikötést. E kereseti követelés legfontosabb anyagi jogi következménye, hogy eredményes perlés esetén a bíróság nem egy konkrét szerződéses jogviszony, hanem a kikötés alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal állapítja meg a tisztességtelenséget. A Legfelsőbb Bíróság a fogyasztói szerződés érvényességével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 2/2011. (XII. 12.) PK véleménye 2. pontjában akként foglalt állást: vélelem szól amellett, hogy a fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételt a felek egyedileg nem tárgyalták meg. A fogyasztóval szerződő fél ezt a vélelmet csak akkor tudja sikeresen megdönteni, ha kétséget kizáróan bizonyítja: a szerződéskötést megelőzően biztosította annak lehetőségét, hogy az adott feltétel tartalmát a fogyasztó befolyásolhassa és a fogyasztó e lehetőséggel nem élve fogadta el a feltételt.

A Kúria megítélése szerint e jogszabályi vélelem megdöntése közérdekű perben fogalmilag kizárt. A fogyasztóval szerződő félnek

ugyanis - figyelemmel a 2/2011. (XII. 12.) PK vélemény hivatkozott 2. pontjára - azt kellene tudni bizonyítania, hogy kivétel nélkül minden, vele szerződő fél érdemben befolyásolhatta annak tartalmát. A fogyasztóval szerződő fél ezért csak egyedileg, szerződésenként hivatkozhat konkrét fogyasztókkal szemben arra, hogy a velük létrejött jogviszonyban az adott feltétel nem minősül ÁSZF-nek, mivel azt a szerződéskötéskor érdemben megtárgyalták. Ebből következik, hogy az eljáró bíróságok a Ptk. 205/A. § /1/ bekezdése előírásának megfelelően minősítették a vitatott feltételt ÁSZF rendelkezésnek, és vizsgálták érdemben - a kereseti kérelem alapján - annak tisztességtelenségét.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott a Ptk. 209. § /6/ bekezdésére a tisztességtelenség bírósági vizsgálatának törvényi korlátozására. Ezen rendelkezés szerint kizárt a jogszabály által megállapított, vagy jogszabály előírásának megfelelően meghatározott szerződési feltétel tisztességtelenségének vizsgálata. Az alperes által ezzel kapcsolatban megjelölt Hpt. 209. § /1/ bekezdés d) pontja és 210. § /2/ bekezdése általános jelleggel rögzíti, hogy a hitel- és a kölcsönszerződés általános szerződési feltételeit magában foglaló üzletszabályzatnak mit kell kötelezően tartalmaznia, illetve, hogy a pénzügyi és kiegészítő pénzügyi szolgáltatásra irányuló szerződésben egyértelműen meg kell határozni a kamatot, díjat és minden egyéb költséget. A hivatkozott rendelkezések azonban nem határozzák meg, hogy az alperesi díjat kinek kell viselnie, csak azt rögzítik, hogy a felmerült költségekről rendelkezni szükséges az üzletszabályzatban. A hivatkozott rendelkezések nem zárják ki annak vizsgálatának lehetőségét, hogy az eljárási díj viselésének telepítése tisztességtelen, esetleg jogszabályba ütköző-e. Amennyiben a Hpt. vagy más jogszabály azt rögzítené, hogy az eljárási díjat eltérést nem engedően a fogyasztónak kell viselnie és emiatt rendelkezett volna az opciós szerződés a vitatott szerződési rendelkezésről, ebben az esetben hivatkozhatna jogszerűen az alperes a Ptk. 209. § /6/ bekezdésében foglaltakra, mint a tisztességtelenség vizsgálatát kizáró törvényi rendelkezésre.

A Kúria egyetértett az alperes felülvizsgálati kérelmében előadott hivatkozások közül azzal, hogy a tisztességtelenség vizsgálata során a Ptk. 209. § /1/ és /2/ bekezdéseiben rögzített valamennyi feltételt együttesen kell vizsgálni. A Kúria megítélése szerint ezen vizsgálat során a perbeli opciós szerződés céljából és természetéből, a kölcsönszerződésekkel való kapcsolatából kell kiindulni. Az alperes által sem vitatott módon az opciós szerződéseket a felek a kölcsönszerződésekkel folyósított összeg visszafizetésének biztosítékeként kötötték. Tény, hogy a kölcsönösszegre az alperessel szerződő feleknek volt szüksége, ők ebből a célból keresték meg az alperest, a kölcsönösszeg visszafizetésének biztosítása azonban nyilvánvalóan és okszerűen az alperes érdeke volt. Nem volt olyan jogszabályi kötelezettsége az alperesnek, hogy kölcsönszerződést csak opciós szerződéssel együtt köthet, kizárólag saját akaratelhatározásán alapult, hogy csak ilyen feltétellel nyújtott kölcsönt.

A 1996. évi LXXXV. tv. 32/E. § /1/ bekezdés a) pontja egyértelműen rögzíti, hogy a díjat annak kell megfizetnie, aki az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatását kéri. Ha a kérelmet vagy a megkeresést előterjesztő és a bejegyzés, feljegyzés, vagy törlés által jogot szerző, illetve a jogosult nem azonos, a díjat annak kell megfizetni aki a bejegyzés által jogot szerez, illetve jogosulttá válik. Mivel az opciós szerződés alapján annak jogosultja az

alperes, a hivatkozott jogszabályi rendelkezés alapján őt terheli az eljárási díj megfizetése.

Helyesen mutatott rá a felperes felülvizsgálati ellenkérelmében, miszerint ezen rendelkezéstől függetlenül a kölcsönt nyújtó és a kölcsönt felvevő megállapodhatnak az eljárási díjnak a kölcsön felvevője általi viseléséről. Ugyanakkor a felperes nem is annak megállapítását kérte keresetében, hogy az opciós szerződés vitatott rendelkezése jogszabályba ütközik, hanem hogy az tisztességtelen szerződési feltételt tartalmaz. A felek "megállapodása", a szerződéses szabadság érvényesülése ÁSZF esetén a korábban kifejtetteknek megfelelően akkor valósul meg, ha az adott rendelkezés egyedileg megtárgyalásra került, mely jelen eljárásban nem volt vizsgálható.

A Kúria megítélése szerint a perbeli opciós szerződésnek a kölcsönszerződés fogyasztói teljesítését biztosító jellege, valamint az eljárási díj viselésének egyértelmű jogszabályi előírására tekintettel megállapítható, hogy a vitatott kikötés egyoldalúan és indokolatlanul az alperessel szerződést kötő fél hátrányára állapít meg fizetési kötelezettséget. Figyelemmel arra, hogy ennek a kötelezettségnek az alperes részéről a vele szerződő felek irányában semmilyen konkrét ellentételezése nincs - ezen díj befizetésével az alperes, és nem a vele szerződő felek válnak jogosulttá -, megállapítható, hogy a vitatott rendelkezés a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti.

A felperes arra történő hivatkozása, hogy ezt a költséget elbújthatta volna és ügyintézési költségként elszámolhatta volna, azért nem elfogadható, mivel ez esetben megsértette volna a Hpt. 209. § /1/ bekezdés d) pontjában, illetve a 210. § /2/ bekezdésében írtakat. Önmagában az, hogy a vitatott szerződéses rendelkezés átlátható, egyértelmű, kiszámítható, viszonylag csekély anyagi terhet ró a fogyasztóra a feltétel tisztességtelenségének vizsgálatát és a tisztességtelenség megállapítását nem zárja ki. Annak sincs értékelhető, a kereset megalapozottságát kétségbe vonó eredményre, hogy más ügyben a felperes egy a jelen perrel egyező szerződési feltétel tisztességtelenségének megállapítását nem kérte, azt a bíróság nem állapította meg.

Mindezekre figyelemmel a Kúria úgy ítélte meg, hogy a jogerős ítélet a jogszabályoknak megfelelő, ezért azt a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A pernyertes felperesnek a felülvizsgálati eljárásban megítélhető perköltsége nem merült fel, így a perköltség viseléséről a Pp. 270. § /1/ bekezdése szerint irányadó Pp. 79. § /1/ bekezdése alapján rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2013. április 9.

Dr.Vezekényi Ursula sk.a tanács elnöke, Dr.Osztovits András
sk.előadó-bíró, Dr.Szabó Péter sk. bíró

A kiadmány hitelélül:

/Seres Józsefné/
bírószági tisztviselő