

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Gallai Veronika pártfogó ügyvéd által képviselt felperes neve(**felperes címe**) felperesnek - dr. Bilkei-Gorzó Dávid ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve(**I. rendű alperes címe**) I. rendű, valamint a Joó és Hartai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Joó Gábor Zsolt ügyvéd) által képviselt **II. rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2013. június 21. napján meghozott 64.P.27.338/2009/50. számú ítélete ellen a felperes részéről 52. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felperes költségmentessége folytán le nem rótt 2.141.400 (kétmillió-száznegyvenegyezer-négyszáz) forint fellebbezési illetéket, valamint dr. Gallai Veronika pártfogó ügyvéd díját az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és az I. rendű alperes 2007. szeptember 12. napján svájci frank alapú kölcsönszerződést kötöttek, amely alapján az I. rendű alperes 12.600.000 forint kölcsönt folyósított a felperes részére. A szerződő felek a kölcsönszerződés biztosítására jelzálogjogot, valamint vételi jogot alapítottak a felperes tulajdonát képező helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **felperes címe** szám alatti ingatlanra. A szerződő felek a kölcsönszerződés további biztosítására óvadéki szerződést is kötöttek.

A vételi jogot alapító szerződés 9. pontja szerint a vételi jog gyakorlására a jogosult a tulajdonos hozzájárulása nélkül állíthat, nevezhet meg maga helyett más személyt.

Az I. rendű alperes üzletszabályzata a következő rendelkezéseket tartalmazza: 2.2.6. Az eladó és a vevő az adásvételi szerződés megkötése után írásban külön nyilatkozzon arról, hogy a szerződés során nem voltak tévedésben, megtévesztve, nem voltak fenyegetve, és az adásvételi szerződésben rögzített vételár nem feltűnően aránytalan, valamint mondjanak le a Ptk. 236. §-ában rögzített megtámadási jogukról.

2.21. Az adós köteles a hitelező részére átadni az 1. számú melléklet formai és tartalmi előírásainak megfelelő nyilatkozatot, miszerint amennyiben a kölcsönszerződés és az önálló zálogszerződés felmondásra került vagy a hitelező a vételi jogával élt, úgy a hitelezőt is az ingatlan birtokosának tekinti, és vele szemben a birtokvédelem szabályai nem illetik meg.

4.16. Adós nem kérheti a törlesztő részlet fizetési kötelezettségének csökkentését, sérülés, jogi, műszaki vagy gazdasági körülmények, illetve balesetek következtében, függetlenül attól, hogy miből ered a használat akadályoztatása.

5.8. Kényszerlezárási díj: amennyiben a hitelező a kölcsönszerződést a jelen üzletszabályzat 7.8. pontjában meghatározott bármely okból felmondja, az adós kényszerlezárási díjat köteles fizetni. A kényszerlezárási díj a kölcsönszerződés felmondásával esedékessé válik.

6.2.7. Amennyiben az adós a 6.2.6. pontban foglalt kötelezettségeinek nem tesz eleget, a hitelező vagy a hitelező megbízottja végrehajtási eljárást indíthat az ingatlan kiürítése és átadása céljából, mely eljárás felfüggesztésének jogáról adós a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LII. törvény 48. §-ának alkalmazását megalapozó, a rendkívüli esemény (ide értve a természeti katasztrófát is) bekövetkezése esetén is lemond. Az adós a kölcsönszerződés aláírásával lemond továbbá a végrehajtási eljárás bármely okból való felfüggesztésének jogáról, amelyet a részére a Polgári Perrendtartás vagy más törvény lehetővé tesz. Ezen eljárások költségei, így különösen a bírósági végrehajtó díja, költsége az adóst terheli.

10.7. A szerződő felek minden, a jelen üzletszabályzattal vagy a kölcsönszerződéssel kapcsolatos jogvitában alávetik magukat a Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választottbíróóság kizárólagos illetékességének.

Az alperesek 2008. október 31. napján megállapodást kötöttek, amely alapján az I. rendű alperes a vételi jogot alapító szerződésből eredő vételi jogának gyakorlására a II. rendű alperest jelölte ki. A II. rendű alperes az ugyanezen a napon született nyilatkozatával mint kijelölt vevő vételi jogát gyakorolta a perbeli ingatlan vonatkozásában. Az I. rendű alperes az ugyancsak 2008. október 31. napján kelt levelében tájékoztatta a felperest, hogy a kölcsönszerződésből származó követeléseit és abból fakadó további jogait a II. rendű alperesre engedményezte.

A Fővárosi Bíróság a 2011. június 17. napján kelt 15.G.41.454/2010/18. számú ítéletében megállapította, hogy az I. rendű alperes 2006. augusztus 25. napjától hatályos üzletszabályzatának 2.2.6., 2.21., 5.8., 6.2.7., illetve egyéb pontjai érvénytelenek. A Fővárosi Ítéltábla a 2012. január 15. napján kelt 4.Pf.21.576/2011/5. számú jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű alperes üzletszabályzatának idézett pontjait érintő rendelkezéseit helybenhagyta.

A felperes módosított keresetében kérte annak megállapítását, hogy az I. rendű alperes üzletszabályzatának 2.2.6., 2.21., 4.16., 5.8., 6.2.7. és 10.7. pontjaiban írt rendelkezései érvénytelenek, kérte továbbá, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a perbeli kölcsönszerződés egészében érvénytelen, valamint kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az alperesek között 2008. október 31. napján létrejött a vételi jog gyakorlásának kijelölésére vonatkozó, illetve engedményezést tartalmazó szerződés érvénytelen. Előadta, hogy az üzletszabályzat támadott rendelkezései tisztességtelenek, ezért érvénytelenek, amelyből következően az egész kölcsönszerződés érvénytelen. Az alperesek között létrejött szerződés pedig azért érvénytelen, mert a vételi jogra vonatkozó szerződéses kikötés személyes jellegű, ezért annak átruházása a Ptk. 328. § (2) bekezdésére tekintettel semmis.

Az alperesek kérték a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását. Kifejtették, hogy az alperesek között létrejött szerződés nem a vételi jog, hanem követelés engedményezéséről szól, a vételi jog gyakorlása tekintetében kijelölés történt, amely a vételi jog alapításáról szóló szerződés 9. pontján alapult, és amelyet mind a Ptk., mind a bírói gyakorlat megenged. Előadták továbbá, hogy a Fővárosi Ítéltábla jogerős ítélete értelmében az üzletszabályzat bizonyos pontjai valóban semmisnek minősülnek, ez azonban a felperessel kötött kölcsönszerződést nem teszi teljes egészében érvénytelenné.

Az elsőfokú bíróság a 45. sorszámú, 2013. március 8. napján jogerőre emelkedett részítéletével megállapította, hogy az I. rendű alperes üzletszabályzatának 10.7. pontjában írt választottbíróági kikötés nem vált a perbeli kölcsönszerződés részévé. Az elsőfokú bíróság az 50. sorszámú, 2013. szeptember 5. napján jogerőre emelkedett végzésével a pert az I. rendű alperes üzletszabályzatának 2.2.6., 2.21., 4.16., 5.8., 6.2.7., valamint 10.7. pontjai

érvénytelenségének megállapítása iránti kereset tekintetében megszüntette, a fennmaradó kereseti kérelmeket ítéletében elutasította, és kötelezte a felperest az alperesek perköltségének megtérítésére. Az ítélete indokolásában megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között a Ptk. 523. § (1) bekezdésben írtak szerinti kölcsönszerződés jött létre, amely fogyasztói szerződésnek minősül. A fogyasztói szerződés részbeni érvénytelenség esetén a Ptk. 239. § (2) bekezdése szerint csak akkor dől meg, ha a szerződés az érvénytelen rész nélkül nem teljesíthető. Az üzletszabályzat egyes rendelkezéseinek jogerős ítéletben megállapított érvénytelensége ugyanakkor nem eredményezi a perbeli kölcsönszerződés teljes érvénytelenségét, ugyanis a kölcsönszerződés az érvénytelen részek nélkül is teljesíthető, illetve teljesíthető lett volna, mivel a felperes szerződéses kötelezettségét - amely szerint a kölcsön részleteit fizetnie kell - az érvénytelennek bizonyult üzletszabályzati rendelkezések semmilyen módon nem befolyásolták. Megállapította, hogy az alperesek között létrejött szerződés sem érvénytelen, mivel az ilyen tartalmú szerződés megkötésének nincs jogszabályi akadálya. Az I. rendű alperes jogszerűen ruházta át a felperessel szemben fennálló követelését a II. rendű alperesre a Ptk. 328. § (1) bekezdése alapján, másrészt a Ptk. 375. § (4) bekezdése, illetve 374. § (5) bekezdése folytán alkalmazandó 373. § (4) bekezdése szerint jogszerűen jelölhette ki azt a személyt, aki az őt illető vételi jog gyakorlására jogosult. Ezt a rendelkezést tartalmazta a perbeli vételi jogot alapító szerződés 9. pontja is.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását, míg másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperesi kereseti kérelemnek való helytadást, illetve az alperesek perköltségben való marasztalását. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság ítélete jogszabálysértő és iratellenes, az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helytelenül állapította meg a tényállást, és az így megállapított tényállásból téves jogi következtetéseket vont le. Tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes az üzletszabályzat egy példányát átvette, mivel azt a kölcsönszerződés aláírásakor nem kapta meg. Az I. rendű alperes által a peres iratokhoz csatolt példányon szereplő aláírás mellett dátum nem szerepel, így az nem alkalmas annak bizonyítására, hogy az üzletszabályzatot átadták, illetve hogy azt a felperes mikor vette át. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes üzletszabályzatának 5.8. pontjával kapcsolatos, illetve a tételes elszámolásra kötelező kereseti kérelmeit nem bírálta el, amellyel lényeges eljárási szabályt sértett. Kifogásolta, hogy az eljárás során többször kérte az alperesek között engedményezési szerződés csatolására való kötelezésüket, azonban ennek az elsőfokú bíróság nem tett eleget. Ugyanakkor nem is adta indokát annak, hogy az ezzel kapcsolatos felperesi bizonyítási indítványt mely okból mellőzte. Fenntartotta álláspontját, hogy az alperesek között nem csak pénzkövetelés, hanem további jogok, vagyis a vételi jog tekintetében is engedményezés történt, amely a Ptk. 373. § (4) bekezdése, 374. § (5) bekezdése és 375. § (4) bekezdése alapján semmis.

Az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet teljes egészében vizsgálta felül, miután annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése nem alapos.

Az ítélet tábla megállapította, hogy nem áll fenn olyan ok, amely a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indokolná. Az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségének a Pp. 221. § (1) bekezdése szerint eleget tett; a lefolytatott bizonyítási eljárás kiegészítésére, illetve megismétlésére nincs szükség. A felperes által előterjesztett, az engedményezési

szerződés beszerzésére irányuló bizonyítás a per érdemi elbírálása szempontjából - a későbbiekben kifejtett okokból - relevanciával nem bír.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és helytálló döntéssel, érdemben megalapozott jogi indokok alapján utasította el a felperes keresetét. Az ítélet tábla az elsőfokú ítélet indokolását - a fellebbezésben írtakra figyelemmel - az alábbiak szerint egészíti ki.

A felperes a 43. számú jegyzőkönyv szerint keresetében kérte a kölcsönszerződés, az engedményezési megállapodás és a vételi jog gyakorlására történő kijelölés érvénytelenségének megállapítását, valamint a perbeli ingatlan tulajdonjogának visszaállítását. A tételes elszámolásra irányuló keresetét nem tartotta fenn. A felperes ugyanakkor nem jelölte meg, hogy az ingatlan tulajdonjogának visszajegyzésére irányuló keresetét mire alapítja, ezért ezt a kereseti kérelmet az ítélet tábla akként értelmezte, hogy a felperes támadta a vételi jog gyakorlása útján létrejött ingatlan adásvételi szerződést is.

Az ítélet tábla a kölcsönszerződés érvénytelensége körében az elsőfokú ítélet indokaival teljes egészében egyetértett. Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy vételi jog kijelölés útján történő gyakorlását a Ptk. 375. § (4) bekezdése és 374. § (5) bekezdés folytán alkalmazandó 373. § (4) bekezdése kifejezetten lehetővé teszi, ezért a kijelölést tartalmazó megállapodás nem érvénytelen. Az ítélet tábla rámutat, hogy a Kúria eseti döntéseiben kifejtette, hogy kijelölés érvényességét nem érinti az a körülmény sem, ha a kijelölés visszterhesen történt.

A felperes alaptalanul hivatkozott az alperesek közötti engedményezési szerződés érvénytelenségére is. A felperes a Pp. 123. §-a szerinti feltételek hiányában kívülálló harmadik személyként nem jogosult támadni az alperesek megállapodását. Szerződés érvénytelenségének megállapítását a Ptk. 239/A. § (1) bekezdése alapján csak a fél kérheti, a felperes azonban az engedményezési megállapodásban nem vett részt. Megjegyzi az ítélet tábla, hogy az engedményezés azzal a joghatással jár, hogy a felperes a Ptk. 329. § (3) bekezdése alapján jogosult kifogásait az engedménnyel szemben érvényesíteni, ezért jelen perben kért megállapításhoz törvényes érdeke nem fűződhetett. Az engedményezési szerződés becsatolására iránti bizonyítási indítvány ezért szükségtelen volt.

Mindezek alapján az ítélet tábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján, annak a fentiek szerint kiegészített indokai alapján helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a felperes személyes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján a fellebbezési illetéket és a felperes pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli.

Budapest, 2014. február 27.

. Czukorné dr Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: