

A Fővárosi Ítéletábra a Németh Ügyvédi Iroda (**I-II. rendű felperesi képviselő címe**; ügyintéző: dr. Németh Katalin ügyvéd) által képviselt Dr. I. rendű felperes neve(**I. és II. rendű felperesek címe**) I. rendű és II. rendű felperes neve(**I. és II. rendű felperesek címe**) II. rendű felperesnek, a Burai-Kovács, Perlaki, Stanka, Szikla és Társai Ügyvédi Iroda (**alperesi képviselő címe**; ügyintéző: dr. Stanka Gergely ügyvéd) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen általános szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. március 11. napján kelt 36.G.43.398/2015/16. számú ítélete ellen a felperesek részéről 17. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja; egyetemlegesen kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek 30.000 (Harmincezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság 2016. március 11. napján kelt 36.G.43.398/2015/16. számú ítéletével a keresetet elutasította és egyetemlegesen kötelezte felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek 78.740 forint perköltséget.

Az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 209. § (1) bekezdése, valamint az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) 2. számú mellékletének I.11. pontja felhívásával megállapította, hogy a peres felek 2006. május 25-én szerződést kötöttek a ... szám alatti ingatlan pénzügyi lízingbevételére; felperesek a perbeli ingatlant azzal a szándékkal vették lízingbe, hogy a futamidő végén 1/2-1/2 arányban megszerezzék annak tulajdonjogát. Alperes tehát az ingatlan korábbi tulajdonosától nem a saját, hanem felperesek szükségletei kielégítése érdekében szerezte meg a tulajdonjogot, a célja felperesek jövőbeni, a lízingszerződés lejáratakor történő tulajdonszerzésének a finanszírozása volt. Annak ellenére, hogy alperes az ingatlan tulajdonosává vált, nem kívánta azt sem birtokba venni, sem használni, a tulajdonosi részjogosítványából fakadó használatot és birtoklást, a hasznok szedésének a jogát a felpereseknek átengedte. A Hpt. 2. számú mellékletének I.11.c. pontja nem ad egyértelmű iránymutatást abban, hogy mit kell egy lízingtárgy közvetlen terhein érteni, ezért az elsőfokú bíróság a lízingbevevő rendelkezési jogosultságának terjedelméből kiindulva értelmezte a közvetlen teher fogalmát. Megállapította, hogy a lízingbevevő jogosult használni a lízing tárgyat és annak hasznait szedni, az ebből a jogosítványokból közvetlenül származó költségeket köteles viselni. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 12. § (1) bekezdése szerint az építményadó a tulajdonlás

tényén alapul, mivel felpereseket nem illette meg mindazon jogok összessége, amely egy tulajdonost megillet, ezért a tulajdonlás tényén alapuló építményadó nem sorolható a Hpt.-ben rögzített közvetlen terhek körébe. Az elsőfokú bíróságnak tehát vizsgálnia kellett, hogy a felperesek által támadott feltételek az általuk állított ténybeli indokok alapján tisztességtelennek minősülnek-e. Felperesek előadásuk szerint azért tartották sérelmesnek a vitatott feltételeket, mert szerintük az alperes ezek alapján hátrította át az építményadó fizetését; a jogkövetkezmények levonása körében is kizárólag az építményadó visszafizetésére támasztottak igényt. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság azt rögzítette, hogy a tisztességtelenség felperesek által állított ténybeli indoka az, hogy az alperes jogtalanul hátrította rájuk tovább az építményadót. Kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy az F/2. szám alatti Általános Szerződési Feltételnek (ÁSZF) IV.11. pontja a fizetési kötelezettség fogalmát határozta meg akként, hogy abba beletartozik az ingatlannal kapcsolatos bármilyen fizetési kötelezettség. Ezen meghatározást, tehát az ingatlannal összefüggésben felmerülő költségeket, terheket konkretizálta az ÁSZF VI.28. pontja, ezért e két vitatott rendelkezést nem egymástól elkülönülten, hanem egymásra figyelemmel értelmezte. Megállapította, hogy az ÁSZF VI.28. pontjának azon rendelkezése, mely szerint a lízingbevevő viseli a lízingbeadót az ingatlanra vonatkozó tulajdonjoggal összefüggésben terhelő valamennyi jelenlegi, illetőleg a jövőben felmerülő adót, díjat, költséget, illetéket, egyértelműen megfogalmazott, azt határozza meg, hogy a tulajdonlás tényén alapuló adók végső teherviselője a lízingbevevő. Egy átlagos fogyasztó mércéjén vizsgálva ezen kikötést az állapítható meg, hogy félreérthető, nem kellően világos rendelkezést nem tartalmaz, a felpereseknek a szerződés megkötésekor tudniuk kellett, hogy az alperes ezen pont alapján a tulajdonost terhelő valamennyi adót áthárítja rájuk. A lízingszerződés futamidejére figyelemmel a szerződéskötéskor nem lehetett előre tételesen rögzíteni azokat a konkrét adókat, amelyek a jövőben várhatóan felmerülnek és áthárításra kerülnek, ugyanakkor az egyértelmű megfogalmazás miatt nem lehetett kétséges, hogy valamennyi, a tulajdonost terhelő adót az alperes átháríthat, szükségtelen lett volna a szerződés megkötésekor létező, tulajdonost terhelő összes adó tételes felsorolása. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem állnak fenn a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerinti feltételek sem, a lízingszerződés sajátossága, hogy a lízingbeadó azzal a szándékkal vásárolja meg a lízingtárgyat, hogy azt a lízingbevevők tulajdonába adja a meghatározott futamidő lejártával. Felperesek már a szerződés megkötését követően birtokba léptek és használták az ingatlant, valamint szedték a hasznait, mindezen körülmények alapján nem tekinthető a jóhiszeműség és a tisztesség követelményét sértő, az alperest egyoldalúan jogosító feltételnek az építményadó áthárítására alapot biztosító ÁSZF VI. 28. pontja szerinti rendelkezés. Nem tér el a szokásos szerződési gyakorlattól az, hogy ingatlan lízingelése esetén a tulajdonost terhelő adókat a lízingbeadó áthárítja, ezt alátámasztották az alperes által csatolt lízingszerződések. Megjegyezte az elsőfokú bíróság azt is, hogy a lízingszerződés 9.1. pontjában az alperes külön felhívta felperesek figyelmét az ÁSZF VI.28. pontjában foglaltakra, az I. rendű felperes által nem vitatottan aláírt okiratban foglaltak cáfolatára önmagában nem elegendő I. rendű felperes személyes meghallgatása körében tett nyilatkozata. Az ÁSZF rendelkezéseit nem kell egyedileg megtárgyalni ahhoz, hogy a szerződés részévé váljon, felperesek elismerték, hogy a szerződés megkötésekor átvették az ÁSZF-et, így az a lízingszerződés részévé vált. A fent kifejtettek alapján nem találta tisztességtelennek az elsőfokú bíróság az ÁSZF IV.11. pontját sem, melynek az ingatlannal kapcsolatos bármilyen fizetési kötelezettségre vonatkozó megfogalmazása konkrét tartalmát az ÁSZF VI.28. pontja határozza meg. A támadott pontok nem sértik a Hpt. 210. § (2) bekezdését és jó erkölcsbe sem ütköznek. Kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy az együttműködési kötelezettség megsértésére és a felperesek használati joga bejegyzésének elmulasztására vonatkozó állítás a bizonyítottsága esetén sem befolyásolná a támadott feltételek tisztességességének a megítélését, ezért ezen körülményre utalást figyelmen kívül hagyta, továbbá megjegyezte, hogy visszavonásra került a kártérítés jogcímén előterjesztett követelés, e körben lehetett volna helye ezen hivatkozás értelmezésének. Figyelemmel arra, hogy a keresettel támadott szerződési pontok nem érvénytelenek, ezért

felpereseknek nincs joguk kérni az érvénytelenség jogkövetkezményének alkalmazását, emiatt nem nyert vizsgálatot az alperes elévülési kifogása, valamint a követelés összecszerűsége.

Az ítélet ellen felperesek terjesztettek elő fellebbezést, melyben elsődlegesen a megváltoztatását, keresetüknek történő helytadást, másodlagosan a hatályon kívül helyezését és új eljárás lefolytatásának az elrendelését kérték.

Álláspontjuk szerint helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság a közvetlen terhek értelmezésekor, hogy azt a lízingbevevő rendelkezési jogosultságának terjedelméből kiindulva kell megítélni, ezért a tulajdonlás tényén alapuló építményadót nem lehet a Hpt.-ben rögzített közvetlen terhek közé sorolni. Viszont ha ezen teher nem tartozik abba a körbe, amelyet a lízingbevevőnek kell viselnie, akkor azt az alperes nem háríthatta volna tovább. Ellentmondásos az elsőfokú bíróság indokolása, amikor kimondja, hogy nem találta tisztességtelennek az ÁSZF IV.11. pontját, mert annak tartalmát az ÁSZF VI.28. pontja megadja, azonban ettől eltérően az ÁSZF VI.28. pontja sem tartalmaz konkrét, csak általános meghatározásokat, egyoldalúan hárít át minden kötelezettséget, így tisztességtelen és sérti a jóhiszeműséget. Az elsőfokú bíróság tévesen nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy felperesek ellenbizonyították az alperes szokásos szerződési gyakorlatát akkor, amikor azt igazolták, hogy a szerződéskötést követő 2 évig az építményadó tovább terhelésére nem került sor; elmaradt ennek oka tisztázása, alperes nem adott választ arra, hogy az építményadó első áthárítására miért csak a futamidő harmadik évében került először sor. Fenntartották azon álláspontjukat, nem kellett az ÁSZF VI.28. pontja alatt azt érteni, hogy alperes az építményadót rájuk átháríthatja, hiszen annak meglétéről sem adott tájékoztatást, az első két évben nem is követelte, a szerződéskötés előtt kizárólag a vagyónátruházási illeték és közjegyzői díj lett nevesítve fizetési kötelezettségként. Felperesek véleménye szerint tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy alperes nem tért el a szokásos szerződési gyakorlattól, az e körben benyújtott okirati bizonyítékait ugyanis figyelmen kívül kellett volna hagyni, mert azok nem a perbeli lízingszerződés idején érvényben lévő más finanszírozói szerződések voltak, hanem az új Ptk. alapján megfogalmazottak, így a perben relevanciával nem bírtak. Figyelemmel arra, hogy az ÁSZF VI.28. pontja körében az építményadó nem szerepelt, valamint utóbbi nem minősül közvetlen tehernek, így az elsőfokú bíróság akkor járt volna el jogszerűen, ha megállapítja ezen szerződési rendelkezés részleges érvénytelenségét, és azt kiküszöbölte volna a keresetben írtak szerint. Iratellenes az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy felperesek a jogkövetkezmények levonása körében kizárólag az áthárított építményadó visszafizetését kérték, elsődlegesen ugyanis az ÁSZF IV.11. pontjába és az ÁSZF VI.28. pontjába foglalt tisztességtelen rendelkezés mellőzését kérték.

Alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, az ÁSZF VI.28. pontja kétségmentesen akként rendelkezik, hogy a tulajdonlás tényén alapuló adók végső teherviselője a lízingbevevő, ez a feltétel egyértelműen, egy átlagosan tájékozott fogyasztó számára sem félreérthető módon rendelkezik akként, hogy a tulajdonjoggal összefüggő valamennyi jelenlegi és jövőben felmerülő adót a lízingbevevőnek kell viselni. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy az alperes a felek szerződéses megállapodása alapján hárította át az építményadót a felperesekre, melyet a szerződéskötéskor sem a Ptk., sem az akkor hatályos Hpt. nem tiltott. Figyelemmel arra, hogy felperesek közvetlenül a szerződés megkötését követően birtokba léptek, használták az ingatlant, szedhették annak hasznait, viselték a kárveszélyt azzal a céllal, hogy a futamidő lejártát követően annak végső tulajdonjogát megszerezzék, a rendelkezési jog alperesnél tartása nem eredményezte, hogy az építményadó felperesekre hárítása a jogok és kötelezettségek egyensúlyát indokolatlanul, egyoldalúan a lízingbevevő terhére bontotta volna meg. Téves és alaptalan felperesek azon nyilatkozata is, hogy az ÁSZF VI.28. pontja a szokásos szerződési gyakorlattól eltért volna, az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a lízingszerződés 9.1. pontjába foglalt nyilatkozat

szerint ezen vitatott rendelkezésre felperesek figyelmét alperes külön is felhívta, ekként a Ptk. 205/B. § (2) bekezdése szerint a kölcsönszerződés részévé vált a vitatott feltétel abban az esetben is, ha a szokásos szerződési gyakorlattól eltért volna. Annak bizonyítása, hogy a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt felperesi nyilatkozat valótlan, a felpereseket terhelte, ezen kötelezettségüknek azonban nem tettek eleget. Súlytalan azon hivatkozásuk, mely szerint abból, hogy alperes csak a futamidő harmadik évében hárította át először az építményadót, a vitatott szerződési feltételek tisztességtelensége következne. Az alperes az elévülési határidőn belül bármikor érvényesítheti a lízingszerződésből eredő jogosítványait, egyebekben, ha a fél valamely jogosultságával nem él, az az adott szerződéses rendelkezést nem teszi tisztességtelenné.

Felperesek fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta és helytálló az abból levont jogi következtetése is.

A Fővárosi Ítéltáblának elsődlegesen abban a fellebbezésben változatlanul vitatott kérdésben kellett az elsőfokú bíróság álláspontját felülbírálnia, hogy az ÁSZF IV.11. és VI.28. pontja a Ptk. 205/B. § (2) bekezdése alá eső – a szerződés részévé válásához külön figyelemfelhívást igénylő – szerződési feltételnek minősült-e.

Ennek megítélése során az elsőfokú bíróság helytállóan abból indult ki, a pénzügyi lízingkonstrukció üzleti-gazdasági célja az, hogy a beszerzési ár meghitelezésével biztosítsa a lízingtárgy tulajdonjoga megszerzésének a lehetőségét a teljes lízingdíj megfizetése esetére. A pénzügyi lízingszerződés vegyes jellegű, tulajdonátruházási (adási) és használati kötelelem, a lízingdíj is a kettős szolgáltatás ellenértéke, egyfelől a beszerzési ár törlesztése, másfelől a használat díja. A Ptk. által szabályozott bérlet és haszonbérlet diszpozitív rendelkezéseitől lényegesen eltérőek a lízingbeadó, illetve a lízingbevevő szerződéses jogai, kötelezettségei, így a használati, hasznosítási jogosultságon kívül nem érvényesülnek azok a jogok, amelyek a bérlet (haszonbérlet) a törvény alapján megilletnék, illetve azok a kötelezettségek, amelyek törvény szerint a bérbeadóra hárulnának. Figyelemmel arra, hogy a lízingbeadó nem saját szükségletének kielégítése érdekében szerzi be a hitel biztosítékként funkcionáló lízingtárgyat, hanem az a lízingbevevő által a saját igényeinek megfelelően kerül kiválasztásra és beszerzésre abból a célból, hogy a futamidő elteltével azon a lízingbevevő tulajdont szerezzen, melynek bekövetkeztéig használatra, hasznosításra, a hasznok szedésére jogosult, egyrészt fordított a kockázatviselés – a lízingbeadó tulajdonosi minősége ellenére a finanszírozási feladatköréből adódóan nem vállalja a lízingbevevő érdekkörében előálló károk kockázatát –, másrészt a pénzügyi lízingszerződések sajátosságaival ugyancsak összhangban állva nem viseli a lízingelt vagyontárgy fenntartási, karbantartási költségét, az üzemeltetésével járó közterheket. Rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra, hogy a finanszírozáson felüli valamennyi többletterh lízingbevevőre áthárítása, ugyanúgy mint a kockázat felosztás általános elvének a fentiek szerinti megfordítása a pénzügyi lízingszerződésekre vonatkozó joggyakorlatban általánosan elfogadott, így a keresettel vitatott szerződési rendelkezések a fellebbezésben foglaltaktól eltérően a szokásos szerződési gyakorlatnak megfeleltek, nem estek a Ptk. 205/B. § (2) bekezdésében meghatározott körbe.

A pénzügyi lízingszerződések joggyakorlatban elfogadott, a szerződéskötéskor hatályos Hpt. 2. számú mellékletének I.11. pontjában meghatározásra került fenti sajátosságai az alperes által becsatolt szerződések tartalmától függetlenül is megállapíthatóak voltak, így súlytalan az ezen szerződések téves értékelését, az okirati bizonyítékok mellőzésének a szükségességét állító fellebbezési érvelés.

Amennyiben mégis a szokásos szerződési gyakorlattól eltérés esete állna fenn, az sem vezetne annak megállapítására, hogy a lízingtárggyal kapcsolatos építményadó fizetési kötelezettség lízingbevevői viselésére vonatkozó rendelkezés nem vált a szerződés részévé, ugyanis a szerződő felek által aláírt 2006. május 25-én kelt lakásingatlan pénzügyi lízingszerződés 9.1. pontjában nem csupán az nyert rögzítést, hogy a lízingbevevők az ÁSZF tartalmát megismerték, egy példányát átvették, hanem az is, hogy a lízingbeadó – többek között – az ÁSZF 28. pontjában foglalt rendelkezésre külön is felhívta a figyelmet, és a lízingbevevők ezt megértve tettek kifejezetten elfogadó nyilatkozatot. Egyetértett a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy az okiratban foglaltak e körbeni megdöntésére I. rendű felperes személyes meghallgatása során tett ettől eltérő nyilatkozata önmagában nem alkalmas.

A vitatott rendelkezések szerződés részévé válása folytán vizsgálendő volt azok esetleges jogszabályba ütközése. Felperesek nem tették vitássá a Hpt. 2. számú melléklet I.11. c) pontjának elsőfokú bíróság általi értelmezését, viszont abból nem következik fellebbezésük megalapozottsága. Az e körbeni ítéleti indokolás ugyanis kiegészítendő azzal, hogy a Hpt. 2. számú mellékletének I.11. pontja nem tekinthető olyan eltérést nem engedő, kogens jogszabályi előírásnak, amely kizárná a közvetlen költségeken kívüli egyéb kiadások, költségek lízingbevevőre telepítését, így a jogszabályba ütközésre hivatkozás is alaptalan, továbbá a vitatott költségek áthárítására vonatkozó kifejezett jogszabályi rendelkezés hiányában nem érvényesül a Ptk. 209. § (5) bekezdése szerinti korlátozó szabály.

Nem tévedett tehát az elsőfokú bíróság, amikor jogszabályba ütközés és korlátozás hiányában vizsgálta a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerinti jogszabályi feltételek teljesülését, és nem tévedett, amikor a tisztességtelenségre hivatkozás alaptalanságára vont le következtetést, nem osztotta a Fővárosi Ítéltábla sem a VI.28. pont általános jellegű megfogalmazására, sem a lízingszerződésből eredő jogok és kötelezettségek felperesek hátrányára történő indokolatlan egyoldalú megbontására vonatkozó fellebbezési érvelést.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a lízingbevevőre tartozó fizetési kötelezettségek átlagfogyasztó számára is egyértelműen megjelölésre kerültek, sem félreértésre, sem szűkítő értelmezésre nem adott alapot azon megfogalmazás, hogy az ingatlan tulajdonjogával összefüggésben valamennyi jelenlegi és jövőben felmerülő adó a felpereseket terheli; helytállóan utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy a 240 hónapos futamidőre tekintettel a jövőbeni adónemek ismerete hiányában az alperestől kimerítő taxáció nem volt elvárható.

A Ptk. 209. § (1) bekezdése alkalmazása körében nem tévedett az elsőfokú bíróság, eljárása megfelelt a 2/2011. PK vélemény 3. pontjában foglaltaknak, mely szerint fogyasztói szerződésben az egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel, valamint az általános szerződési feltétel tisztességtelenségét a bíróság – a szerződés teljes feltételrendszerének a mérlegelése alapján – akkor állapíthatja meg, ha az a jóhiszeműség és tisztesség követelményének a sérelmével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontja meg a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát. A vitatott rendelkezések szerződés részévé válása vizsgálata körében már kifejtettekre visszautalva ismételten rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra, mivel a finanszírozási feladatot ellátó pénzügyi lízingbeadónak a lízingtárgy feletti tulajdonjog megszerzése csak időlegesen áll az érdekében, a jogügylet végső üzleti-gazdasági célja az, hogy azon a teljes lízingdíj kifizetése esetén a lízingbevevő szerezzen tulajdont, aki már a szerződéskötéstől kezdődően a dolog birtoklására, használatára, hasznosítására, hasznai szedésére jogosult, nem sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét a lízingtárgyhoz kapcsolódó adóterhek – így az építményadó – lízingbevevőre hárítása.

A fellebbezésben foglaltaktól eltérően a jogok és kötelezettségek fenti egyensúlyát nem rontja le, hogy alperes az ÁSZF VI.28. pontja szerinti adófizetési kötelezettség teljesítését későbbi időponttól

kívánta meg a felperesektől, a szerződésből fakadó jogok kimerítésének az elmaradása ugyanis nem értelmezhető a kötelezett hátrányára szolgáló tisztességtelen eljárásnak.

A Ptk. 209/A. § (2) bekezdése értelmében a tisztességtelen kikötés semmis, felperesek tisztességtelenségre hivatkozása viszont alaptalannak bizonyult, így súlytalan az érvénytelenség általuk kért jogkövetkezményének az alkalmazhatóságra vonatkozó érvelésük.

Tekintettel arra, hogy a fellebbezésben előadottak eltérő tényállás megállapítására, illetve eltérő jogi következtetés levonására nem adtak alapot, a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés eredménytelensége folytán a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte pervesztes felpereseket alperes másodfokú perköltsége megfizetésére, melyet a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alkalmazásával 30.000 forint + áfa jogi képviselési munkadíjban határozott meg.

Budapest, 2016. november 15.

. Tibold Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s.k. előadó bíró

Dr. Felker László s.k. bíró