

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kürtösi Katalin ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Vator Zsuzsanna jogtanácsos által képviselt I. rendű és a személyesen eljáró II. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2011. január 13. napján meghozott, 62.P.26.465/2009/15. számú ítélete ellen, a felperes részéről 16. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 nap alatt 500.000 (ötszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy az állam viseli az általa előlegezett 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 1/1 arányú tulajdonát képezi a ... helyrajzi számú, természetben a ... szám alatt fekvő ingatlan. Az ingatlant 2007. szeptember 27. óta 224.270 CHF erejéig önálló zálogjog terhelte, amely a II. rendű alperesnek az ... Bankkal szembeni tartozása biztosítékaul szolgált. A kölcsön kiváltása érdekében a II. rendű alperes 2008. július 7-én fordult kölcsön igényével az I. rendű alpereshez. 2008. augusztus 14-én az I. rendű alperes tájékoztatta a II. rendű alperest a deviza árfolyamváltozásokból eredő kockázatokról.

Ugyanezen a napon a felek közjegyző előtt három szerződést kötöttek, úgy, hogy a szerződéseket egy közjegyzői okiratba foglalták. Az I. és II. rendű alperesek között

kölcsönszerződés jött létre, amely alapján az I. rendű alperes 45.000.000 Ft-nak megfelelő svájci frankban nyilvántartott, részben hitel kiváltási célú kölcsönt nyújtott a II. rendű alperes számára. A szerződésben az induló havi törlesztő részlet összegét határozták meg. A jövőre nézve úgy rendelkeztek, hogy a törlesztő részlet összege a futamidő alatt a devizaárfolyam változásainak függvényében változó. A felperes és az I. rendű alperes a II. rendű alperes kölcsöntartozása és annak szerződés szerinti járulékaik erejéig jelzálogjogot alapítottak a felperes ingatlanán. A felperes kötelezte magát annak tűrésére, hogy az I. rendű alperes a zálogtárgyból kielégítést keressen, ha a II. rendű alperes nem teljesít. A felperes az ingatlanára vételi jogot is engedett az I. rendű alperesnek. Megállapodtak, hogy a vételi jogát az alperes a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondása esetén gyakorolhatja. A felperes úgy nyilatkozott, hogy a II. rendű alperes tartozását a kölcsönszerződés ismeretében a vételi jog érvényesítésétől függő hatállyal, a vételár erejéig átvállalja. Az alperes pedig a vételárba beszámíthatja a fennálló kölcsöntartozás összegét. A felperes hozzájárult az I. rendű alperes jelzálogjogának, illetve vételi jogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez. A közjegyzői okirat záradéka szerint az eljáró közjegyző-helyettes az okiratot az ügyfelek előtt felolvasta, tartalmát és a jogkövetkezményeket megmagyarázta. A felek, annak kijelentése mellett, hogy az okirat tartalma a valóságos ügyleti akaratuknak megfelel, azt jóváhagyólag aláírták.

A földhivatal 2008. szeptember 3. napján kelt és a felperes számára szeptember 18. napján kézbesített határozatával a jelzálogjogot és vételi jogot az I. rendű alperes javára bejegyezte. 2009. július 13-án az I. rendű alperes a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondta. Értesítette egyúttal a felperest, hogy amennyiben az adós kötelezettségének nem tesz eleget, a fedezeti ingatlan értékesítése útján lesz kénytelen kielégíteni követelését.

A felperes, a 2009. november 23-án előterjesztett keresetében azt kérte a bíróságtól, hogy a tulajdonát képező ingatlanra az alperes javára bejegyzett jelzálogjogot, valamint vételi jogot érvénytelenség címén törölje, és kötelezze az I. rendű alperest ennek tűrésére. Állította, hogy a kölcsön-, valamint a jelzálogjogot és vételi jogot biztosító szerződések - több okból - érvénytelenek. Elsődlegesen azért, mert a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló törvénybe ütköznek. A szerződés megkötésekor ugyanis az I. rendű alperes nem tájékoztatta az árfolyamváltozás kockázatairól, kockázatfeltáró nyilatkozatot nem íratott vele alá. Másodlagosan arra hivatkozott, hogy a szerződés olyan fogyasztói szerződés, amely tisztességtelen, mert visszavonhatatlanul kötelezi olyan feltételek vonatkozásában, amelyek megismerésére a szerződés megkötése előtt tényleges lehetősége nem volt. Az I. rendű alperes a szerződéskötés folyamán semmiről nem tájékoztatta. Így abban a hiszemben szerződött, hogy az ügylet célja ingatlanának tehermentesítése. Harmadlagosan azt állította, hogy tévedésben volt, és tévedését a tájékoztatás mellőzésével az I. rendű alperes okozta. Akarata az ingatlanának tehermentesítésére és nem jelzálogjog, illetve vételi jog alapítására irányult. Arról sem bírt tudomással, hogy a törlesztő részlet az árfolyam változásával növekedhet, a bank pedig az ingatlanát értékesítheti anélkül, hogy megkísérelné a tartozás

adóستól való behajtását. Állította, hogy csak az alperes felmondásából szerzett tudomást arról, hogy a valóságban milyen kötelezettségek terhelik.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Az első- és másodlagos érvénytelenségi okokkal kapcsolatban arra hivatkozott, hogy a felperes a kölcsönszerződésben nem volt szerződő fél, ezért keresetösségi joga sem áll fenn. Utalt arra, hogy a II. rendű alperes részletes, a törvénynek megfelelő kockázatfeltáró nyilatkozatot írt alá, és a kölcsönszerződés is tartalmaz az árfolyamváltozásának kockázatára vonatkozó figyelmeztetést. Állította, hogy a felperes a szerződés megtámadásával elkésett. Tévedését ugyanis legkésőbb a közjegyzői okirat felolvasásakor vagy a földhivatal bejegyző végzéséből fel kellett ismernie. Vitatta a felperes tévedését azon az alapon, hogy a közjegyző által készített, felolvasott és megmagyarázott okirat minden lényeges tájékoztatást tartalmaz. Amennyiben a felperes úgy írt alá közokiratot, hogy nem ismeri annak tartalmát, ez saját felróható magatartásának minősül, melyre előnyök végett nem hivatkozhat. A II. rendű alperes a felperes tényállításait lényegében nem vitatta, a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a felperes által megkötött szerződések a kölcsönszerződést biztosítják. Ezáltal olyan védendő jogi érdeket jelentenek a számára, amely megteremti a kölcsön vonatkozásában is a perbeli legitimációját. Ezért a bíróság az egyes érvénytelenségi okokat érdemben vizsgálta. Egyfelől a II. rendű alperes által aláírt szerződés, illetve nyilatkozat, másfelől a közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés tartalma alapján megállapította, hogy megtörtént a kockázatoknak a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló törvénynek megfelelő feltárása, és arról az ügyfelek tájékoztatása. A felperes és a II. rendű alperes személyes előadásából pedig arra következtetett, hogy a felperesnek volt lehetősége a szerződési feltételek megismerésére. Ezért a másodlagos érvénytelenségi okra alapított igényét sem találta alaposnak. A harmadlagos érvénytelenségi ok tekintetében kiemelte, hogy a felperes gimnáziumi érettségivel rendelkezik, cégvezető is volt. Előadása szerint egyszer már vállalt a II. rendű alperesnek kezességet, és jegyezték be az ingatlanára zálogjogot, úgy, hogy ez csak utóbb vált számára nyilvánvalóvá. Ilyen előzmények után - a saját előadása szerint - a szerződéskötés helyszínén sajátkezűleg kitöltötte az ingatlan fedezetbe adásához szükséges adatlapot, melyen dologi adósként szerepel. Majd ezt követően elolvasott és aláírt egy olyan közjegyzői okiratot, amelyben vastagon szedve zálog-, és vételi jog kötelezettként, valamint eladóként szerepel. A felperesnek ilyen körülmények között legkésőbb a szerződés felolvasásakor fel kellett ismernie a tévedését. Utalt arra is a bíróság, hogy a közokirat teljesen bizonyítja, hogy a közjegyző a benne foglalt szerződést felolvasta, tartalmát és jogkövetkezményeit megmagyarázta. A felperes az okiratban foglaltakkal szemben ellenbizonyítással élhetett, ez azonban nem vezetett eredményre. A szerződéskori tévedését feltételezve, azt bizonyosan nem az I. rendű alperes okozta, és a felperes szerződéskor tanúsított magatartását figyelembe véve fel sem ismerhette.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben kérte annak keresetének megfelelő megváltoztatását. Változatlanul fenntartotta azt az állítást, hogy az I. rendű alperes lényeges körülményekről nem tájékoztatta, együttműködési kötelezettségét megsértette. Ennek következtében nem volt tisztában a jogügylet lényegével. A szerződés megkötésekor tévedésben volt, és tévedését az I. rendű alperes okozta, illetve azt felismerhette volna, ha legalább egyszer beszél vele. A szerződés aláírása csak néhány percet vett igénybe, ennyi idő alatt pedig sem elolvasni, sem értelmezni nem tudta a szerződés szövegét. Azt hitte - mivel kérdésére ezt a választ kapta a közjegyzőtől és a II. rendű alperestől is -, hogy az ügylet célja kezességvállalásának megszüntetése. Hangsúlyozta, hogy a szerződéses kockázatokról nem oktatták ki. Nem szerepel a szerződésekben, hogy a teljes árfolyamkockázatot ő viseli. Vitatta, és a szabad bizonyítás elvével ellentétesnek tartotta azt az ítéleti megállapítást, hogy a fél előadása nem bizonyíték. Állította, hogy az ellenbizonyítás sikerre vezetett, a saját és a II. rendű alperes előadása alátámasztotta, hogy a közjegyzői okirat felolvasására és megmagyarázására nem került sor. A fellebbezését azzal egészítette még ki, hogy harmadik személy az ingatlanra vonatkozó tulajdoni igényét érvényesít vele szemben. Állította, hogy ennek a tulajdoni igénynek az elbírálása a per előkérdését képezi. Amennyiben ugyanis csak résztulajdonosa az ingatlannak, nem lett volna jogosult az egészével rendelkezni, és azt megterhelni. Ezért a per tárgyalásának felfüggesztését, ennek hiányában pedig az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új tárgyalásra utasítását kérte a tulajdoni igényt érvényesítő harmadik személy perbe állítása érdekében.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott.

Az ítéltáblának elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy indokolt-e a tárgyalás felfüggesztése, illetve megállapítható-e olyan lényeges eljárási szabálysértés, amely a tárgyalás megismétlését indokolja.

A per, az ingatlan-nyilvántartás szerint a felperes tulajdonát képező ingatlan tulajdonjogát nem érintette, a felperes tulajdonosként kérte az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog és vételi jog törlését. Amennyiben a harmadik személy ingatlanra vonatkozó tulajdoni igénye az általa kezdeményezett perben megállapítást nyer, ez a peres felek közötti szerződés tekintetében egy, a perben eddig még fel nem hozott, újabb semmisségi okot jelent. A Ptk. 234. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség. Ebből következik, hogy a bíróságnak akár hivatalból is észlelnie kell a szerződés semmisségét. A semmisség hivatalból történő észlelése a másodfokú eljárásban is kötelezettség. Erre azonban csak akkor kerülhet sor, ha az elsőfokú eljárás adatai alapján a semmisség egyértelműen megállapítható. Új tények, illetve új bizonyítékok figyelembevételével a semmisség a fél kérelmére akkor állapítható meg, ha fennállnak a Pp. 235. § (1) bekezdésében foglalt feltételek. A másodfokú bíróság

esetében is irányadó, hogy a semmisségi ok hivatalból történő észlelése körében a felek kérelmeihez nincs kötve, és a másodfokú eljárásban is érvényesül az az elv, hogy a hivatalból észlelt semmisségi ok megalapozottságára a bíróság hivatalból bizonyítást nem vehet fel [2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4./ pont]. A harmadik személynek a perbeli ingatlanra vonatkozó, még el nem bírált tulajdoni igénye tehát egyfelől nem jelentett bizonyítás felvétele nélkül, hivatalból figyelembe veendő semmisségi okot. Másfelől a perbeli jogvita eldöntése szempontjából nem minősült előzetes kérdésnek. Ezért az eljárásjogi szabályok szerint a tárgyalás felfüggesztésének esete nem állt fenn, és az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzését állító harmadik személy perbe állítására sem volt szükség.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és a jogi következtetései is nagyrészt helyesnek bizonyultak. A Fővárosi Ítéltábla ezért a semmisségi okok tekintetében a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján csupán utal az ítélet helyes indokaira. A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel kiemeli az alábbiakat:

A Hpt. 203. § (6) bekezdése kötelezően előírja a pénzügyi intézmények számára a devizahitel nyújtásából és az ingatlanra kikötött vételi jog alkalmazásából eredő kockázatoknak az ügyfelek elé tárását. Az ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróságnak azon álláspontját, hogy a kockázatok feltárása és tudomásul vétele mind a felperes, mind pedig a II. rendű alperes vonatkozásában a jogszabályi előírásoknak megfelelően megtörtént. A perbeli esetben az adós és a vételi jog kötelezettjének személye nem volt azonos. Ennek megfelelően a saját szerződéseikben rejlő kockázatok sem voltak egyformák. A kölcsön igénylésének alkalmával a II. rendű alperes által igazoltan tudomásul vett általános tájékoztató kiemelten felhívta a figyelmét az árfolyamváltozásból eredő, az adóst terhelő kockázatra. A közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés ugyancsak tartalmazott arra vonatkozó rendelkezést, hogy a pénzintézet a kölcsönösszeget devizában tartja nyilván, a havi törlesztőrészlet összege a futamidő alatt a devizaárfolyam változásainak függvényében változik. Az okirat tartalmazta a felperesnek az arra vonatkozó kifejezett nyilatkozatát is, hogy a kölcsönszerződés tartalmát ismeri. Mint a vételi jog kötelezettje, a felperes a vételi jogot biztosító szerződésben részesült részletes tájékoztatásban a vételi jog érvényesítésének módjáról és következményeiről, a vételár megállapításának és az elszámolásnak a módjáról.

A Ptk. 209/A. § (2) bekezdése a tisztességtelenség vizsgálatát és semmisséggel szankcionálását az Általános Szerződési Feltételeken túlmenően kiterjeszti a fogyasztóval szerződő fél által egyoldalúan, előre meghatározott, és egyedileg meg nem tárgyalt szerződéses kikötésekre is. A felperes esetében a sérelmezett szerződéses kikötéseket maga a szerződés tartalmazza, nem csupán utalás történt az Általános Szerződési Feltételekre. Ennek megfelelően a semmisség következménye kizárólag abban az esetben lett volna alkalmazható, ha a felperes bizonyítja, hogy a szerződéses kikötéseket alperes egyoldalúan előre meghatározta, és azokat egyedileg meg nem tárgyalták meg. Önmagában a közokiratba foglalt szerződés tartalmából mindez nem következett.

Helyesen utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy a közjegyzői okirat, mint közokirat 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. Helytállóan állapította meg a bíróság, hogy a felperes előadása akkor sem alkalmas a közokiratba foglalt nyilatkozata megdöntésére, ha az, az egyik alperes előadásával egyező. A peres felek előadása ugyanis - a perbeli helyzetükből adódóan - nem független a saját érdekeiktől, szubjektív értékeitől, meggyőződésüktől. A Pp. 163. § (2) bekezdése szerint a bíróság az ellenérdekű fél beismerése, mindkét fél egyező vagy az egyik félnek az ellenfél által bírói felhívás ellenére kétségbe nem vont előadása folytán fogadhat el valónak tényeket, ha azok tekintetében kételye nem merül fel. Az I. rendű alperes azonban vitatta a felperes és a II. rendű alperes által a szerződéskötés körülményeire nézve tett előadását, így ennek feltételei nem álltak fenn.

Nem osztotta az ítéletábra az elsőfokú bíróságnak a megtámadási határidő megtartásával kapcsolatban elfoglalt álláspontját. A Ptk. 236. § (1) bekezdése szerint a megtámadást egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni, majd a közlés eredménytelensége esetében haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíteni. A 236. § (2) bekezdés a./ pontja kimondja, hogy a megtámadási határidő a tévedés felismerésekor megkezdődik. A Ptk. 236. § (3) bekezdése alapján a megtámadási határidőre az elévülés nyugvásának és megszakadásának szabályai megfelelően irányadók.

A felperes tévedésének lényegét abban jelölte meg, hogy nem volt tudomása az opciós szerződés alapján őt ténylegesen terhelő kötelezettségekről. A közjegyzői okiratba foglalt szerződés tartalma szerint a közjegyző azt felolvasta, tartalmát és jogkövetkezményét a feleknek megmagyarázta. A felperes tudott arról, hogy az ingatlant már korábban zálogjog terhelte, éppen a tehermentesítés érdekében fordultak az I. rendű alpereshez. Továbbá ugyancsak a személyes előadása szerint észlelte, hogy a szerződés második fejezete jelzálogjog alapításáról szólt. Azt tagadta, hogy a vételi jog és zálogjog bejegyzéséről szóló földhivatali határozatot megkapta volna. Azonban a postai szolgáltatások ellátásáról és minőségi követelményeiről szóló 79/2004. (IV. 19.) Korm. rendelet 16. § (2) bekezdése és 19. §-a szerint a postai küldemények a címzetten kívül egyéb jogosult átvevőnek is kézbesíthetők, és a helyettes átvevő ilyennek tekintendő. A határozat kézbesítését igazoló tértivevény tehát bizonyítja, hogy a felperes a határozatot 2008. szeptember 18-án megkapta. Mindezek összességében azt bizonyítják, hogy a felperes már a szerződéskor, de legkésőbb a földhivatali határozat kézbesítésével abba a helyzetbe került, hogy szükségképpen fel kellett ismernie, hogy vételi jog kötelezettjévé vált. Ehhez képest az egyéves megtámadási határidő alatt igényét az alperessel szemben nem érvényesítette, és nem igazolt olyan körülményeket sem, melyek késedelmének menthető indokát jelentették volna. A megtámadási határidő lejártával a szerződés megtámadásának a joga megszűnt, ezért az ítéletábra álláspontja szerint a megtámadás alapjául felhozott körülmények érdemi vizsgálatának nem volt helye.

Az előzőekben kifejtett indokok alapján pedig az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperes ügyvédi munkadíjából álló másodfokú perköltsége megfizetésére. Míg a le nem rótt fellebbezési illeték viselése felől a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján határozott.

, 2011. június 1.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Csóka István s. k. előadó bíró, Dr. Lente Sándor s. k. bíró