

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Király László ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Keil Kálmán ügyvéd által képviselt alperes ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2010. október 27. napján meghozott, 28.P.23.250/2007/26. számú ítélete ellen, a felperes részéről 28. és 30. sorszámok 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 alperesnek 15 nap alatt 500.000 (ötszázezer) forint másodfokú perköltséget, valamint térítsen meg az államnak felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperes, mint hitelező, a felperes, mint dologi adós, és V. J., mint adós 2004. november 17-én kölcsönszerződést kötöttek. A szerződésben az adósnak nyújtott 52.000.000 forint kölcsön biztosítására a felperes fedezetül ajánlotta fel a tulajdonában lévő ... szám alatti ingatlant. A kölcsönszerződés rögzíti, hogy az alperes Üzletszabályzata a szerződés elválaszthatatlan része. A szerződés aláírásának a napján a felperes írásbeli nyilatkozatot tett arról, hogy a kölcsönszerződés alapján ingatlanfedezetet nyújtott. Az ugyanezen a napon kelt írásbeli nyilatkozatban a felperes elismerte, hogy az alperes teljes körű tájékoztatást adott neki a kölcsön árfolyamkockázatáról. Egy harmadik okiratba foglalt nyilatkozattal a felperes tudomásul vette, hogy az alperes a zálogjog alapján jogosult bírósági végrehajtást kezdeményezni. A 2004. november 18-án kelt letéti szerződésben a felperes, mint zálogkötelezett és mint vételi jog kötelezettje, hozzájárult ahhoz, hogy az alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba a fedezetül

felajánlott ingatlanra vonatkozóan jelzálog- és vételi jog kerüljön bejegyzésre. A felperes és az alperes 2004. december 1-jén az ingatlanon önálló zálogjogot alapító szerződést kötöttek. Ebben a felperes tudomásul vette, hogy a kielégítési jog megnyílásától számított két éven belül az alperes a kielégítési jogát bírósági végrehajtás mellőzésével is gyakorolhatja. A felek a szerződésben rögzítették a zálogjogból való kielégítés részletes feltételeit. A szintén 2004. december 1-jén kelt szerződéssel a felperes vételi jogot engedett az ingatlanra az alperesnek. A megállapodásban az ingatlan vételárát a felek 72.800.000 forintban határozták meg. A felperes 2004. december 7-én közjegyzői okiratba foglalt elismerő nyilatkozatot tett, amely szerint a felperes tudomásul vette a közjegyző figyelmeztetését a zálogjog jogkövetkezményeiről. Egy ugyancsak 2004. december 7-én kelt okirat tartalmazza a felperes elismerő nyilatkozatát arról, hogy az alperes Üzletszabályzatának egy példányát átvette. Ezen az okiraton sem a felperes névaláírása, sem a felperes szignói nem a felperestől származnak. A vételi jogot biztosító szerződés alapján a földhivatal az alperes vételi jogát bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. Az önálló zálogjog ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultja a ... **Bank**.

A felperes az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett önálló zálogjog és vételi jog törlése iránt terjesztett elő keresetet. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az önálló zálogjogot és a vételi jogot alapító szerződések nem jöttek létre a felek egyező akarata hiányában, a felperes ugyanis nem kívánt ilyen tartalmú szerződéseket kötni. A felperes előadta, hogy a szerződések megkötésekor abban a téves feltevésben volt, hogy 20.000.000 forintot mindenképpen megkap a biztosítékul felajánlott ingatlanért. Előadta, hogy nem kapott tájékoztatást arról, hogy a vételi jog gyakorlása az alperes számára csupán egy lehetőség, az alperes azonban ténylegesen az önálló zálogjogot fogja érvényesíteni. Kifogásolta, hogy a vételi jog és az önálló zálogjog tartalmáról az alperes nem világosította fel, és nem tájékoztatta megfelelően a szerződések következményeiről sem. A felperes a keresetében másodlagosan arra hivatkozott, hogy a szerződések semmissek, mert azok jóerkölcsbe ütköznek. Kifejtette, hogy az alperes célja a szerződésekkel az volt, hogy az ingatlant áron alul, végrehajtási eljárásban szerezzék meg. A vételi jog kikötése és gyakorlásának lehetősége csak a felperes megtévesztését szolgálta. A felperes okfejtése szerint ezt támasztja alá az, hogy a zálogjogot és a vételi jogot biztosító szerződés aláírására nem a kölcsönszerződés aláírásával egyidejűleg, hanem csak azt követően került sor. Utalt a felperes arra is, hogy a kölcsönszerződés mellékleteinek felsorolása a biztosítéki célú szerződéseket már elkészült okiratként tüntette fel, valójában azonban ezeket a szerződéseket később kötötték meg. Szintén a szerződések jóerkölcsbe ütközését alátámasztó körülményként jelölte meg a felperes azt, hogy az alperes részéről a szerződéseket aláíró személyekkel nem is találkozott. Hivatkozott a felperes arra is, hogy az önálló zálogjogot és a vételi jogot alapító szerződések nem képezik a felek között létrejött, több szerződésből álló szerződésrendszer részét. A felperes álláspontja szerint az alperesnek kifejezetten fel kellett volna hívnia a felperes figyelmét a vételi jog és az önálló zálogjog jogintézményének tartalmára, annak jelentőségére, különös tekintettel arra, hogy azok értelmezése a gyakorló jogászok számára is problémát

jelent. Hangsúlyozta, hogy a felperes a kölcsönszerződés megkötésekor nem tudott az önálló zálogjogról és a vételi jogról. Hivatkozott végül a felperes a vételi jogra és a zálogjogra vonatkozó szerződéses kikötések tisztességtelenségére. A felperes okfejtése szerint ezek a szerződéses kikötések a szerződéskötés körülményei miatt a 93/13. EGK irányelv mellékletének i./ pontjába ütköznek. A szerződési feltételek ugyanis visszavonhatatlanul kötelezik olyan feltételek vonatkozásában a felperest, amelyek alapos megismerésére nem volt tényleges lehetősége a szerződés megkötése előtt.

Az alperes ellenkérelme elsősorban a per megszüntetésére irányult. Álláspontja szerint a perben valamennyi, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult perben állása kötelező, a felperes azonban nem vont perbe alperesként minden jogosultat. Az alperes érdemben a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Védekezésében előadta, hogy a szerződések megkötése előtt hosszú ideig folytak egyeztetések a felek között. A felperes a pénzügyi intézetek gyakorlatát már a korábbi kölcsönügyletei alkalmával megismerte, ingatlanának értékebecslésére már 2004. november 1-jén megbízást adott annak a tudatában, hogy az ingatlanra később önálló zálogjog és vételi jog kerül bejegyzésre. Állította, hogy az önálló zálogjog és a vételi jog bejegyzéséről a felperest az eljáró hitelügyintéző is tájékoztatta. Az alperes hivatkozott arra, hogy a felperes a kölcsönszerződésben az ingatlant fedezetként felajánlotta, majd a később megkötött szerződések tartalmát ismerte. A felperes a szerződési nyilatkozatait aláírta, ezért akarathibára eredményesen nem hivatkozhat. Azt, hogy megfelelő tájékoztatást kapott, a felperes közjegyzői okiratban elismerte. Állította az alperes azt is, hogy valamennyi szerződés ugyanazon a napon készült, és a felperes megkapta az alperes Üzletszabályzatát is. Tagadta, hogy a szerződések célja a felperes ingatlanának áron aluli megszerzése volt. Előadta az alperes, hogy a felperes ismerte valamennyi szerződés tartalmát, és a szerződésszegés jogkövetkezményeivel is tisztában volt.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1.348.275 forint perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 900.000 forint feljegyzett kereseti illetéket. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a per nem érintette a fedezetként felajánlott ingatlan tulajdonját, emiatt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultak perben állása nem volt kötelező. Ezért a jogosultak perben állásának hiánya miatt a per megszüntetésére nem volt mód. Az elsőfokú bíróság a perben beszerzett írásszakértői vélemény alapján megállapította, hogy az Üzletszabályzat átvételét elismerő nyilatkozatot nem a felperes írta alá. Ennek a körülménynek az elsőfokú bíróság annyi jelentőséget tulajdonított, hogy az alperes az okirattal nem tudta eredményesen bizonyítani az Üzletszabályzat átadását a felperesnek. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azonban a felperes a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt kölcsönszerződésben és a vételi jogot alapító szerződésben is elismerte az Üzletszabályzat átvételét. Elismerő nyilatkozatának valóságtartalmát a felperes a perben kihallgatott tanúk vallomásaival sem tudta megcáfolni. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a kölcsön-, az önálló jelzálogjogot és a vételi jogot alapító szerződések az adott szerződéstípus lényeges tartalmi elemeit tartalmazták,

és egymásra utaló rendelkezéseket is magukba foglaltak. Mind az önálló zálogjogot, mind a vételi jogot alapító szerződés az általános szerződési feltételek nélkül is egyértelműen rögzítették a jogok érvényesítésének feltételeit és módját. Ezen túl a felperes a szerződésekből eredő kötelezettségeit közjegyzői okiratban is elismerte. Az elsőfokú bíróság okfejtése szerint a felperes nem tudta bizonyítani azt az állítását, hogy olyan tartalmú tájékoztatást kapott, amely szerint 20.000.000 forintot mindenképpen megkap az ingatlan értékesítését követően. Az elsőfokú bíróság a perben kihallgatott tanúk vallomása alapján tényként állapította meg, hogy a felperes a szerződések tartalmával megegyező szóbeli tájékoztatást kapott. Tényként állapította meg azt is, hogy a felek az egybehangzó szerződési nyilatkozataikat aláírták. Ebből a tényből azt a jogi következtetést vonta le, hogy a szerződések a Ptk. 205. § (1), (2) és (3) bekezdése alapján létrejöttek. Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a szerződések nem ütköznek jóerkölcsbe, mert azok tartalma és célja nem sért általánosan elfogadott erkölcsi normát vagy szokást. A szerződések megkötésével az alperes célja a kölcsönkövetelésének biztosítása, és nem az ingatlan áron alul való megszerzése volt. Az önálló zálogjogot és vételi jogot alapító szerződéseket az elsőfokú bíróság a Ptk. 685. § e./ pontjában meghatározott fogyasztói szerződésnek minősítette. Kifejtette, hogy a Ptk. 209/A. §-a alapján a fogyasztói szerződés tisztességtelen kikötései akkor is megtámadhatók, ha nem minősülnek általános szerződési feltételnek. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperes által kifogásolt szerződések feltételeit a felek a jogszabályoknak - a Ptk. 375. §, Ptk. 374. § és a Ptk. 296. § előírásainak - megfelelően határozták meg. Ez a körülmény a Ptk. 209/B. § (6) bekezdése értelmében kizárja a kifogásolt kikötések tisztességtelenségét, és a kikötések a hivatkozott EK rendelet alapján sem minősülnek tisztességtelennek. A keresettel kifogásolt szerződések érvényességére tekintettel az elsőfokú bíróság az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a./ pontja alkalmazásával a szerződések alapján bejegyzett jogok ingatlan-nyilvántartásból való törlésére nem látott lehetőséget.

Az ítélet ellen elsődlegesen annak megváltoztatása és a kereset teljesítése, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezése érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében kifejtette, hogy a felperes korábbi hitelügyletei nem tárgya a jelen pernek, az előzményeknek a perrel érintett szerződések érvényessége szempontjából nincs jelentősége. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság egyes következtetéseit ezekből a körülményekből vezette le. Ebben a körben utalt arra is, hogy az alperes ügyvezetője a banki titok megsértésével hozta a bíróság tudomására a felperes korábbi hitelügyleteinek körülményeit. A felperes fenntartotta azt a korábbi állítását, hogy a szerződések eltérő időpontban, helyen és eltérő tájékoztatás mellett jöttek létre. Okfejtése szerint ez az eljárás alkalmas volt a felperes megtévesztésére, és sérti az Európai Unió irányelveit is. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság mindezeket a körülményeket nem értékelte. Fenntartotta a felperes azt a jogi álláspontját is, hogy a szerződések jóerkölcsbe ütköznek. Ebben a körben hivatkozott arra, hogy a kellő tájékoztatást adó Üzletszabályzat átadása nem történt meg, az Üzletszabályzat átvételét elismerő nyilatkozaton pedig a felperes aláírása hamisított volt. Az elsőfokú bíróság az alperes alkalmazottainak hamis tanúvallomását valóznak fogadta el, és ebből vonta le azt a következtetést,

hogy a szerződések nem ütköznek jóerkölcsbe. A felperes állította, hogy üzletszabályzat helyett az alperes alkalmazottaitól csak megtévesztő információkat kapott. Ennek a felperes álláspontja szerint azért van jelentősége, mert a szerződések alapján a felperest terhelő kötelezettségeket, a teljesítés módját, valamint a vételi jogra és az önálló zálogjogra vonatkozó részletes rendelkezéseket az Üzletszabályzat tartalmazza. Az Üzletszabályzat ismerete nélkül a szerződések alaki és tartalmi hibában szenvednek. A felperes rámutatott, hogy az alperes nem bizonyította a szerződések keletkezése és aláírásuk tényleges időpontja közötti eltérés alperes által állított okának a valóságát. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság az alperes erre vonatkozó nyilatkozatát a bizonyítatlanság ellenére elfogadta. A felperes a fellebbezésében érvelt azzal is, hogy az alperes bírósági végrehajtás nélkül is jogosult volt a szerződés alapján az ingatlan értékesítésére, ennek ellenére a felperesre hátrányosabb bírósági végrehajtást választotta. A felperes szerint az alperesnek ez a magatartása is alátámasztja, hogy az alperes célja a szerződésekkel az ingatlan áron aluli megszerzése volt. Fenntartotta a felperes azt a jogi álláspontját, hogy az Üzletszabályzat átadása és megismerése nélkül a szerződési feltételek tisztességtelenek. Az Üzletszabályzat átadása és megismerése nélkül nem vélelmezhető a felek egyező szerződési akarata. Téves ezért az elsőfokú bíróságnak az a következtetése, ami szerint az Üzletszabályzat feltételeinek ismerete nem szükséges azért, mert a hitelezés jogszabályok alapján történt. A felperesi álláspont szerint hitelszerződést nem lehet olyan módon kötni, hogy a hitelező bűncselekményt követ el. A felperes a fellebbezésében külön támadta az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését. Ezzel kapcsolatban kifejtette, hogy az írásszakértői vélemény beszerzésére az alperes alkalmazottjának magatartása miatt volt szükség, ezért a szakvélemény beszerzésével kapcsolatos költség az alperest terheli.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott.

A felperes a keresetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett önálló zálogjog és vételi jog törlését elsődlegesen azért kérte, mert álláspontja szerint a jogokat alapító szerződések nem jöttek létre.

A Ptk. 205. § (1) bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre.

A Ptk. 205. § (2) bekezdése kimondja, hogy a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. Nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyet jogszabály rendez.

A peres felek mind az önálló zálogjogot, mind a vételi jogot alapító szerződés esetében a szerződési nyilatkozataikat írásba foglalták, majd a szerződéseket tartalmazó okiratokat aláírták. Az okiratok aláírásával kifejezték a szerződés megkötésére irányuló kölcsönös és egybehangzó akaratukat. Mindkét szerződés hiánytalanul tartalmazza az adott szerződéstípus lényeges tartalmi elemeit, ezáltal

rögzíti a lényegesnek minősülő kérdésekben való megállapodást. Ezekből a tényekből az elsőfokú bíróság helyesen vonta le azt a jogi következtetést, hogy mind az önálló zálogjogot, mind a vételi jogot alapító szerződés a peres felek között létrejött.

A Fővárosi Ítéltábla megítélése szerint az Üzletszabályzat átadásának, illetve az átadás elmaradásának a szerződések létrejötte tekintetében nem volt ügydöntő jelentősége az alábbi okok miatt:

A Ptk. 205. § (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az általános szerződési feltétel a 205. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak teljesülése esetén is csak akkor válik a szerződés részévé, ha alkalmazója lehetővé tette, hogy a másik fél annak tartalmát megismerje, és ha azt a másik fél kifejezetten vagy ráutaló magatartással elfogadta.

Annak, hogy a felperes az alperes Üzletszabályzatát, mint általános szerződési feltételt nem ismerte meg, az a jogkövetkezménye, hogy az Üzletszabályzat nem vált a peres felek között létrejött egyik szerződés részévé sem. A szerződések lényeges tartalmi elemeit, a felek lényeges kérdésekben való megállapodását azonban nem az üzletszabályzat, hanem a felek által aláírt okiratok rögzítették. Ezáltal a szerződések a peres felek által aláírt okiratokban foglalt tartalommal az üzletszabályzat nélkül is létrejöttek, a felek jogviszonyára az általuk aláírt okiratba foglalt tartalom az irányadó. Az okiratba foglalt szerződésekben nem szabályozott kérdésekben pedig a Ptk. adott szerződéstípusra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

A felperes hivatkozott arra, hogy az önálló zálogjogot és a vételi jogot alapító szerződések jóerkölcsbe ütköznek, mert azokkal az alperes célja az volt, hogy a felperes ingatlanát áron alul szerezze meg.

A Ptk. 200. § (2) bekezdés második mondata értelmében semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütközik.

A Legfelsőbb Bíróság a BH 2000. 260. számon közzétett iránymutató eseti döntésében kifejtette, hogy jóerkölcsbe ütközőnek minősül az a szerződés, amelyet jogszabály ugyan nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek minősít.

Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a követelés biztosításának céljából ingatlant terhelő önálló zálogjog vagy vételi jog alapítása nem sért általánosan elfogadott erkölcsi normát vagy szokást, ezért az ilyen célból és tartalommal létrejött szerződés nem ütközik jó erkölcsbe.

Az ítéltábla jogi álláspontja szerint a felperes által kifogásolt körülményeiből - a felperes esetleg hiányos tájékoztatásából, a kölcsönszerződés, a szerződések

keltezésének eltérő időpontjából, az Üzletszabályzat átvételére vonatkozó nyilatkozat meghamisításából, valamint a zálogjogból való kielégítés alperes által választott módjából - sem külön-külön, sem összességében nem vonható le okszerűen az a következtetés, hogy a szerződések megkötésével az alperes célja a felperes ingatlanának áron alul való megszerzése volt. Itt utal az ítélet arra, hogy az érvénytelenség okának a szerződéskötés időpontjában kell fennállnia. A szerződés megkötése után bekövetkezett körülmények már nem hatnak ki a szerződés érvényességére. A felperes a felsorolt körülményeken kívül más bizonyítékkal nem tudta kétséget kizáróan alátámasztani azt, hogy az alperes a szerződések megkötésével célzatosan a fedezetül felajánlott ingatlan tulajdonjogát áron alul kívánta megszerezni.

A felperes a keresetében és a fellebbezésében is előadta, hogy a szerződéskötéskor mind a szerződések tartalma, mind azok jogkövetkezményei, mind pedig a szerződésekkel elérni kívánt cél tekintetében tévedésben volt, illetve őt az alperes megtévesztette.

A Ptk. 210. § (1) bekezdése úgy szól, hogy aki a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, a szerződési nyilatkozatát megtámadhatja, ha tévedését a másik fél okozta, vagy felismerhette.

A Ptk. 210. § (4) bekezdése szerint, akit a másik fél megtévesztéssel vett rá a szerződés megkötésére, a szerződési nyilatkozatot megtámadhatja.

Sem a felperes tévedése, sem megtévesztése nem érinti a szerződések létrejöttét, és nem eredményezi a létrejött szerződések semmisségét. Mind a tévedés, mind a megtévesztés a szerződéses nyilatkozat megtámadását teszi lehetővé, megtámadásra azonban a felperes a keresetében nem hivatkozott.

A felperes a keresetének teljesítésére azon a jogcímen is igényt tartott, hogy a közte és az alperes között létrejött fogyasztói szerződésnek minősülő szerződések feltételei tisztességtelenek.

A keresettel érintett szerződések megkötésének időpontjában hatályos Ptk. 209/A. §-a úgy rendelkezett, hogy a fogyasztói szerződés tisztességtelen kikötését a fogyasztó megtámadhatja akkor is, ha az nem minősül általános szerződési feltételnek.

Ez a jogszabályi rendelkezés a fogyasztói szerződés egyes tisztességtelen kikötéseinek a megtámadására adott lehetőséget, nem tette azonban lehetővé ezen a jogcímen az egész szerződés megtámadását. A felperes a keresetében a peres felek között létrejött önálló zálogjogot és vételi jogot alapító szerződések teljes érvénytelenségének megállapítását kérte, erre azonban a szerződésben foglalt egy vagy több kikötés tisztességtelensége esetén nincs jogi lehetőség.

A Ptk. 209/B. § (5) bekezdése kimondja, hogy a tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatók a szolgáltatást és ellenszolgáltatást meghatározó szerződési kikötésre, ha annak szövegezése egyértelmű és mindkét fél számára érthető.

Zálogszerződés esetében a szerződésben kikötött szolgáltatás a zálogjog alapítása a szerződésben megjelölt zálogtárgyon, míg vételi jogot engedő szerződés esetében a szolgáltatás magának a vételi jognak az engedése a szerződésben meghatározott dologon. A felperes keresete a szerződéssel létrehozott önálló zálogjog és vételi jog megszüntetésére irányult, ezáltal a szerződések szolgáltatást meghatározó kikötéseit támadta. Tekintettel arra, hogy mind az önálló zálogjogot, mind a vételi jogot alapító szerződés a szerződéssel alapított jogokat, azok érvényesítésének módját, a feleket terhelő jogosultságokat és kötelezettségeket, valamint a szerződésekbe foglalt egyéb feltételeket egyértelműen és mindkét fél számára érthető módon tartalmazza, a felperes nem hivatkozhat eredményesen a szolgáltatást meghatározó feltételek tisztességtelenségére, ezeket a kikötéseket nem támadhatja meg eredményesen.

A Ptk. 209/B. § (6) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg.

A peres felek mind az önálló zálogjogot, mind a vételi jogot alapító szerződésben mindkét szerződés feltételeit a Ptk. előírásainak megfelelően határozták meg. A jogszabály előírásának megfelelően meghatározott feltétel nem minősülhet tisztességtelennek, ezért a felperes megtámadása emiatt is megalapozatlan.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 63. § (1) és (2) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránti pert a bejegyzés jogosultjával szemben kell megindítani. A perbeli ingatlant terhelő önálló zálogjog ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultja nem az alperes, ezért a bejegyzés törlése iránti igény az alperessel szemben nem érvényesíthető.

A Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a pernyertes fél költségeinek megfizetésére a pereszes felet kell kötelezni; ez alól annyiban van helye kivételnek, amennyiben a 80-83. §-ok eltérően rendelkeznek, vagy a törvény egyéb kifejezett rendelkezése a költséget a per eldöntésétől függetlenül másnak a terhére rója.

A Pp. 80. § (2) bekezdése kimondja, hogy az a fél, aki egyes perbeli cselekményeket sikertelenül végez, vagy egyes perbeli cselekményekkel indokolatlanul késedelmeskedik, avagy valamely határnapot vagy határidőt mulaszt, vagy más módon felesleges költségeket okoz, az ebből származó költségeinek megtérítését pernyertessége esetén sem igényelheti, illetőleg az ellenfél ebből eredő költségeinek megtérítésére a per eldöntésére való tekintet nélkül kötelezhető.

Arra, hogy az Üzletszabályzat átvételét elismerő nyilatkozaton található névaláírás nem tőle származik, a felperes hivatkozott. Ez hárította az alperesre a vitatott aláírás valódiságának a bizonyítását. Az írásszakértői bizonyítás eredménye valóban a felperes állítását támasztotta alá, és cáfolta az alperes előadását. A bizonyítás azonban sikeres volt, mert a szakvélemény megállapította, hogy a vitatott aláírás nem a felperestől származik, a felek közötti vitás tényt tisztázta. A szakértő által megállapított tény sem vezetett a felperes teljes vagy részleges pernyertességéhez, így az elsőfokú bíróság helyesen mellőzte a Pp. 80. § (1) bekezdésének alkalmazását, és helyesen kötelezte a felperest teljes perköltség megfizetésére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest másodfokú perköltség megfizetésére, továbbá az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték viselésére.

Budapest, 2011. április 15.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Lente Sándor s. k. előadó bíró, Dr. Kisbán Tamás s. k. bíró