



Fővárosi Ítéltábla

6.Pf.20.791/2021/6.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Nagy Magdolna Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe, ügyintéző: dr. Nagy Magdolna Mária pártfogó ügyvéd) által képviselt I.r. felperes (felperes címe) I. rendű, II.r. felperes (felperes címe) II. rendű és III.r. felperes (felperes címe) III. rendű felpereseknek, dr. Kussinszky Péter ügyvéd (ügyvéd címe) ügygondnok által képviselt I.r. alperes (I.r. alperes címe) I. rendű, a dr. Butor Ágnes ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt II.r. alperes (II.r. alperes címe) II. rendű és III.r. alperes (III.r. alperes címe) III. rendű, valamint Név1 törvényes képviselő által képviselt IV.r. alperes (IV.r. alperes címe) IV. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2019. november 22. napján kihirdetett – és 2020. március 5. napján meghozott 65.P.22.776/2018/38. számú kiegészítő ítéletével kiegészített – 65.P.22.776/2018/29. számú ítélete ellen az I-III. rendű felperes által 31. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet az I. rendű alperessel szemben elutasító, és a felperest az I. rendű alperes javára elsőfokú perköltség megfizetésére kötelező rendelkezéseit hatályon kívül helyezi, és az I. rendű alperessel szemben a pert megszünteti. Egyebekben az elsőfokú ítéletet azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a keresetet utasítja el.

Megállapítja, hogy a felperesek a másodfokú eljárásban teljes peresztesek lettek, pereszteségük folytán dr. Nagy Magdolna (ügyvéd címe) pártfogó ügyvéd díját a Magyar Állam viseli.

Dr. Kussinszky Péter (ügyvéd címe) ügygondnok ügyvédi munkadíját 25.400 (huszonötezer-négyszáz) forintban állapítja meg. Felhívja a Fővárosi Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy a hivatkozás száma számú hivatkozás szerint kezelt 25.400 (huszonötezer-négyszáz) forintot a fenti ügygondnoknak ügygondnoki díjként utalja ki.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 109.200 (százkilencezer-kétszáz) forint, a III. rendű alperesnek 96.700 (kilencvenhatezer-hétszáz) forint fellebbezési eljárási költséget.

Kötelezi a II-III. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg személyenként 67.700 (hatvanhetezer-hétszáz) forint fellebbezési eljárási költséget a II. rendű alperesnek.

A le nem rótt 1.062.400 (egymillió-hatvankétezer-négyszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az Állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperesek 2007. július 26. napján, 2008. február 26-án, 2008. március 13-án szabadfelhasználású, deviza alapú kölcsönszerződéseket (szerződés¹, szerződés², szerződés³) kötöttek az I. rendű alperessel, melyben vállalták, hogy a részükre forintban folyósított, összesen 10,1 millió forintnak megfelelő CHF-ben nyilvántartott kölcsönösszegeket a szerződési feltételeknek megfelelően visszafizetik. A kölcsönök visszafizetésének biztosítékeként az I-III. rendű felperesek mint vételi jog és zálogkötelezettek a tulajdonukat képező és lakhatásukat biztosító perbeli települési³ ingatlanra, illetve az I. rendű felperes tulajdonában álló perbeli települési² ingatlanra vételi jogot alapító szerződést, továbbá önálló zálogjogot alapító szerződést kötöttek az I. rendű alperessel mint vételi jog és zálogjogosulttal.

[2] A vételi jogot alapító szerződések 6. pontjában a szerződő felek a települési³ ingatlan hitelbiztosítéki értékét az I. rendű alperes megbízásából készült értékbecslés alapján 9,6 millió forintban határozták meg. Megállapodtak, hogy a vételi jog jogosultja 7.680.000 forintos vételáron (opciós vételár) gyakorolhatja a vételi jogát. Kikötötték a felek azt is, hogy a vételi jog gyakorlása során a vételi jog gyakorlásától számított 3 banki napon belül vitathatja bármelyik fél az ingatlan fenti vételárát, ez esetben a vételárat piaci árként úgy határozzák meg, hogy a vételi jog kötelezettjének költségére, a hitelezői jogosult által elfogadott ingatlan értékbecslő vállalkozásokat tartalmazó listán szereplő egy-egy értékbecslőtől írásos állásfoglalást kérnek az ingatlan likvidációs értékéről, és az értékbecslők által megállapított értékek számtani átlagának 80%-át tekintik vételárnak. A vételi jogot alapító szerződés 14. pontjában a felperesek lemondtak a szerződés megtámadásának jogáról, valamint arról a jogukról, hogy a vételi jogból eredő kötelezettség alóli mentesítésüket kérjék utólagos körülményváltozásra hivatkozva. A vételi jogot alapító megállapodások értelmében az I. rendű alperes a kölcsönszerződés felmondása esetén gyakorolhatta a vételi jogát, és a felperesek hozzájárultak ahhoz, hogy az I. rendű alperes a vételi jog gyakorlására harmadik személyt jelöljön ki; ez esetben a kijelölt személy a vételárba beszámíthatta a felperesek I.

rendű alperes hitelező felé fennálló tartozását. A vételi jog gyakorlása esetén a tulajdonos az ingatlant az érvényesítést/adásvételt követő öt napon belül köteles volt kiürített, kitakarított állapotban a jogosult rendelkezésére bocsátani.

[3] A települési² ingatlan hitelbiztosítéki értékét a vételi jogot alapító szerződésben 8.010.000 forintban határozták meg a szerződő felek, opciós vételárként a 6.408.000,- forintos vételárat rögzítették.

[4] Az önálló zálogjogot alapító szerződésben a szerződő felek megállapodtak abban, hogy ha a zálogjogosult önálló zálogjog érvényesítésére kényszerül, a zálogtárgyat maga is értékesítheti. Az önálló zálogjogot alapító szerződés 9. pontja szerint ez esetben az értékesítés során mind a zálogjogosult, mind a zálogkötelezett egy-egy értékecslőt jelölhet meg az I. rendű alperes által meghatározott listán szereplő ingatlanértékecslők közül, akik az ingatlan aktuális likvidációs értékét felülvizsgálják, a két értékecslő által megállapított értékek számtani átlagának 70%-a, lakottan 50%-a lesz az ingatlan legalacsonyabb eladási ára. A felek megállapodása szerint a zálogtárgy értékesítésének bevétele a zálogjogosultat illeti, de köteles a zálogkötelezettel elszámolni, és a zálogtárgy értékesítéséből befolyt bevételnek a kielégítési összeget, azaz a zálogjogosult követelését meghaladó részét a zálogkötelezettnek megfizetni. Az önálló zálogszerződés felmondása esetén a zálogkötelezett a felmondás kézhezvételét követő 5 napon belül köteles az ingatlant beköltözhető állapotban végrehajtásra, értékesítésre bocsátani. Az önálló zálogjogot az I. rendű alperes átruházta a IV. rendű alperes jogelődjére.

[5] A felperesek a kölcsönszerződésekből eredő fizetési kötelezettségeiknek nem tettek szerződésszerűen eleget, ezért az I. rendű alperes a szerződés² számú kölcsönszerződést 2008. október 17-én (5.381.377 forint tartozás), a szerződés¹ számú kölcsönszerződést október 17. napjával (3.168.618 forint tartozás), a szerződés³ számú kölcsönszerződést 2008. november 6. napjával (3.951.945 forint tartozás) felmondta, a felmondásokat a felperesek átvették. Telefonos érdeklődésre az I. rendű alperes alkalmazottja tájékoztatta a felperesek meghatalmazottját, hogy milyen lehetőségük van a szerződés újra megkötésére, a kölcsönjogviszony visszaállítására.

[6] Az I. rendű alperes a 2008. november 5-én kelt iratban bejelentette, hogy a települési³ ingatlan tekintetében vételi jogával él, és a II. rendű alperest jelöli ki a vételi jog gyakorlására.

A II. rendű alperes ugyanezen a napon élt a vételi joggal, és 7.680.000 forintos vételáron megvásárolta a felperesek települési³ ingatlanát. A vételi jog gyakorlását bejelentő nyilatkozatot a felperesek 2009. március 10-én vették át.

[7] Az I. rendű alperes 2008. december 11-én értékesítési hirdetményt tett közzé 5.336.000 forintos legalacsonyabb eladási áron a települési² ingatlanra. A IV. rendű alperes jogelődje 2009. január 27-én visszaruházta az önálló zálogjogot az I. rendű alperesre; az I.

rendű alperes önálló zálogjogát a földhivatal 2009. január 30-én jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba. Az értékesítési hirdetmény alapján a III. rendű alperes a 2009. január 29-én kelt adásvételi szerződéssel 5.600.000 forint vételárért megvásárolta a települési2 ingatlant az I. rendű alperestől.

[8] Az I-III. rendű felperesek végleges keresetükben (15. sorszámú jegyzőkönyv, 19. sorszámú keresetpontosítás, 24. sorszámú jegyzőkönyv) mindhárom kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítását, a kölcsönszerződések biztosítékául szolgáló vételi jogot alapító szerződések, valamint önálló zálogjogot alapító szerződések, továbbá a II., III. rendű alperesekkel létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását kérték. Hivatkoztak arra, hogy az I. rendű alperes nem volt jogosult kölcsönszerződést kötni. Ha rendelkezett az I. rendű alperes hangrögzítővel és bebizonyosodik, hogy a céget arra alapították, hogy megkárosítsa, megtévessze az embereket, ez a kölcsönszerződés semmisségét vonja maga után. A vételi jogot alapító szerződések érvénytelenségi okaként a szerződés 6. és 14. pontjának az érvénytelenségére hivatkoztak. Álláspontjuk szerint ezek a szerződési feltételek a

Ptk. 209/A. §-ába ütköző tisztességtelen kikötések, mivel a jogokat és kötelezettségeket egyoldalúan a fogyasztó hátrányára állapítják meg, az ingatlan valós értéken aluli értékesítését teszik lehetővé. Kiemelték, hogy a vételi jogot alapító szerződések 14. pontjába foglalt, a még nem létező jogról való lemondás tisztességtelen. Az önálló zálogjoghoz alapító szerződések ugyanezen okoknál fogva érvénytelenek. A Ptk. 209/A. §-ába ütköző tisztességtelen kikötés az Üzletszabályzat 3. melléklete szerinti önálló zálogjogot alapító szerződés 17. pontja, valamint az Üzletszabályzat 6.2.7. pontja, amelyek szintén nem létező jogról való lemondást tartalmaznak. Mindezt a Fővárosi Törvényszék 15.G.41.454/2010/18. számú ítélete is alátámasztja. Az önálló zálogjogot alapító szerződés legkisebb vételárat meghatározó rendelkezése (9. pont) valós értéken aluli értékesítést tesz lehetővé. A vételi jogot, és önálló zálogjogot alapító szerződések az előzőek alapján uzsorás szerződések, és jóerkölcsbe ütköznek. A vételi jogot és az önálló zálogjogot alapító szerződések érvénytelensége folytán a II., III. rendű alperesekkel létrejött adásvételi szerződések is érvénytelenek, mert uzsorás szerződések és jóerkölcsbe ütköznek (BDT.2004.1056).

[9] A vételi jogot és önálló zálogjogot alapító, valamint a II., III. rendű alperesekkel kötött adásvételi szerződések érvénytelenségének jogkövetkezményeként kérték a PK. 1/2010. számú állásfoglalásra hivatkozva az eredeti állapot helyreállításának elrendelését oly módon, hogy a bíróság a települési3 ingatlan tulajdonjogát a felperesek, a települési2 ingatlan tulajdonjogát pedig az I. rendű felperes javára jegyezze vissza. Álláspontjuk szerint a II-III. r. alpereseknek az általuk kifizetett vételárat az I. rendű alperesnek vissza kell fizetnie, és vállalták a kölcsöntartozásuk visszafizetését a IV. rendű alperes jogelődjétől (bank1 Zrt.) felvenni kívánt kölcsönből. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérték megállapítani az ingatlanok valós forgalmi értékét, mely álláspontjuk szerint a települési2 ingatlan esetében 15.000.000 forint, a települési3 ingatlan esetében lakottan 16.500.000 forint; ennek alátámasztására szakértő kirendelését indítványozták. Hivatkoztak az érvénytelenség jogkövetkezményeként arra is, hogy a tisztességtelenség folytán a vételi jogot alapító szerződés 14. pontját meg kell semmisíteni (BDT.2006.1432). Nem nyilatkoztak arra, hogy eredeti állapot helyreállítása esetén – a tulajdonjog visszajegyzése mellett az elszámolás részeként – mekkora összeget vállalnak és

képesek az I-III. rendű alpereseknek visszafizetni. Kérték az I. rendű alperes két igazgatósági tagjának a meghallgatását a kölcsönszerződések érvénytelenségének bizonyítására.

[10] Az I-IV. rendű alperesek az érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

[11] A II. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő, melyben 2008. december 1. napjától az I. rendű felperest havi 20.000 forint, a II-III. rendű felpereseket havi 10.000-10.000 forint használati díj megfizetésére kérte kötelezni a Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű, a középátlagos időponttól a kifizetésig járó kamatokkal együtt. Követelését a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) 20. §-ára alapította. Arra hivatkozott, hogy a jogszerűen tulajdonába került ingatlant a felperesek nem adták a birtokába.

[12] A III. rendű alperes is viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben kérte az I. rendű felperes kötelezését a települési² ingatlan birtokba bocsátására az adásvételi szerződéssel megszerzett tulajdonjoga alapján.

[13] A felperesek viszontkereseti ellenkérelmükben mindkét viszontkereset elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy az alperesek az érvénytelen szerződések alapján nem szereztek tulajdont. Ha a bíróság a viszontkeresetnek helyt adna, kérték beszámítani a ráfordításaikat az ingatlanra (felújítás), valamint kérték a kifizetett közös költség (víz és csatornadíj nélküli) összegének beszámítását a II. rendű alperes követelésébe összesen 5.700.000 forint erejéig. Vállalták, hogy a beszámítani kért követelés összegezését részletezik és okiratokkal alátámasztják. Utóbb betegségre, illetve arra hivatkoztak, hogy a szükséges iratok még nem érkeztek meg hozzájuk.

[14] Az elsőfokú bíróság az ítéletében a felperesek tisztességtelen szerződési kikötés jogcímén előterjesztett érvénytelenségi kereseti kérelmét mind a kölcsönszerződések, vételi jogot alapító szerződések, mind a zálogszerződések vonatkozásában, továbbá a II. r. alperessel szembeni, közös költség megfizetésére irányuló kérelmét elutasította, és kötelezte az I. r. felperest, hogy fizessen meg II. r. alperesnek 2.640.000 forint használati díjat és 2019.december 1.napjától a kiürítésig további havi 20.000 forintot, és a lejárt használati díj után 2014. július 1-jétől a kifizetésig a késedelemmel érintett félévet megelőző első napon érvényes jegybanki kamatot. Kötelezte a bíróság a II-III. r. felpereseket, hogy fizessenek meg a II. r. alperesnek 1.320.000 – 1.320.000 forint használati díjat és 2019.december 1. napjától a kiürítésig további havi 10.000 – 10.000 forintot, és a lejárt használati díj után 2014.július 1-jétől a kifizetésig a késedelemmel érintett utolsó félévet megelőző első napon érvényes jegybanki kamatot, továbbá az I. rendű felperes 170.000 forint, a II-III. rendű felperesek személyenként 112.500 forint perköltséget, ezen összegekből 150.000, illetve 100.000-100.000 forintot áfával terhelten.

[15] Kötelezte az I. rendű felperest, hogy tizenöt napon belül bocsássa a III. rendű alperes birtokába a település1, helyrajzi szám1. hrsz. alatt bejegyzett, természetben település1, ingatlan címe1. szám alatt található ingatlant, ingóitól kiürített állapotban, továbbá fizessen meg a III. rendű alperesnek 263.000 forint perköltséget, ebből 227.000 forintot áfával terhelten. Kötelezte az I-III. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az I. és IV. rendű alperesnek 163.500 és 100.000 forint perköltséget IV. rendű alperesnek nettó értéken, I. rendű alperesnek áfával terhelten. Megállapította, hogy a le nem rótt 1.420.800 forint elsőfokú és 96.000 forint másodfokú eljárási illetéket a Magyar Állam viseli.

[16] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában a pertörténetet ismertetve kiemelte, hogy a 2019. szeptember 12-i tárgyaláson a felperesek határidőt kértek egyeztetésre és kereseti kérelmük pontosítására. Az elsőfokú bíróság többször tájékoztatta őket arról, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében előterjesztett kereseti kérelmet szükséges egyértelműsíteni azzal, hogy miként kérik az elszámolást a felek között. Tájékoztatta arról is a felpereseket, hogy a II. rendű alperes használati díjra alapított viszontkereseti kérelmével szemben, amennyiben közös költség tekintetében beszámítási kifogásuk van, vagy ha a viszontkeresetet vitatják, kereseti kérelem útján terjeszthetik elő megtérítési igényüket, aztösszecszerűségében is alá kell támasztaniuk okiratokkal. Megállapította, hogy a határidő lejártá után közös kérelemre történő halasztást kért az I. rendű felperes pártfogó ügyvédje, az orvosi igazolásokat az egyeztetés elmaradása kapcsán nem küldte meg a II-III. rendű felperes meghatalmazottja, elmaradt továbbá a közös költség körében és az érvénytelenségi keresetének körében is a keresetpontosítás.

[17] Megítélése szerint, amennyiben az érvénytelenség jogkövetkezménye körében a kereset nem kellően pontos, érdemben nem lehet a megállapítási igényről dönteni. Megállapította, hogy a felperesek kérelmének tartalma nem felelt meg az 1/2010. számú véleménynek, nem volt kellően határozott, az ellentmondásos volt, és a teljesített szolgáltatás és ellenszolgáltatás egyensúlyát sem biztosította. Hiányosságként értékelte, hogy a felperesek nem határozták meg, hogy a vételár 15.000.000 forintban, illetve 16.500.000 forintban történő meghatározása mennyiben érinti a felek közti elszámolást. Nem nyilatkoztak arról sem, hogy a szerződések ezen a vételáron történő érvényessé nyilvánítása mellett vállalják-e az ingatlanok kiürítését. Hangsúlyozta, hogy csak az a fél követelheti eredményesen a neki visszajáró szolgáltatást, aki egyben vállalja, hogy maga is visszatéríti a számára teljesített szolgáltatást és erre képes is. Kiemelte, hogy a tulajdonjog visszajegyzése, eredeti állapot helyreállításra irányuló, és a vételár meghatározása iránti kérelem egymással ellentmondásban állt. A IV. rendű alperes jogelődjével kötendő külön megállapodás alapján vállalt kölcsönfizetés a jogkövetkezmények levonása körében nem értelmezhető. Mivel az előterjesztett formában az érvénytelenség jogkövetkezményei iránti kereset érdemben nem tárgyalható és nem értelmezhető, ezért elsődlegesen a jogkövetkezmények levonása iránti keresetet mint érdemi tárgyalásra alkalmatlant utasította el.

[18] A kölcsönszerződések és a felmondások kapcsán hangsúlyozta, hogy a megismételt eljárásban már nem lehetett vitássá tenni, hogy a részítélettel jogerősen elbírált

érvénytelenségi okok (uzsora, jóerkölcsbe ütközés és feltűnő értékaránytalanság) alapján a kölcsönszerződések nem érvénytelenek, hanem érvényesek, és azokat jogszerűen mondta azt fel az I. rendű alperes.

[19] A vitatott szerződések tisztességtelensége kapcsán a döntését a Ptk. 209. § (1)-(6) bekezdése, valamint a Ptk. 209/A. §-ára alapította. Kifejtette, hogy a szerződéses kikötések a vételár megállapításának módja tekintetében nem tisztességtelenek, figyelembe véve a felperesek által kötött kölcsönszerződés jellegét. A kölcsönszerződésekben az I. rendű alperes más biztosítékot nem igényelt, a felpereseknek jövedelmi viszonyait nem kellett igazolniuk. A vételi jog gyakorlását követően a vételár megállapítását a felperesek vitathatták volna, ezen jogukkal nem éltek. Önmagában az, hogy az I. rendű, illetve IV. rendű alperesi jogelőd által meghatározott névsorból lehetett szakértőt választani, nem tette a kifogásolt kikötést tisztességtelenné. A megállapított, hitelezői megrendelésre készített szakvélemény alapján kialakított forgalmi érték utóbb perben történő felülvizsgálatára nincs lehetőség. Utalt arra, hogy a vételár számítás módja nem volt tisztességtelen, nem zárta el a felpereseket attól, hogy maguk kérjék másik szakértővel az érték korrigálását, a felperesek azonban ehelyett egyeztetni próbáltak a felmondott szerződés visszaállításáról, amivel elenyészett a joguk a vételár vitatására.

[20] Mivel az önálló zálogjogot alapító szerződésben a legkisebb vételár megállapításának módját határozták meg, és a szerződés lehetővé tette független szakértő igénybevételét, ezt a kikötést sem találta az elsőfokú bíróság tisztességtelenné. Az időközben megváltozott forgalmi értékviszonyokra tekintettel alacsony vételár utólag nem teszi tisztességtelenné a kikötést. Egyetértett azzal is, hogy az önálló zálogjog esetében a minimum ár többlépcsős meghatározása a szerződés alapján a felperesi hitelfelvevőket védte, nem ugyanaz a konstrukció, mint a vételi jogot alapító szerződésben. A likvidációs érték a bírósági végrehajtásban a végrehajtó által megállapítható becsértékkel, értékesítési küszöbvel analóg, mert a Vht. alapján a végrehajtó is a becsérték 70 százalékára leszállított értéken értékesítheti a lefoglalt vagyonelemet. A szerződéses feltételek szerint az I. rendű felperes aktívan közreműködhetett a likvidációs érték meghatározása során, több szűrőt építettek a szerződési feltételek rendszerébe, nem volt akadálya annak, hogy a vételár a legkisebb eladási árnál nagyobb összeg legyen.

[21] Mindezekre tekintettel az önálló zálogjogot alapító szerződés egyik pontja sem sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, egyoldalúan indokolatlanul nem támaszt a felperesekkel, zálogkötelezettekkel szemben követelményeket.

[22] Alaptalannak találta a szakértői bizonyítás iránti kérelmet, mivel a felperesek nem terjesztettek elő olyan kereseti kérelmet, amelyben nyilatkoztak volna arról, hogy a keresetpontosításban megjelölt vételár megállapítása esetén miként kívánnak elszámolni az alperesekkel, igénylik-e ez alapján az adásvételi szerződések érvényessé nyilvánítását, kérik-e a II-III. rendű alpereseket vételárkülönbözet megfizetésére kötelezni és az alapján vállalják-e az ingatlanok kiürítését.

[23] Nem találta határozottnak a közös költség megfizetésével kapcsolatos felperesi nyilatkozatokat sem. Kifejtette, hogy a közös költség megtérítésére csak abban az esetben tarthatnának igényt a felperesek, ha az ingatlan kiürítését vállalják, ezt a megtérítési igényt összecszerűségében sem jelölték meg pontosan. Hangsúlyozta, hogy a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 141. § (6) bekezdésének megfelelő felhívást követően további halasztásnak nem volt helye, a kérelmek összecszerűsége és annak igazolása sem volt érdemben vizsgálható.

[24] Érvelése szerint a felperesek tulajdonjog igénylése mellett az ellenérték visszafizetésére nem képesek, így nem indokolta semmi, hogy további keresetpontosításra hívja fel a felpereseket. Bármilyen jogcímen terjesztik elő a felperesek az igényüket, nem jogosultak az általuk használt ingatlan tulajdonára. Az érvényesen megkötött és felmondott kölcsönszerződések alapján, a vételi jog jogszerű gyakorlása útján létrejött adásvételi szerződések nyomán a II-III. rendű alperesek jogosultak az ingatlanok tulajdonlására és ebből eredően azok birtoklására is.

[25] Mindezekre tekintettel a II. rendű alperes használati díj igényének helyt adott, a használati díj igény mértéket – melynek összegét a II. rendű alperes a jelenlegi forgalmi értékviszonyok ellenére is igen alacsony értékben határozta meg – nem találta eltúlozottnak, a III. rendű alperes javára pedig az ingatlan kiürítésére kötelezte a II-III. rendű felpereseket. Köztudomású tényként vette figyelembe az ingatlanárak 2013 óta tartó folyamatos emelkedését, amire tekintettel egy települési3 ingatlan használatáért megállapított havi 40.000 forintos összeget nem tekintett bizonyításra szoruló ténynek.

[26] A közös költség kapcsán utalt arra is, hogy a használati díjjal szemben beszámításra nem volt alkalmas a felperesi igényérvényesítés, mert a beszámítható közös költséget a felperesek nem igazolták. Figyelemmel arra, hogy az alperes használati díj igényének elutasítását kérték a felperesek, kereseti kérelemként bírálta el a közös költséggel kapcsolatos igényt, és azt az előzőek alapján elutasította. A felperesek teljes egészében pervesztesek lettek, ennek megfelelően döntött a perköltségről. Kiegészítő ítéletben rendelkezett a pártfogó ügyvédi munkadíj viseléséről.

[27] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést. Elsődlegesen kérték az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság utasítását a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára, melynek során értékelni kell újra a már benyújtott, valamint a benyújtandó írásbeli bizonyítékaikat, idéznie kell az indítványozott tanúkat és szakértőt kell kirendelnie a használati díjak megállapítására. Továbbá el kell rendelnie a felperes által kifizetett közös költség és felújítási költség beszámítását. Másodlagosan kérték, hogy a Fővárosi Ítéltábla állapítsa meg, hogy a kereset nem alkalmatlan tárgyalásra, és a benyújtani kívánt összecszerűséget alátámasztó bizonyítékok értékelésével vonja le az érvénytelen szerződések következményeit az 1/2010. PK vélemény rendelkezései szerint.

[28] Eljárási jogszabálysértésként arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság az írásbeli és szóbeli bizonyítékokat kirívóan okszerűtlenül értékelte. Lényeges eljárási szabálysértést vétett az elsőfokú bíróság, amikor nem adott lehetőséget az I. rendű felperesi képviselő indítványára a felperesek egyeztetett, kidolgozott álláspontjának előterjesztésére. Sérelmezték, hogy kérték a tárgyalás elhalasztását a 2019. november 7-i tárgyalást megelőzően a felperesi meghatalmazott betegségére, kivizsgálására és kezelésére tekintettel, a bíróság azonban ezt elutasította és a tárgyalást berekesztette. Hivatkoztak arra, hogy jóhiszeműen jártak el, az elsőfokú bíróság eljárása nem volt sem jogszerű, sem méltányos eljárás. Utaltak arra, hogy az elsőfokú bíróság nem teljesítette az ítéltábla által számára előírt eljárási kötelezettségeket. A kimutatások és iratok még mindig nem érkeztek meg, a felperesek ezért a keresetpontosítási nyilatkozatukat nem tudták előterjeszteni. Ezt a körülményt a bíróságnak értékelnie kellett volna. Álláspontjuk szerint a felpereseknek a tisztességes eljáráshoz való joga sérült az előzőek miatt. Kérték az eljáró bíró kizárását, mert az elfogultsági indítványukat nem terjesztette fel az elnökségnek.

[29] A fellebbezési tárgyaláson a felperesek kifogásolták hogy az ítéltábla ügygondnokot rendelt ki az I. rendű alperes számára; az ügygondnok kirendelése iránti kérelemmel összefüggően indítványozták a kérelem kiegészítését, a peres felek nyilatkoztatását, és szükségesnek tartották a permegszüntetési kérelem kereteinek, a perrel érintett ingatlanok ingatlan-nyilvántartási állapotának, valamint az I. rendű alperessel szemben folyamatban volt felszámolási eljárás ingatlan-nyilvántartást érintő eredményének tisztázását. Ezen kívül határidőt kértek a Kúria Jpe.I.60.015/2021/5.számú jogegységi panaszeljárásban meghozott döntésének tanulmányozására. Hivatkoztak arra, hogy az I. rendű alperes vezető tisztségviselőjének büntetőjogi felelősségét megállapították, az iratokból megállapítható, hogy milyen célra alakult az I. rendű alperes, és ez is alátámasztja az I. rendű alperes tisztességtelen eljárását. A tisztességes eljárás és a nyilatkozattétel biztosítása érdekében kérték a tárgyalás elhalasztását.

[30] Az I. rendű alperes ügygondnoka az I. rendű alperessel szemben a permegszüntetését, az I. rendű alperes vonatkozásában az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és ügygondnoki díja megállapítását kérte, mivel az I. rendű alperes jogutód nélkül megszűnt.

[31] A II-III. rendű alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását indítványozták. Kiemelték, hogy a felperesek fellebbezése új tény, új bizonyítékot nem tartalmaz, bár utaltak új bizonyíték csatolására. A felperesek kérelmei csak a jogok visszaadására vonatkoznak, nem tartalmaznak azonban nyilatkozatot a teljes reparációra. A felperesek a lakás felújítása és egyéb közös költség és felújítási alap fizetésüket nem igazolták, saját kockázatukra újítottak fel, mert tudtak a felvett kölcsönről és az általuk indított perről. Hivatkoztak arra, hogy a felperesek a települési³ ingatlant, az I. rendű felperes pedig a települési² ingatlant jogcím nélkül használják. A felperesek tanúk kihallgatására irányuló indítványa nem pontos. Egyebekben az I. rendű alperes felszámolási eljárásának lezárására tekintettel a felpereseknek az az indítványa, hogy telefonos

beszélgetéssel igazolják a részletfizetési szándékukat és lehetőségüket, már oka fogyott. A II. rendű alperes használati díj igényét vitathatták volna a felperesek a perben, azonban nem tették, így a szakértő kirendelése iránti indítványuk megalapozatlan. A per során a keresetpontosításra irányuló felhívások nagy száma alátámasztja, hogy a felperesek alaptalanul hivatkoztak a tisztességes eljáráshoz való joguk sérelmére. Kérték azt is, hogy az ítéltábla rendelkezzen a perfeljegyzés törléséről.

[32] A fellebbezés nem alapos.

[33] A Fővárosi Ítéltábla a felperesek fellebbezési eljárást érintő nyilatkozataira is figyelemmel kiemeli, hogy a régi Pp. 50. § alapján hivatalból kellett vizsgálnia a felek jogképességét. Az Ítéltábla a hivatalból beszerzett cégnyilvántartási adatok alapján megállapította, hogy az

I. rendű alperes jogutód nélkül megszűnt, ezzel elvesztette mind az anyagi jogi, mind a perbeli jogképességét, ezért az eljárás félbeszakadását állapította meg. Mivel az I. rendű alperessel szemben folyamatban volt felszámolási eljárás az I. rendű alperes cégnyilvántartásból való törlésével, jogutód nélküli megszűnésével fejeződött be, nem volt lehetőség jogutódlásra a per alapjául szolgáló jogviszonyokban, ez pedig kizárta a perbeli jogutódlást is. A Fővárosi Ítéltábla ezért a II., III. rendű alperesek kérelmére a régi Pp. 111. § (7) bekezdése alapján ügygondnokot rendelt ki az I. rendű alperes számára, az eljárást folytatta, majd a régi Pp. 157. § h) pontja alapján a pert az I. rendű alperessel szemben megszüntette, és a régi Pp. 251. § (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte az elsőfokú ítélet I. rendű alperesre vonatkozó rendelkezéseit. Rendelkezett egyúttal a régi Pp. 76. § (2) bekezdése alapján az ügygondnok díjának megállapításáról és kifizetéséről. Mivel a permegszüntetésről és az elsőfokú ítélet részbeni hatályon kívül helyezéséről az előző jogszabályok alapján a felek nyilatkozataitól függetlenül kellett a Fővárosi Ítéltáblának döntenie, nem volt indok a fellebbezési tárgyalás elhalasztására a felperesek által kért nyilatkozattétel és vizsgálódás érdekében. A felperesek az ügygondnok kirendeléséről és annak indokáról a 6.Pf.20.821/2020/11. számú végzésből a fellebbezési tárgyalást megelőzően értesültek. Határidő biztosítására sem ez okból, sem a jogegységi panasz eljárásban hozott döntés tanulmányozása érdekében nem volt jogszabályi lehetőség. Utal arra is a Fővárosi Ítéltábla, hogy fellebbezéssel nem támadható a másodfokú bíróságnak a régi Pp. 251. § (1) bekezdése alapján hozott határozata, az elsőfokú ítélet részbeni hatályon kívül helyezéséről fellebbezhető végzésben nem lehet rendelkezni.

[34] A Fővárosi Ítéltábla a felperesek fellebbezését a fellebbezés korlátaira tekintettel bírálhatta felül [Pp. 235. § (1)], azaz a fellebbezésben megjelölt részben és az ott előadott okok (anyagi, eljárási jogszabálysértések, megalapozatlanság) alapján vizsgálhatta, hogy szükséges-e az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása vagy megalapozatlanság miatt hatályon kívül helyezése. A hatályon kívül helyezést megalapozó esetleges lényeges eljárási szabálysértés következményeit azonban a fellebbezési korlátokra tekintet nélkül kellett levonnia [rég Pp. 252. § (2) bekezdés].

[35] Az elsőfokú bíróság az ügy érdemére kiható, lényeges eljárási szabálysértést nem vétett, a régi Pp. 252. § (2) bekezdése alapján nem volt indok az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére. Az I-III. rendű felperesek fellebbezésében előadott eljárási szabálysértésekre hivatkozások nem megalapozottak. A felperesek nem igazoltak olyan körülményt, amiből arra lehetne következtetni, hogy az eljárás elsőfokú bírójának az ügy tárgyilagossága megítélésére nem képes (elfoglaltság), és nem állapítható meg az sem, hogy a perben kizárt bíró járt el [rég Pp. 13. § (1) bekezdés e) pont]. A Fővárosi Ítélőtábla 6.Pkf.25.963/2020/2. szám alatt elbírált és helybenhagyta a felperesek nyilatkozatát, okiratok benyújtásával kapcsolatos igazolási kérelmét elutasító elsőfokú végzést. Az igazolási kérelemként megalapozatlan indokok az elsőfokú bíróság eljárása szabályszerűtlenségének alátámasztására sem alkalmasak. Az elsőfokú bíróság a régi Pp. 141. § (2), (6) bekezdésének megfelelően határozott – további nyilatkozat bevétele és újabb határidő adása nélkül – a rendelkezésre álló adatok alapján. Több alkalommal észszerű határidőt biztosított a felpereseknek bizonyítékaik és az érvénytelenség jogkövetkezményeiként alkalmazni kért teljeskörű elszámolás előterjesztésére.

[36] A régi Pp. 2. § (1) bekezdésében biztosított eljárási alapjogok – a perek tisztességes lefolytatásához és észszerű időn belüli befejezéséhez fűződő jogok – megsértése nem ad alapot az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére. E jogok megsértése esetén a régi Pp. 2. § (3) bekezdése sérelemdíj és kártérítés érvényesítését teszi lehetővé, az érvényesítésre csak a per jogerős befejezése után kerülhet sor.

[37] Az elsőfokú bíróság nem hagyta figyelmen kívül a másodfokú bíróság régi Pp. 252. § (4) bekezdése szerinti utasításait, mert azoknak megfelelően felhívta a felpereseket a kereset pontosításra.

[38] Az elsőfokú bíróság a jogvita régi Pp. 2. § (1) bekezdése szerinti elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta. A felperesek a fellebbezésükhöz a régi Pp. 235. § (1) bekezdése alapján figyelembe vehető új bizonyítékot nem nyújtottak be. Az alperesek helyesen mutattak rá arra, hogy a felperesek a viszontkereseti ellenkérelmükben a viszontkereset összességét nem vitatták. A felperesek a fellebbezésükben sem hivatkoztak arra, hogy a perbeli települési ingatlan piaci bérleti díja havi 40.000 forintnál alacsonyabb volt a perbeli időszakban, ez okból a bizonyítás kiegészítésére nem volt szükség. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság a régi Pp. 206. § (1) bekezdésének sérelme nélkül fogadta el aggálytalannak egy zuglói 47 nm-es lakásingatlan esetén a perrel érintett időszakra a havi 40.000 forintban a használati díj összegét. Annak a tanúk kihallgatása iránti bizonyítási indítványnak az alapján, amelynek mellőzését a felperesek a fellebbezésükben sérelmezték, nem állapítható meg, hogy az indítvány mely érvénytelenségi ok szempontjából jelentős tény alátámasztására irányult. Emiatt az elsőfokú bíróság indokoltan mellőzte a tanúk kihallgatását.

[39] A fellebbezés a megállapított tényállást arra hivatkozva támadta, hogy az elsőfokú bíróság az írásbeli és szóbeli bizonyítékokat kirívóan okszerűtlenül mérlegelte. E tekintetben azonban nem jelölt meg a fellebbezés olyan történeti tényre vonatkozó

megállapítást, amely valamely okszerűtlen bizonyíték mérlegelés eredményeként azonosítható. A tényállás további kiegészítésére a felperesek kereseti kérelmeinek érdemi elbírálásához nem volt szükség, mivel a felperesek perbe vitt – részítélettel el nem bírált – anyagi jogi igényei a rendelkezésre álló adatok alapján elbírálhatóak voltak a következőkre figyelemmel:

[40] A Fővárosi Ítéltábla a 28.Pf.20.326/2015/17. számú jogerős részítéletével elbírálta a felperesek kölcsönszerződésekre vonatkozó, korábbi érvénytelenségi okokra alapított, valamint a felmondások érvénytelenségére hivatkozással előterjesztett kereseti kérelmeit. A felmondások érvényessége és az elbírált érvénytelenségi okok hiánya a kölcsönszerződések tekintetében a jogerős részítélet anyagi jogerő hatása miatt nem tehető vitássá [régi Pp. 229. § (1) bekezdés], ebben a tekintetben bizonyítás sem folytatható. A felperesek keresetpontosításukban ismételten kérték a kölcsönszerződések teljes érvénytelenségének megállapítását. A konkrét érvénytelenségi ok és az azt megalapozó konkrét tények előadása hiányában nem volt érdemben vizsgálható az a hivatkozás, hogy az I. rendű alperes nem volt jogosult szerződést kötni (15. sorszámú jegyzőkönyv), illetve abból a célból alapították az I. rendű alperest, hogy megkárosítsanak, megtévesszenek embereket (24. sorszámú jegyzőkönyv). A tisztességtelen eljárás (tisztességtelen piaci magatartás) érvénytelenségi okként egyébként sem értelmezhető, és annak jogkövetkezményei is eltérnek az érvénytelenség jogkövetkezményeitől. A Fővárosi Ítéltábla utal arra is, hogy a megtévesztés a régi Ptk. 210. § (4) bekezdése alapján nem semmisségi, hanem megtámadási ok, a megtámadás pedig határidőhöz kötött.

[41] A felperesek a kölcsönszerződések, és a biztosítéki szerződések (vételi jogot és önálló zálogjogot alapító), valamint a létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását kérték és ennek eredményeként az eredeti állapot helyreállítását, tulajdonjoguk visszajegyzését (15. sorszámú jegyzőkönyv). A keresetben megjelölt szerződési feltételek tisztességtelenségére a szerződések egészének érvénytelenségét megalapozó okként hivatkoztak, valamint ebből következtek a biztosítéki és az adásvételi szerződések egészének érvénytelenségére, illetve uzorás, jóerkölcsbe ütköző jellegére. A régi Ptk. 239. § (2) bekezdése értelmében azonban fogyasztói szerződés részbeni érvénytelenség esetén csak akkor dől meg, ha az érvénytelen rész nélkül nem teljesíthető.

[42] A vételi jogot alapító szerződés 6. pontjában az opciós vételár összegszerű meghatározása egyedileg megtárgyalt feltétel, amely a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek. Ez a körülmény azonban nem akadályozta, hogy a másodfokú bíróság a forgalmi értéknél kisebb vételár meghatározásra, „áron aluli értékesítésre” hivatkozásra tekintettel vizsgálja a jóerkölcsbe ütközést, illetve uzorát, és olyan kérdésben foglaljon állást, amiről az elsőfokú bíróság nem határozott [Pp. 253. § (3) bekezdés].

[43] Uzorás szerződésnek a Ptk. 202. § alapján a szerződő fél helyzetének kihasználásával megkötött, aránytalan előnyt biztosító szerződés minősül. Az uzora megállapításához szükséges, hogy a szerződést kötő fél ismerje a fogyasztó szorult helyzetét,

és az ezt megalapozó körülményeket. A felperesek sem a jogerős részítélettel elbírált kölcsönszerződések, sem az azokat biztosító vételi jogot és önálló zálogjogot alapító megállapodások kapcsán sem adtak elő, illetve bizonyítottak olyan körülményt, ami igazolta volna, hogy a felperes ismerte és kihasználta a szorult helyzetüket. Önmagából a vételár összegéből és meghatározásának módjából ilyen következtetés nem vonható le. A felperesek keresete ezért a Ptk. 202. § alapján sem a vételi jogot alapító szerződések, sem az önálló zálogjogot alapító megállapodások alapján nem volt alapos.

[44] A régi Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző szerződés semmis. A jóerkölcsbe ütközés megállapítható, ha a szerződés tárgya, a szolgáltatás jellege, vagy a kötelezettségvállalás az általános erkölcsi normákat sérti és azt az általános társadalmi megítélés nyilvánvalóan tisztességtelennek, elfogadhatatlannak tartja (BH2000. 260.). Nem ütközik ezért a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint jóerkölcsbe olyan biztosítéki szerződések megkötése, amelyek a kölcsönszerződés megszűnése esetén lehetővé teszik a biztosítéki ingatlanokon a tulajdonszerzést, illetve azok értékesítését az ingatlan forgalmi (piaci) értékénél alacsonyabb vételáron („áron alul”). Ennek a kérdéseknek a megítélésénél nem hagyható figyelmen kívül, hogy a tulajdonátruházás csak szerződésszegés esetén következhet be, szerződésszegés esetén pedig a biztosítéki ingatlan értékesítése – a bírósági végrehajtás során foganatosított ingatlan árverésekhez hasonló, de ahhoz képest többletkockázatokkal járó – kényszerértékesítés. Az értékesítés körülményei az objektív forgalmi érték meghatározásánál figyelembe vett átlagos piaci körülményektől jelentősen eltérnek: a tulajdonátruházás nem önkéntes, az ügylet időhöz kötött, a megtekintés lehetősége, birtokbavétel bizonytalan, jogi, eljárási, anyagi kockázatokat hordoz, a hitelező számára pedig csak az a vételár elfogadható, amelyen az ingatlant tovább tudja értékesíteni (vagy a vételi jogra kijelölt személy hajlandó azt megvenni).

[45] A vételi jogot alapító szerződések 6. pontjának második része vételár korrekciós lehetőséget biztosít a hitel időtartamára tekintettel bekövetkező ingatlanforgalmi értékviszonyok változásaihoz igazodó vételár módosításra. Ezen szerződési feltétel tisztességtelensége a régi Ptk. 209 § (1) bekezdése alapján vizsgálható volt.

[46] A régi Ptk. 209. § (1) bekezdése értelmében tisztességtelen az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalta szerződési feltétel, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg. A (2) bekezdés értelmében a feltétel tisztességtelen voltának megállapításakor vizsgálni kell a szerződéskötéskor fennálló minden olyan körülményt, amely a szerződés megkötésére vezetett, továbbá a kikötött szolgáltatás természetét, az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel vagy más szerződésekkel való kapcsolatát. Az EUB

C-229/19, C-421/14. döntéseire is tekintettel a szerződéses jogok és kötelezettségek egyensúlyának Ptk. 209. § (1) bekezdése szerinti vizsgálata során különösen a nemzeti (magyar) jognak a felek ez irányú megállapodása hiányában irányadó szabályait kell figyelembe venni. Ez alapján ítélt meg, hogy adott esetben a szerződés mennyiben hozza a hatályos nemzeti jogban szabályozottnál kedvezőtlenebb jogi helyzetbe a fogyasztót.

[47] A perbeli vételi jogot alapító szerződések hiányában a kölcsönszerződésből eredő követelés bírósági végrehajtására, ennek során a követelés behajtása céljából a biztosítéki ingatlan lefoglalására és árverési értékesítésére kerülhetne sor. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen vetette össze az opciós vételár meghatározására vonatkozó szerződési feltételt a Vht. 147. § (2), (3) bekezdésével. Az összevetés eredményeként az elsőfokú bíróság megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az a vételár korrekciós módszer, amely a lakóingatlan két ingatlanbecslő által meghatározott likvidációs értékének 80 %-on történő megállapítását teszi lehetővé, nem hozza hátrányosabb helyzetbe a fogyasztót annál, mint amilyen helyzetben e módszert meghatározó szerződési feltétel hiányában lenne, ezért módszert meghatározó feltétel nem eredményezi a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek egyensúlyának a fogyasztó hátrányára történő megbomlását. Emiatt a szerződési feltétel a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján nem tisztességtelen. A Fővárosi Ítéltábla a felperesek által hivatkozott jogesettel (BDT2004.1056.) összefüggően rámutat arra, hogy a perbeli vételi jogot alapító szerződések a vételárat nem a tartozás összegéhez igazították (lex comissoria tilalma), és az alpereseket az alapján elszámolási kötelezettség terhelte. Az ebben a döntésben kifejtett érvelésre figyelemmel az opciós szerződések nem érvénytelenek, uzsorások vagy jóerkölcsbe ütközőek. Megjegyzi továbbá az Ítéltábla, hogy a felperesek nem éltek a korrekció lehetőségével, így a perbeli jogviszonyokban az érvénytelenség jogkövetkezményei körében nem volt jelentősége annak, hogy a vételár korrekciós eljárására vonatkozó szerződéses kikötés tisztességtelensége megállapítható-e. A vételár korrekciós rendelkezés nélkül is teljesíthető a vételi jogot alapító szerződés, ezért ez a szerződési feltétel tisztességtelensége esetén sem eredményezhette volna a régi Ptk. 239. § (2) bekezdése alapján a vételi jogot alapító szerződések egészének érvénytelenségét, és nem alapozta volna meg az eredeti állapot helyreállítása iránti kereseti kérelmeket.

[48] A vételi jogot alapító szerződések 14. pontja – a fogyasztót megillető lényeges jogokról [régi Ptk. 236. §, régi Ptk. 375. § (3) bekezdés] történő előzetes joglemondás a fogyasztót jelentősen kiszolgáltatottá teszi, különösen pl. tévedés, megtévesztés, feltűnő értékkülönbség esetén. A vételi jogot alapító szerződés 14. pontjába foglalt feltétel indokolatlanul és egyoldalúan hátrányos helyzetbe hozza a felpereseket, ezért ez a feltétel tisztességtelen és ebből az okból semmis [régi Ptk. 209. § (1) bekezdés, régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdés]. E feltétel tisztességtelenségét a bíróság hivatalból észlelheti [EUB C-51/17].

[49] A tisztességtelen kikötés érvénytelensége azzal a jogkövetkezménnyel jár a fogyasztói szerződésben, hogy a feltételben foglaltak nem jelentettek kötelezettséget a fogyasztókra, azaz a felperesekre [EUB C-229/19]. Ezért a vételi jogot alapító szerződések joglemondást tartalmazó tisztességtelen kikötéseinek érvénytelensége folytán a felperesek nem voltak elzárva a régi Ptk. 236. §-a, és a régi Ptk. 375. §-a szerinti jogérvényesítéstől. Ebből azonban nem következett a vételi jogot alapító szerződés, vagy a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződések egészének érvénytelensége. A vételi jogot alapító szerződések, illetve a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés a joglemondásra vonatkozó kikötés nélkül is teljesíthetők voltak, ezért a kikötés tisztességtelensége nem eredményezte ezen szerződések teljes érvénytelenségét [régi Ptk. 239. § (2) bekezdés]. A Fővárosi Ítéltábla utal arra is, hogy a felperesek nem terjesztettek elő a régi Ptk. 236. §-a, vagy a régi Ptk. 375. § (3) bekezdése szerinti keresetet, ami alapján a szerződések

érvénytelensége, vagy az lett volna megállapítható, hogy a felperesek mentesültek a vételi jogot alapító szerződés teljesítése alól utólagos körülményváltozás miatt, és emiatt ne jött volna létre az adásvételi szerződés a vételi jog gyakorlásával. A részleges érvénytelenség ez okból sem érintette a vételi jogot és a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés teljes érvénytelenségére (uzsora, jóerkölcsbe ütközés, tisztességtelen szerződési feltétel miatt semmisségére) és annak jogkövetkezményeire alapított keresetek megalapozatlanságát.

[50] Az önálló zálogjogos szerződések 9. pontja a vételár meghatározásának módját szabályozta arra az esetre, ha a zálogjogosult a zálogtárgyat maga értékesíti. A szerződési kikötés érvénytelensége nem teszi teljesíthetatlenné az önálló zálogjogszerződés teljesítését, mivel ez esetben a bírósági úton lehet a zálogjogot érvényesíteni, az önálló zálogjogszerződés teljes érvénytelensége nem állapítható meg [régi Ptk. 239. § (2) bekezdés]. A 9. pont szerinti kikötés tisztességtelenségét a régi Ptk. 209. § (1) bekezdés alapján – a vételi jogos szerződés 6. pontjánál kifejtettekhez hasonlóan – a megállapodás nélkül irányadó magyar jogi szabályozás tükrében kellett vizsgálni és értékelni. Megállapodás hiányában ez esetben is a zálogjog bírósági érvényesítésére, ingatlan árverésre került volna sor, így a Vht. 147. § (2), (3) bekezdéseit kellett szem előtt tartani, mely jogszabályhelyek értelmében a becsérték 50%-ig, lakóingatlan esetén 70%-ig csökkenthető. A települési² ingatlan nem minősült az I. rendű felperes lakóingatlanának, az elsőfokú bíróság helyesen értékelte a 70%-os legkisebb vételárat meghatározó szerződéses kikötést olyannak, amely a szerződéses jogok és kötelezettségek egyensúlyát a fogyasztó hátrányára nem bontja meg.

[51] Az önálló zálogjogot alapító szerződés 17. pontjában, és az Üzletszabályzat 6.2.7. pontjában írt szerződési feltételek – melyek érvénytelenségét a Fővárosi Törvényszék 15.G.41.454/2010/18. számú ítéletében kimondta – joglemondó rendelkezéseket tartalmaztak, amelyek nélkül az önálló zálogjogot alapító szerződés teljesíthető volt, ezért az önálló zálogjogot alapító szerződés egészének érvénytelenségét nem eredményezték [régi Ptk. 239. § (2) bekezdés]. A felperesek a kifogásolt szerződési feltételekkel érintett jogot nem érvényesítettek. Az önálló zálogjogot alapító szerződés részleges érvénytelensége nem hat ki a szerződés felhatalmazása alapján a III. rendű alperessel megkötött adásvételi szerződés érvényességére.

[52] Egyes szerződési feltételek tisztességtelensége alapján a szerződés egészének jóerkölcsbe ütközése nem állapítható meg a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint.

[53] Mindezek alapján a felperesek kölcsönszerződés, vételi jogot és önálló zálogjogot alapító szerződések, valamint a vételi jog gyakorlásával és a zálogtárgyból való kielégítés körében létrejött adásvételi szerződések teljes érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelmei sem szerződési feltételek tisztességtelensége folytán, sem jóerkölcsbe ütközés, sem uzsora jogcímén nem voltak alaposak, emiatt az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása, a tulajdonjoguk visszajegyzése iránti kereseti kérelmeik sem voltak teljesíthetők [régi Ptk. 237. § (1), (2) bekezdés]. A Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy a szerződés 14. pontjának megszüntetése, ingatlan szakértő kirendelése nem kérhető a 2/2010. PK vélemény szerinti jogkövetkezményként.

[54] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az érvényes adásvételi szerződések, valamint a régi Ptk. 365. § (1) bekezdése alapján a II. rendű alperes jogosult a települési³, a

III. rendű alperes pedig a települési² ingatlan birtoklására és használatára. Ebből helyesen vonta le azt a jogi következtetést, hogy a II. rendű alperes a Lakástv. 20. §-a alapján használati díjat követelhet a települési³ ingatlant jogcím nélkül birtokoló és használó felperesektől, a III. rendű alperes pedig a régi Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján követelheti az I. rendű alperestől a települési² ingatlan birtokba adását. A felperesek által a perben szolgáltatott bizonyítékok a viszontkereseti kérelemmel szemben beszámítani kért közös költség és felújítási költség igényüket nem támasztották alá, ezért az elsőfokú bíróság a régi Pp. 3. § (3) bekezdésének megfelelő, okszerű mérlegeléssel értékelte a felperesek terhére ezen igényük bizonyíthatlanságát.

[55] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítélete a fellebbezésben írt okokból nem volt jogszabálysértő, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta azzal a pontosítással, hogy a kereseti kérelmek felsorolása helyett a kereset teljes elutasításáról rendelkezett.

[56] A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 78. § (1) bekezdés és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5), (6) bekezdése alapján kötelezte a felpereseket a rendelkező rész szerint a II., III. rendű alperesek javára a fellebbezési eljárási költség megfizetésére. A felperesek által fizetendő fellebbezési eljárási költség a

II. és III. rendű alperesek által előlegezett, 25.400 forintban áfa nélkül megállapított ügygondnoki díjból, valamint a II. és III. rendű alperesek javára mérlegeléssel, a pertárgyértékre, de a másodfokú eljárásban szükséges ügyvédi munka mennyiségére figyelemmel mérsékelten, I. rendű felperes tekintetében 75.000 forint, II-III. rendű felperesek tekintetében 50.000-50.000 forint áfával megállapított ügyvédi munkadíjból állt.

[57] A le nem rótt fellebbezési eljárási illetékről az I-III. rendű felperesek személyes költségmentességére tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján határozott.

Budapest, 2022. február 1.

dr. Lente Sándor s.k.
István s.k.

dr. Istenes Attila s.k.

dr. Csóka

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

