

Fővárosi Bíróság  
Gazdasági Kollégiuma  
Budapest II. Varsányi I. u. 40-44.  
1535. Bp. Pf.: 887.

15.G.41.454/2010/18.



### A Magyar Köztársaság nevében !

A Fővárosi Bíróság a Dr. Maráczai Zsolt és Társai Ügyvédi Irodától eljáró Dr. Garadnai Tibor (1119 Budapest, Bártfai u. 34.) ügyvéd által képviselt Fogyasztói Jogérvényesítő Szervezet (1096 Budapest, Thaly Kálmán utca 22-24.) **felperesnek** a Német H. Gábor és Társai Ügyvédi Irodától eljáró Dr. Németh H. Gábor (1075 Budapest Rumbach Sebestyén u. 19. II. emelet) ügyvéd által képviselt Magyar Ingatlanhitel Zrt. (1134 Budapest Kassák Lajos utca 59.) **alperes** ellen, tisztességtelen szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében meghozta az alábbi:

### Ítéletet

A bíróság megállapítja, hogy az alperes által alkalmazott 2006. augusztus 25. napjától hatályos a „Üzletszabályzat jelzálogfedezet mellett nyújtott kölcsönügyletekre megnevezésű” Üzletszabályzatának 2.2.6. pontja, 2.21. pontja, 5.8. pontja, 6.2.7. pontja, az alperesi Üzletszabályzat 3. számú mellékletét képező „Önálló zálogjogot alapító szerződés” 17. pontja, az alperesi Üzletszabályzat 6.1.5. pontja, a 6.2.4. pontja, a 6.2.6. pontjában megfogalmazott rendelkezések az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek.

A bíróság a felperes ezt meghaladó keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 125.000.- Ft (azaz Egyszáz-huszonötezer) perköltséget.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak a felperes teljes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 27.000.- Ft azaz (Huszonhét) kereseti illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított **15 napon belül van** helye fellebbezésnek, amelyet 3 példányban ennél a bíróságnál kell benyújtani, de a **Fővárosi Ítéltáblához** címzetten. A felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását. Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére és összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik a fellebbezés csak a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, avagy a fellebbezés csupán az ítélet indokolása ellen irányul, a felek kérhetik, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson bírálja el. A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a jogi képviselővel eljáró felek a határozat ellen benyújtott fellebbezéshez mellékelt közös kérelemben indítványozhatják, hogy az anyagi jogszabály megsértésére alapított fellebbezést közvetlenül a Legfelsőbb Bíróság bírálja el. Vagyonjogi ügyben a felek akkor indítványozhatják a Legfelsőbb Bíróság eljárását, ha a fellebbezésben vitatott érték az ötszázezer forintot meghaladja. A fellebbezésben új tényre, bizonyítékra hivatkozni nem lehet, a fellebbezést tárgyaláson kívül, a felülvizsgálati eljárásra irányadó szabályok alkalmazásával bírálják el.

## INDOKOLÁS

Az alperes az általa a fogyasztókkal kötött kölcsönszerződések részeként alkalmazza a 2006. augusztus 25. napjától 2010. június 11. napjáig hatályos az „üzletszabályzat jelzálogfedezet mellett nyújtott kölcsönügyletekre” megnevezésű általános szerződési feltételeit.

Az Üzletszabályzat 2.2.6. pontja akként rendelkezik, hogy:

„Az eladó és vevő az adásvételi szerződés megkötése után írásban külön íven szerkesztett okiratában nyilatkozzon arról, hogy a szerződéskötés során nem voltak tévedésben, megtévesztve és az adásvételi szerződésben rögzített vételár nem feltűnően értékaránytalan, valamint mondjanak le a Ptk. 236. §-ában rögzített jogukról.”

Az alperesi Üzletszabályzat 2.21. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétel azt tartalmazza, hogy:

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

Az alperesi Üzletszabályzat 4.16. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétel szerint:

„Adós nem kérheti a törlesztőrészlet fizetési kötelezettségének csökkentését sérülés, jogi, műszaki, vagy gazdasági körülmények, illetve balesetek következtében, függetlenül attól, hogy miből ered a használat akadályozása.”

Az alperesi Üzletszabályzat 5.8. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétel szerint:

„Amennyiben a hitelező a kölcsönszerződést a jelen Üzletszabályzat 7.8. pontjában meghatározott bármely okból (azon okok felsorolása, melyek alapján a hitelező alperes jogosult azonnali hatállyal felmondani a kölcsönszerződést) felmondja, az adós kényszerlezárási díjat köteles fizetni. A kényszerlezárási díj a kölcsönszerződés felmondásával esedékessé válik.”

Az alperesi Üzletszabályzat 6.2.7. pontja akként rendelkezik, hogy:

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

Az alperesi Üzletszabályzat 10.7. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétel szerint:

„A szerződő felek minden a jelen Üzletszabályzattal, vagy a kölcsönszerződéssel kapcsolatos jogvitáiban alávetik magukat a Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választottbíróság (székhelye: H-1052 Budapest, Deák F. u. 5. I. em. 158.) kizárólagos illetékességének. A választottbírósági eljárásra a Választottbíróság saját eljárási ügyrendje irányadó. A választottbírósági eljárásban alkalmazandó nyelv és joganyag a magyar, illetve a Magyar Köztársaság anyagi jogszabályai. A Választottbíróság hármass tanácsban jár el. A jelen szerződés a választottbíróságokról szóló 1994. évi LXXI tv. szempontjából egyben választottbírósági szerződésnek is minősülés kizárólagos illetékességet teremt.”

Az alperesi Üzletszabályzat 3. számú mellékletét képező „Önálló zálogjogot alapító szerződés, mint általános szerződési feltétel 17. pontja szerint:

„Zálogkötelezettek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak arról, hogy a Ptk. 375. § (3) bekezdése szerinti jogával éljenek, továbbá arról is lemondanak, hogy e szerződést a Ptk. 236. §-ban foglaltakra hivatkozva megtámadják.”

Az alperesi Üzletszabályzatának 6.1.5. pontja szerint:

„Vételi jog gyakorlása esetén hitelező az ingatlan tulajdonjogát a vételi jogot alapító szerződésben meghatározott áron szerzi meg. Ezt követően a hitelező 15 napon belül köteles a vételárral elszámolni, és annak az adósnak a hitelező felé fennálló tartozását meghaladó részét az adós részére megfizetni. Több fedezetül felajánlott

ingatlant (kiegészítő ingatlan) esetén a hitelező jogosult eldönteni, hogy az ingatlanon fennálló vételi jogával milyen sorrendben él. Az adósnak a kölcsönszerződés megszűnésétől számított 5 napon belül (kivéve a kölcsönszerződés szerződésszerű teljesítéssel történő megszűnésének vagy a kölcsönszerződés közös megegyezéssel való megszüntetésének esetén) az ingatlant sértetlen, kitakarított, a szerződéskötés kori állapotának megfelelő, bentlakóktól és ingóságoktól kiürített állapotban kell átadni a hitelező részére. Az adós helyreállítási kötelezettsége különösen vonatkozik az ingatlan és az esetleges kiegészítő ingatlan hiányzó vagy sérült elemeinek azonnali pótlására.”

Az alperesi Üzletszabályzat 6.2.4. pontja szerint:

„Zálogkötelezett köteles az ingatlant az értékesítés céljából a hitelező részére az előzetes értesítés (mely tartalmazza a kiürítésre az írásbeli felszólítást is) kézhezvételéről számított 5 naptári napon belül természetes és törvényes tartozékaival együtt kiürített és kitakarított állapotban átadni úgy, hogy az az értékesítésben megjelölt időben beköltözhető a vevő részére korlátozás mentesen birtokba adható állapotban legyen a Ptké.48. §-a szerint.”

Az alperesi Üzletszabályzat 6.2.6. pontjában megfogalmazottak szerint:

„Az adósnak a kölcsönszerződés megszűnésétől számított 5 napon belül az ingatlant sértetlen, kitakarított a szerződés kori állapotának megfelelő bentlakóktól és ingóságoktól kiürített állapotban kell átadni a hitelező részére.”

Az alperesi Üzletszabályzat 12.1. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltételek szerint:

„A hitelező az üzletszabályzatát jogosult egyoldalúan módosítani. A módosításokat az ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségében a hitelező hozzáférhetővé teszi az esedékes kondíciós listákkal együtt. Ha az adós az értékesítéstől (kifüggesztéstől) számított 15 napon belül írásban észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, a változásokat elfogadottnak kell tekinteni.”

Az alperesi Üzletszabályzat 12.2. pontja szerint:

„A hitelező egyoldalúan jogosult a kamat, a kezelési költség illetve egyéb díjak költségek kamatok, módosítására az üzletszabályzat szerint.”

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg az alperesi üzletszabályzat 2.2.6. pontjában a 2.21. pontjában, a 4.16. pontjában, az 5.8. pontjában, a 6.2.7. pontjában és a 10.7. pontjában illetve az Üzletszabályzat mellékletét képező 3. számú mellékletben szereplő az Önálló Zálogjogot alapító szerződés 17. pontjában az üzletszabályzat 6.1.5., 6.2.6., 6.2.4., 12.2., 12.1. pontjában meghatározott általános szerződési feltételek érvénytelenségét.

A felperes az Üzletszabályzat 2.2.6. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétel esetén arra hivatkozott, hogy a kikötéssel az alperes jelentősen eltér az általános gyakorlattól, ugyanakkor a kikötés tisztességtelen, mert megkívánja, hogy harmadik felek közötti jogviszonyban a szerződő felek előre lemondjanak a törvény által biztosított megtámadási jogukról, holott bármely fél tévedésben létének, illetve a

megtévesztésének a szerződéskötés időpontjában kell fennállnia, de csak utólag észlelhető.

A felperes az alperesi Üzletszabályzat 2.21. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltételeket azért állította tisztességtelennek, mert az abban megfogalmazott kijelöléssel az ingatlan felett egy közös birtoklás keletkezik, ahol a Ptk. 189. § (2) bekezdése alapján a közös birtokosokat egymással szemben is megilleti a jogvédelem.

A felperes az alperesi Üzletszabályzatának 4.16. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltételekkel kapcsolatban utalt arra, hogy az alperes egyértelműen a fogyasztó hátrányára de a saját előnyének biztosítására törekszik, méltánytalan helyzetbe hozva ezzel a fogyasztót, ezért az általános szerződési feltétel a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen.

A felperes az alperesi Üzletszabályzat 5.8. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltételt azért állította tisztességtelennek, mert álláspontja szerint az alperes azzal bünteti az adóst, hogy amellet, hogy az ingatlanon alapított jelzálogjog alapján vagy a vételi jog gyakorlásával nyer kielégítést még kényszerlezárási díjat is felszámol, mindamellet, hogy kezelési költséget már megfizettette az adóssal.

A felperes az alperes Üzletszabályzatának 6.2.7. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétel esetén hivatkozott arra, hogy az tisztességtelennek minősül, mert a Ptk. 209. § (1) bekezdésére figyelemmel, mert hátrányos helyzetbe hozza az adóst azzal, hogy jogos kifogásait nem érvényesítheti. Álláspontja szerint különösen méltánytalan, hogy az adós nem személyes körülményei, sem természeti, tehát rajta kívül álló körülmények esetén sem élhet, az őt megillető igények előterjesztésének lehetőségével.

A felperes az alperes Üzletszabályzatának 10.7. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltételeket azért állította tisztességtelennek, mert álláspontja szerint az adós szempontjából jelentős hátrányt okoz a kikötés, mivel nem alkalmazza a költségmentességet, valamint az illetékfeljegyzési jogot, így az az adós, aki nem tudja megelőlegezni a több százezer forintra rúgó eljárási költséget gyakorlatilag nincs lehetősége igényének bírói úton történő érvényesítésére. A felperes hangsúlyozta, hogy az alkalmazott választottbírói kikötést kizárólag a gazdasági erőfölényben lévő alperes érdekeit szolgálja, a fogyasztók jó részét azonban ezzel lényegét tekintve megfosztja a jogi úton történő igényérvényesítés lehetőségétől.

A felperes az alperesi Üzletszabályzat 3. számú mellékletét képező Önálló zálogjogot alapító szerződés 17. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltételek vonatkozásában utalt arra, hogy az alperes kizárja azt, hogy a fogyasztó olyan igényérvényesítési lehetőségekkel éljen, amiket a Ptk. egyébként biztosít, ez azt jelenti, hogy az adós előre lemond arról a lehetőségről, hogy körülményei olyan mértékű megváltozása esetén, mely alapján nem várható el tőle a kötelezettsége teljesítése bírói úton kérje a mentesítés lehetőségét, ami az alperes számára nyilván nagyon előnyös, a fogyasztókra nézve azonban kifejezetten hátrányos.

A felperes az Üzletszabályzat 2.2.6. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétel vonatkozásában az alperessel szemben hangsúlyozta, hogy a fogyasztó előzetesen még a szerződés megkötését megelőzően nyilatkozik úgy, hogy a később megkötendő megállapodás nem fogja megtámadni. E körben hivatkozott a bírói gyakorlatra (BH1996.47.), mely szerint a szerződés megtámadásáról való lemondás jogszerűen nem foglalható magába a szerződésbe, ilyen nyilatkozatot a jogosult csak a megtámadási határidő megnyílta után tehet.

A felperes az Üzletszabályzat 6.1.5. pontjában meghatározott általános szerződési feltételt azért állította tisztességtelennek, mert álláspontja szerint a zálogjog megnyílta nem jelentheti azt, hogy a zálogjog kötelezettjének megszűnik a joga a zálogtárgy birtoklására. Azzal, hogy a kölcsönszerződés és a zálogszerződés felmondása a támadott kikötés szerint önmagában megvonja a fogyasztó jogát a birtoklásra, az alperes olyan követelést erőltetett a fogyasztóra, amely rá nézve súlyos hátrányokkal jár az alperesnek azonban egyoldalú előnyt jelent.

A felperes az alperesi Üzletszabályzat 5.8. pontjában meghatározott általános szerződési feltétellel kapcsolatban az alperessel szemben hangsúlyozta, hogy a kényszerlezárási díj egy szerződéses szankció, és nem egy szerződéses szolgáltatás, ezért álláspontja szerint az alperes által felhívott a Ptk. 209. § (5) bekezdésében foglaltak alkalmazására nem kerülhet sor.

Az alperesi Üzletszabályzat 10.7. pontjában meghatározott általános szerződési feltétel esetén hangsúlyozta, hogy a választottbírói kikötésnek a felek megállapodásán kell alapulnia, a perbeli esetben azonban az alperes az általános szerződési feltételekben kötötte ki a Választottbírói illetékességét, amit a felek egyedileg külön nem tárgyaltak meg.

A felperes az Üzletszabályzat 6.2.4. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétellel kapcsolatban hangsúlyozta, hogy a Ptk. tiltja azt, hogy a zálogjogosult megszerezze az ingatlan tulajdonjogát, ennek hiányában azonban az alperesi zálogjogosultnak nem lehet jogcíme az ingatlan használatára, és az üzletszabályzat idézett rendelkezéseiből sem állapítható meg, hogy az alperes milyen jogcímen kerül a zálogtárgy birtokába. Ezért tisztességtelen azon rendelkezés, mely szerint a fogyasztó köteles a zálogtárgy birtokát még azt megelőzően átadni az alperesnek, hogy az ingatlan értékesítésre került volna. Az alperesnek tehát lehetősége nyílik arra, hogy egyoldalú nyilatkozatával még azt megelőzően megfossa a fogyasztót a birtoklás jogától, hogy az ingatlan értékesítésre került volna, ami az alperesnek nyilván előnyös, a fogyasztó számára azonban súlyos joghátrányt jelent.

Az Üzletszabályzat 6.2.6. pontjában megfogalmazott szerződési feltételekkel kapcsolatban hangsúlyozta, hogy a rendelkezésből nem derül ki egyértelműen, hogy a kölcsönszerződés megszűnése miatt eredményezi egyúttal a kölcsönszerződésből eredő tartozás biztosítékául szolgáló ingatlan kiürítésének kötelezettségét is. A felperes álláspontja szerint a kölcsönszerződés egyoldalú akaratnyilatkozattal történő megszüntetésének összekötése a külön szerződéses jogviszony alapján a fedezetként bevont ingatlan használatának fogyasztótól történő elvonásával olyan egyoldalú hátrányos rendelkezés, amely tisztességtelennek minősül.

A felperes az alperesi Üzletszabályzat 12.1. pontjába és a 12.2. pontjába foglalt szerződési feltételeket a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 2. § d) pontja alapján állította tisztességtelennek.

Az alperes ellenkérelmében kérte a felperes keresetének elutasítását, felperes perköltségben marasztalását.

Az alperes az Üzletszabályzat 2.2.6. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltételt azért nem tekintette tisztességtelennek, mert a Ptk. 236. § (4) bekezdésével biztosított a megtámadási jogról való lemondásra a szerződéses nyilatkozat megtételét követően kerül sor, amikor már a felek meg tudják ítélni a nyilatkozataik tartalmát.

Az Üzletszabályzat 2.21. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltételt azért nem tartotta tisztességtelennek, mert azt csupán az alperessel szembeni birtokvédelmi eljárásokat igyekszik kizárni arra az esetre nézve, amikor az alperes az ingatlan tulajdonjogát megszerzi, és egyébként az adós nem bocsátja az ingatlan birtokába. Ugyanis az Üzletszabályzat 6.1.5. pontja alapján a kölcsönszerződés felmondása esetén az adós az ingatlant köteles sértetlen, kitakarított szerződéskötéskori állapotnak megfelelő és kiürített állapotban átadni a hitelező részére, erre az esetre zárja ki az általános szerződési feltétel, hogy az adós ne kezdeményezzen a hitelezővel szemben birtokvédelmi eljárást. Ezért nem a felperes keresetében hivatkozott közös birtokról van szó, hanem az adós birtoklása jogalap nélküli és a jogi helyzetre a Ptk. 193-195. §-ainak szabályait kell alkalmazni.

Az alperes az Üzletszabályzat 4.16. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltételekkel kapcsolatban hangsúlyozta, hogy a hitelező főszolgáltatása a kölcsön nyújtása, ezért a felek közötti jogviszony szempontjából természetesen irreleváns, hogy az adós ténylegesen képes-e használni az ingatlant vagy sem.

Az Üzletszabályzat 5.8. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltételt azért nem tartotta tisztességtelennek az alperes, mert azt egyébként sem lehet vizsgálni a Ptk. 209. § (5) bekezdésére figyelemmel, továbbá a kényszerlezárási díj alkalmazása csak és kizárólag az adós szerződésszegő vagy szerződésszerű teljesítést veszélyeztető magatartása esetén merülhet fel, mely egyébként is szokás a szerződési kikötésnek minősül.

Az Üzletszabályzat 6.2.7. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétel esetén utalt arra, hogy annak alkalmazására már 2010. június 11. napjától nem kerül sor az alperes részéről.

Az Üzletszabályzat 10.7. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétel esetén kiemelte, hogy annak lehetőségét a Ptk. 7. § (2) bekezdése teremti meg a felek számára, továbbá a felperessel szemben utalt arra, hogy a költségmentesség illetve az illetékfeljegyzési jog sem illeti meg automatikusan a feleket a rendes bíróság eljárása során. A választottbírói eljárás díja általában magasabb, mint az ugyanolyan perértékű bírósági eljárásé, ezzel szemben az eljárás lényegesen gyorsabb, illetve ott minden fél saját maga választja meg saját bíróját. Továbbá utalt

a 18/1999 (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés i) pontjára, mivel a kikötés nem korlátozza a felek közötti megállapodáson alapuló igény érvényesítési lehetőséget, hiszen azt egyben más jogszabályban meghatározott vita rendezési móddal helyettesítette az alperes.

Az Üzletszabályzat 3. számú mellékletének 17. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétel esetén hangsúlyozta, hogy a cél a vételi jogban rejlő biztosítéki jelleg használata, mely alkalmazását jogszabály nem zárja ki, sőt a bírói gyakorlat is elismeri annak létjogosultságát. Azonban az opciós jog biztosítéki jellegével összeegyeztethetetlen a Ptk. 375. § (3) bekezdésének alkalmazása, ezért a Ptk. 209. § (2) bekezdésébe foglaltakra figyelemmel mérlegelést követően megállapítható, hogy a szerződési kikötés nem minősülhet tisztességtelennek.

Az alperesi üzletszabályzat 2.2.6. pontjával kapcsolatban a felperessel szemben hangsúlyozta, hogy olyan adásvételi szerződés fogadható el az alperes részéről, ahol a szerződés megkötését követően a felek nyilatkoznak a megtámadási okokkal kapcsolatban azért, hogy a felek a szerződésükben foglaltakat fontolják meg és csak a megtámadási okoktól mentes végleges akaratnyilatkozatok alapján kerülhessen sor finanszírozásra.

Az alperesi Üzletszabályzat 2.2.1. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétellel összefüggésben felperessel szemben vitatta, hogy a kölcsönszerződés és az önálló zálogszerződés felmondása önmagában ne lenne összefüggésbe a követelés fedezetét biztosító ingatlan birtoklásával. Az Üzletszabályzat 6.1.5. pontja szerinti vételi jog gyakorlása esetén egyezően a 6.2. pontba és a 6.2.6. pontba foglaltakkal ugyancsak birtokba adási kötelezettség terheli az adóst.

Az Üzletszabályzat 6.1.5. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltételt az alperes azért nem állította tisztességtelennek, mert utalva a bírói gyakorlatra (Gfv.IX.30.387/2008/9.) hangsúlyozta, hogy a biztosítéki célú vételi jog szabályait kell alkalmazni, ezen szerződési rendelkezésekre nem pedig a zálogjog szabályait, mivel a felek reális vételárat határoztak meg és elszámolást is rögzítettek, így a bírói gyakorlat által megkívánt feltételeknek az alperesi kikötés is maradéktalanul megfelel.

Az Üzletszabályzat 4.16. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltételekkel kapcsolatban hangsúlyozta, hogy a kikötés az adósnak a hitelezővel szembeni törlesztőrészlet csökkentés iránti jogosultságát zárja ki, a biztosíték ingatlan használatának akadályoztatása esetére.

Az Üzletszabályzat 5.8. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétellel kapcsolatban a felperessel szemben fenntartotta azon álláspontját, hogy a tisztességtelen kikötésekre vonatkozó szabályok a Ptk. 209. § (5) bekezdése miatt nem alkalmazhatók, ezen szerződéses rendelkezésekre, mivel az adós súlyosan szerződésszegő magatartása esetén az előre rögzített feltételek szerint az adósnak többlet fizetési költsége keletkezik a hitelezővel szemben, azonban így változik az ellenszolgáltatásnak a mértéke és ekként a szolgáltatás és ellenszolgáltatás aránya is.



Az Üzletszabályzat 6.2.4. pontjában foglalt általános szerződési feltételekkel kapcsolatban a felperessel szemben hangsúlyozta, hogy a feltételek a Ptk. 209. § (6) bekezdésére figyelemmel sem minősülhetnek tisztességtelennek, mivel azokat az alperes kifejezetten a Ptké.48. § (3) bekezdése szerint határozta meg. Továbbá utalt arra, hogy az alkalmazott kikötésben az értékesítés céljából és a vevő részére birtokba adható állapotban való átadásról van szó, melyekkel nyilvánvalóan az alperesi zálogjogosult nem szerezheti meg az ingatlan tulajdonjogát, szemben a felperes állításával.

Az Üzletszabályzat 6.2.6. pontjában foglaltakkal kapcsolatban a felperessel szemben kifejtette, hogy a 6.2.4. pontban megfogalmazottakkal egyezően itt is az ingatlan értékesítésével kapcsolatban szükséges az ingatlan kiürítése, nem az ingatlan használata miatt.

Az alperes az Üzletszabályzat 12.1. pontjába és a 12.2. pontjába foglalt szerződési feltételekkel kapcsolatban kifejtette, hogy a szerződési feltételek megfogalmazására a Hpt. 207. §-a adott lehetőséget az alperes számára, ahol az korábban a 210. § (3) bekezdésében kifejezetten lehetővé tette a kamat, a díj vagy az egyéb szerződési feltétel módosítását a pénzügyi intézmény részére.

A felperes keresete az alábbiak szerint megalapozott.

A Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződéskötő fél hátrányára állapítja meg.

A Ptk. 209/A § (2) bekezdése szerint a fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételként szerződés részévé váló, továbbá a fogyasztóval szerződő fél által egyoldalúan előre meghatározott és egyedileg meg nem tárgyalt tisztességtelen kikötés semmis. A semmisségre csak a fogyasztó érdekében lehet hivatkozni.

A Ptk. 209/B § (1) bekezdése szerint az általános szerződési feltételként a fogyasztói szerződés részévé váló tisztességtelen kikötés 209/A § (2) bekezdése szerint érvénytelenségének megállapítását a külön jogszabályban meghatározott szervezet is kérheti a bíróságtól.

A bíróság a tényállást a Pp. 206. § (1) bekezdése szerint a peres felek előadása és a becsatolt okiratok alapján állapította meg.

Az alperes, mint gazdálkodó szervezet által alkalmazott és gazdasági tevékenysége körében megkötött és fogyasztói szerződés részévé vált, általános szerződési feltétel tisztességtelennek állított kikötései érvénytelenségének megállapítása a jelen per tárgya.

Az alperes Üzletszabályzatának 6.2.4. pontjában, a 6.2.6. pontjában, és a 6.1.5. pontjában meghatározott általános szerződési feltételek azért minősülnek

tisztességtelennek, mert ésszerűtlenül rövid határidőt írnak elő a fogyasztónak a kikötésekben megfogalmazott kötelezettségei teljesítésére, és ezen szerződési feltételek a 18/1999 (II.5.) Korm. rendelet 2. § a) pontja alapján minősülnek tisztességtelennek. Továbbá a megjelölt általános szerződési feltételek azért is tisztességtelennek minősülnek, mert a 12/2003 (I.30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésébe ütköznek, mivel nem a jogszabályban előírt határidőt biztosítják a fogyasztó számára.

Az alperesi Üzletszabályzat 3. számú mellékletét képező, önálló zálogjogot alapító szerződés, mint általános szerződési feltétel 17. pontjában, továbbá az alperesi Üzletszabályzat 6.2.7. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétel azért minősül tisztességtelennek, mert a szerződés megkötésekor még nem létező jogról való lemondást ír elő a szerződés feltételévé úgy, hogy a jövőben bekövetkező bizonytalan eseményre vonatkozóan kötik ki előre a fogyasztói jogról való lemondását, még a lemondást megalapozó jogi helyzet beállta előtt. Ezen szerződési kikötés a Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pontjába, és a Ptk. 207. § (4) bekezdésébe ütközően jogszabálysértő, így az 1/1983 GKT-PKTT figyelemmel is mint jogszabályba ütköző tisztességtelen.

Az alperesi Üzletszabályzat 5.8. pontjában meghatározott általános szerződési feltétel egyértelműen egy már megszűnt szerződés esetén kötelezi az alperessel szerződő fogyasztót fizetésére ezért a Ptk. 227. § (2) bekezdésébe ütközően tisztességtelen.

Az alperesi Üzletszabályzat 2.2.6. pontjába meghatározott általános szerződési feltétel tisztességtelen, mivel a megtámadási határidő megnyílta előtt kívánja meg a fogyasztótól a megtámadási jogról való lemondásra vonatkozó nyilatkozatot, ráadásul a szerződésbe foglaltan.

Az alperesi Üzletszabályzat 2.21. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétel azért tisztességtelen, mert a szerződés megkötésekor még nem létező jogról való lemondást ír elő a szerződés feltételévé úgy, hogy a jövőben bekövetkező bizonytalan eseményre vonatkozóan köti ki előre a fogyasztó jogról való lemondását, még a lemondást megalapozó jogi helyzet beállta előtt. Ezen szerződési kikötés a Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pontjába, és a Ptk. 207. § (4) bekezdésébe ütközően jogszabálysértő, ezért az 1/1983. GKT-PKT szerint, mint jogszabályba ütköző is tisztességtelen.

Az alperesi Üzletszabályzat 12.1. pontjában és a 12.2. pontjában meghatározott szerződési feltételek azért nem tisztességtelenek a Ptk. 209. § (5) bekezdése szerint, mert az abban foglalt szabályozást a korban hatályos Hpt. 210. § (3) bekezdése tette lehetővé.

Az alperesi Üzletszabályzat 10.7. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétel se minősül tisztességtelennek, mivel az általánosan elfogadott szerződési gyakorlat szerint tartalmazza a választottbíróági kikötést.

Az alperesi Üzletszabályzat 4.16. pontjában megfogalmazott általános szerződési feltétel azért nem minősül tisztességtelennek, mert a rendelkezései kizárólag az ingatlan használatának akadályoztatása esetére zárja ki a törlesztőrészlet csökkentés iránti jogosultságot, figyelemmel arra, hogy a törlesztőrészlet mértékét nem a fedezeti ingatlan állapota, illetve használhatósága, hanem a kifolyósított kölcsön összege határozza meg.

A bíróság a pernyertesség-pervesztesség arányára figyelemmel határozott a perköltségről a Pp. 80.§-a alapján.

Budapest, 2011. június 17.

Az ítélet írásba foglalásának időpontja: 2011. június 17.

dr. Tóth Gyula s. k.  
bíró

A kiadmány hitelesítve  
Földi Szilvia

