



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Hajdú-Bihar Megyei Bíróság Dr. Balkányi Ilona csoportvezető ügyész által képviselt **Hajdú-Bihar Megyei Főügyészség** (4025 Debrecen, Antall József utca 4.) **felperesnek** Dr. [redacted] Ügyvédi Iroda ([redacted]) által képviselt **Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.** (1051 Budapest, Vigadó tér 1.) **alperes** ellen **tisztességtelen szerződés megállapítása** iránt indított perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A bíróság megállapítja, hogy az alperes által szerkesztett vételi jog biztosítására irányuló szerződés 5. pontjában foglalt azon kikötés, miszerint „...A bejegyzés illetéke az eladót terheli.” az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal semmis.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy a jogerős ítéletet teljes terjedelmében tegye közzé saját internetes honlapján.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság által megjelölt határidőn belül és megjelölt számlaszámra 27.000.- (Huszonhétezer) forint állam által előlegezett illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítésétől számított 15 napon belül a Debreceni Ítéletábrához címzett, de a Hajdú-Bihar Megyei Bíróságnál írásban, 3 példányban benyújtandó fellebbezésnek van helye.

A megyei bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a fellebbezési határidő lejárta előtt előterjesztett közös kérelmükben a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását kérhetik.

A másodfokú bíróság tárgyaláson kívül határoz, ha a fellebbezés csak az állam által előlegezett költség viselésére, vagy összegére vonatkozik, csak a teljesítési határidővel kapcsolatos, vagy a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

A felek bármelyikének kérelmére azonban a másodfokú bíróság tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti.

I n d o k o l á s :

A bíróság a peres felek nyilatkozatai, a becsatolt okiratok tartalma alapján, valamint a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként az alábbi tényállást állapította meg:

Az alperes hitelfelvevőkkel kötött kölcsönszerződések biztosítékeként ingatlanokra vonatkozó vételi jogot biztosító szerződéseket kötött. Az opciós szerződések 5. pontja, mint általános szerződési feltétel szerint a kölcsönt felvevő ügyfél, mint eladó az opciós szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a bank vételi jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, a bejegyzés illetéke az eladót terheli.

A vételi jogot alapító szerződések ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban kérelmezőként minden esetben az alperes szerepelt, az eljárás díját azonban a kölcsönt felvevő ügyfelek fizették meg.

A hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) 200. § – ának 2010. január 1. napjától hatályba lépett módosítását követően – mely szerint semmis a fogyasztóval kötött, a vételi jog biztosítéki célú kikötésére vonatkozó szerződés, ha a vételi jog a kötelezett által lakott lakóingatlanra vonatkozik –, az alperes vételi jogot alapító szerződéseket a hitelszerződésekhez kapcsolódóan már nem köt.

A felperes kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság valamennyi szerződő félre kiterjedő hatállyal állapítsa meg, hogy az alperes által szerkesztett, vételi jog alapítására irányuló szerződés 5. pontjában foglalt azon rendelkezés, ami kimondja, hogy „a bejegyzés illetéke az eladót terheli”, mint általános szerződési feltétel tisztességtelen, ezért semmis. Kérte továbbá, hogy a bíróság rendelje el a kikötés érvénytelenségének megállapítására vonatkozó közlemény közzétételét, az alperes költségén.

Kereseti kérelme indokaként előadta, hogy a Ptk. 205/A. § (1) bekezdése értelmében általános szerződési feltételként használt kikötés tisztességtelen, mivel a vételi jog bejegyzése a vevő-jogosult alperes érdekkörében merül fel, ezért az ezzel járó költség is az alperest kell, hogy terhelje.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereseti kérelem elutasítására irányult. Elsősorban arra hivatkozott, hogy a felperes által sérelmesnek talált szerződéses rendelkezés nem minősül általános szerződési feltételnek, nem blankettaszerződésről van szó, az alperes által kötött szerződések ugyanis minden esetben egyedi tárgyalások eredményeként jönnek létre. Egyedi esetben a szerződés 5. pontja is módosítható.

Nem minősülhet e feltétel tisztességtelennek azért sem, mert álláspontja szerint az opció is az alperessel szerződő adós érdekkörében merül fel, hiszen ő fordul hitelkérelemmel a bankhoz, és az ő magatartása adhat okot arra is, hogy az alperes a vételi jogát gyakorolja. Ezen túlmenően a sérelmesnek tartott kikötést a felek a jogszabály előírásainak megfelelően határozták meg a szerződésben, ami kizárja a kikötés tisztességtelenségét. A kérelmet a földhivatalhoz az ügyfél nyújtja be, és annak ellenére, hogy a bank a jogszerző, a szerződést kötő felek – jogszabályoknak megfelelő – megállapodása a vételi jogot alapító szerződésben az, hogy a hitelfelvételben érdekelt ügyfél fizesse meg a szolgáltatási díjat.

A felperes kereseti kérelme alapos.

Az 1978. évi 2. tvr. 5. § a) pontja szerint közérdekű kereset érvényesítésére jogosult felperes a Ptk. 209/B. (1) bekezdésére alapítottan terjesztette elő keresetlevelét. E jogszabályhely szerint az általános szerződési feltételként a fogyasztói szerződés részévé váló tisztességtelen kikötés 209/A. § (2) bekezdése szerinti érvénytelenségének megállapítását a külön jogszabályban meghatározott szervezet is kérheti a bíróságtól. A bíróság a tisztességtelen kikötés érvénytelenségét a kikötés alkalmazójával szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal megállapítja.

Az idézett szakasz által is felhívott Ptk. 209/A. § (2) bekezdése értelmében fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételként a 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 felperes által a per tárgyává tett szerződések nem vitásan fogyasztói szerződések. Azokat ugyanis az ügyfelek, mint gazdasági vagy szakmai tevékenységi körükön kívül eső célből szerződést kötő személyek kötötték az alperessel, mint gazdasági tevékenysége körében eljáró jogi személlyel (Ptk. 685. § d)-e) pontjai). Ez a perben nem volt vitatott.

Az alperes a kereseti kérelemmel szemben elsődlegesen azzal védekezett, hogy a vételi jogot alapító szerződéseket a bank egyedi ügyféltárgyalások eredményeként köti, a per tárgyát képező 5. pont sem általános szerződési feltétel. A Pp. 164. § (1) bekezdése és Ptk. 205/A. § (2) bekezdése alapján erre vonatkozóan az alperest terhelte a bizonyítási kötelezettség, amelynek nem tett sikerrel eleget, az alábbiak miatt:

A Ptk. 205/A. § (1) bekezdése szerint általános szerződési feltételnek minősül az a szerződési feltétel, amelyet az egyik fél több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül előre meghatároz, és amelyet a felek egyedileg nem tárgyaltak meg.

A bíróság a Ptk. előbbiekben idézett szakaszán túl a jogvita elbírálása során irányadónak tekintette az Európai Közösségek Tanácsa 1993. évi április 5-i 93/13/EGK Irányelvét, amelynek 3. cikk (2) bekezdése szerint egy szerződési feltétel minden olyan esetben egyedileg meg nem tárgyalt feltételnek tekintendő, ha azt már előzetesen megfogalmazták és ezért a fogyasztó nem tudta annak tartalmát befolyásolni, különösen az előzetesen kidolgozott szabványszerződések esetében. Az a tény, hogy egy feltétel bizonyos elemeit vagy egy kiragadott feltételt egyedileg megtárgyaltak, nem zárja ki ennek a cikknek az alkalmazhatóságát, a szerződés többi részére, ha a szerződés átfogó megítélése arra enged következtetni, hogy a szerződés mégiscsak egy előre kidolgozott szabványszerződés.

A perben becsatolt okirati bizonyítékok alapján megállapítható volt, hogy az alperes által kötött valamennyi opciós szerződés szó szerint megegyező szövegezésű, azokon mindössze a szerződést kötő ügyfelek neve, személyi adatai, az opcióval érintett ingatlan

adatai és a kapcsolódó hitelszerződés adatai térnek el. Az egyedi adatok azonban szükségszerűen merülnek fel, és ez nem teszi a szerződést egyedivé.

Az egyedi jelleggel ellentétes bizonyítékot szolgáltatott továbbá a kihallgatott tanúk: az alperes alkalmazottja, valamint a per alapját képező szerződéstípust kötő valamennyi ügyfél akként nyilatkozott, hogy az opcióról, annak járulékos költségeiről a banki ügyintéző tájékoztatást adott. Az ügyfelek ezen túlmenően akként fogalmaztak, hogy az opciós szerződéssel kapcsolatos bejegyzési díjat „nem kifogásolták”, „módosítási igényük nem volt”, „a feltételeket elfogadták”, „nem kértük az elengedését”, „a költségeket, díjakat vállaltuk”, „aláírás előtt átolvashattuk”. Ezen nyilatkozatok tartalmából a bíróságban az a meggyőződés alakult ki, hogy az ügyfelek a perbeli opciós szerződések tartalmára ténylegesen nem lehettek befolyással, azt kizárólag az alperes alakította ki. A szerződéseket az előzetes és részletes tájékoztatás, valamint az ügyfél általi elfogadás, belenyugvás, módosítási igény hiánya még nem teszi egyedileg megtárgyalttá. A tanúvallomások alapján az ügyfelek szerepe a szerződéskötési folyamatban csak az aláírásra korlátozódott.

Külön kiemelő, hogy az alperesi képviselő és ! alperesi alkalmazott is akként nyilatkozott, hogy módosítás a per alapját képező szerződéses kikötést érintően egyetlen szerződésben sem volt, azaz valamennyi opciós megállapodásban az alperes által előre meghatározott 5. pont érvényesült.

Maga az alperesi képviselő is úgy fogalmazott, hogy „természetesen vannak ezeknek a szerződéseknek eleve elkészített tartalmi elemiei, nemcsak egyedileg megtárgyalt feltételek kerülnek be”, illetve „az ügyfélnek választási lehetősége van, ha ... az alperes által meghatározott feltételrendszer nem megfelelő számára, akkor más hitelintézethez is fordulhat” (2.jkv.2.oldal). Az idézett nyilatkozatok tartalma pedig éppen arra utal, hogy a feltételeket és a szerződések tartalmát az alperes alakítja ki, amennyiben azokat az ügyfél nem fogadja el, máshoz fordulhat hitelkérelmével.

A bíróság álláspontja szerint nincs érdemi különbség a „formanyomtatvány”, „szerződés minta” és a blanketta szerződés között, valamennyi előre megszövegezett, előre nyomtatott, tartalmában előre meghatározott okirat, amelyen csak az adott ügyfél személyi adatait, és az adott jogügylet tárgyát képező ingatlan meghatározó adatait, mint sajátosságokat kell utólag beírni. Nem fogadta el ezért a bíróság az alperes azon érvelését, hogy a perbeli opciós szerződések olyan minták, amelyeket az alperes, mint minden széles ügyfélkörrel kapcsolatban álló, sok szerződést kötő gazdálkodó szervezet azért alkalmaz, mert az ügyfelek és jogügyletek számára tekintettel nem is várható el, hogy minden ügyféllel külön-külön megfogalmazásra kerülő szerződést kössön. Ez utóbbi érveléssel egyébként az alperes azt támasztotta alá, hogy a szerződések nem „egyediek”, épp ellenkezőleg: az alperes által használt blanketták. A szerződés egyes pontjainak egyedi megtárgyalásával kapcsolatos tanúbizonyítás eredményét pedig a bíróság már fentebb értékelte.

Mindezekből az következik, hogy a vételi jogot alapító szerződéseket az alperes egyoldalúan és előre meghatározta, egyedileg – állítása ellenére – nem tárgyalta meg, habár a főbb tartalmi elemekről, e körben a költségekről az ügyfeleit részletesen tájékoztatta. A szerződéses kikötés egyedisége szempontjából döntő mozzanat, hogy az

ügyfél (fogyasztó) közreműködhetett e annak meghatározásában, az okirati bizonyítékokat és tanúvallomásokot összességében értékelve pedig a bíróság azt állapította meg, hogy az ügyfelek közreműködése hiányzott, a szerződések 5. pontja általános szerződési feltétel.

A kereseti kérelmet a bíróság érdemben elbírálta annak ellenére, hogy az alperesi bank – felperes által sem vitatott, és [.....] tanú által megerősített – nyilatkozata szerint a perbeli opciós szerződéseket, mint biztosítékot a hitelintézeti törvény módosítása folytán már nem alkalmazza. Amíg ugyanis hatályban vannak olyan szerződések, amelyeket a Hpt. 200. § -ának fentebb idézett módosítása előtt kötöttek, addig a szerződéses kikötés érvénytelenségének jelentősége van.

A bíróság annak megállapítását követően, hogy a szerződések 5. pontja fogyasztói szerződésben alkalmazott általános szerződési feltétel, a Ptk. 209. § (1)-(2) bekezdései alapján vizsgálta a felperes kereseti kérelme által érintett kikötést:

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 szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg. A 209. § (2) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy 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.

Ezzel kapcsolatosan a felperesnek egyrészt azt kellett bizonyítania, hogy az alperes a jóhiszeműség követelményét megsértette, másrészt, hogy a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek közötti egyensúly megbomlott, azaz aránytalanság lépett fel a szerződéses egyenjogúság terén.

A bíróság ennek vizsgálata során a sérelmesnek tartott szerződéses kikötés által érintett „bejegyzési illeték” tekintetében irányadó jogszabályi rendelkezésből indult ki. A perben csatolt szerződések megkötésekor, illetve a kereset előterjesztésekor ezt a díjfizetési kötelezettséget szabályozó, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvényt módosító 1996. évi LXXXV. törvénynek az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjairól rendelkező 32/E. § (1) bekezdése szerint, a díjat annak kell megfizetnie, aki az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatását kéri, illetve amely szerv az erre irányuló megkeresést előterjeszti. Ha a kérelmet vagy a megkeresést előterjesztő és a bejegyzés, feljegyzés, vagy törlés által jogot szerző, illetve a jogosult nem azonos, a díjat annak kell megfizetnie:

- a) aki a bejegyzés által jogot szerez, illetve jogosulttá válik, ennek hiányában
- b) aki a tény feljegyzését, vagy törlését indítványozza a megkeresés alapjául szolgáló eljárásban, ennek hiányában
- c) aki a törlésre kerülő joggal, ténnyel terhelt ingatlan, illetve tulajdoni hányad tulajdonosa, ennek hiányában
- d) annak, aki a kérelmet, megkeresést előterjeszti.

A felperes csatolta az opció bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásokban beadott kérelmek másolatát, amelyeken kivétel nélkül az alperes szerepel kérelmezőként. A fentebb idézett 32/E. § (1) bekezdés első fordulata és annak a) pontja alapján a

bejegyzést kérelmező, illetve a bejegyzés által jogot szerző alperesnek kell a szolgáltatási díjat megfizetni.

Az alperes által ettől eltérően, egyoldalúan meghatározott szerződéses kikötés az ügyfelekkel szemben indokolatlan és hátrányos fizetési kötelezettséget ír elő, az alperes egyetlen olyan indokot sem hozott fel a perben, ami a fentiekől való eltérést megalapozná.

Ahogy arra a Ptk. 209. § (2) bekezdése és a 93/13/EGK Irányelv 4. cikke is utal, a tisztességtelenség megítélésakor a szerződések megkötésekor fennálló minden körülményt, valamint a sérelmesnek tartott feltételnek a szerződés más feltételeivel és más szerződésekkel való kapcsolatát is vizsgálni kellett. Ezért a bíróság figyelembe vette, hogy az opciós szerződés minden esetben bankközi szerződésekhez kapcsolódott, illetve az alperes javára a kihelyezett hitelösszeg és járulékai erejéig jelzálogszerződést is kötöttek az ügyfelekkel. Az alperes saját bevallása szerint is a biztosítékok körében, mintegy „többlet biztosítékként” kötötte a vételi jogot alapító szerződéseket. A kihallgatott tanúk egybehangzó vallomása szerint valamennyi, a biztosítékokhoz kapcsolódó költséget az ügyfeleknek kellett megfizetni. A kölcsönszerződések, és az ahhoz kapcsolódó szerződések megkötése során azonban a bank, mint a polgári jogviszony egyenrangú alanya jár el, nincs fölérendelve az ügyfélnek. Az összes költség, köztük a per tárgyát képező díj áthárítása – annak ellenére, hogy a „hitelre az ügyfélnek van szüksége” – a felek közötti szerződéses egyensúlyt megbontja, indokolatlan hátrányt eredményez. Ez a tény attól függetlenül fennáll, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés díjának összege a többi járulékos költséghez képest kisebb mértékű.

Nem fogadható el indokként a szolgáltatási díj ügyfelekkel való megfizettetésére az, hogy a hitelre az ügyfélnek van szüksége, és ezért az ahhoz kapcsolódó opciós szerződés is az ő érdekkörében merül fel. A vételi jogot alapító szerződés az alperes érdekeit szolgálja, az ügyfél fizetési kötelezettségének elmulasztása esetére neki nyújt biztosítékot, ezért a szolgáltatási díj ügyfelekre hárítására ez nem szolgálhat megfelelő magyarázattal.

Nem fogadta el a bíróság az alperes azon hivatkozását sem, hogy bár a törvény meghatározza, hogy a szolgáltatási díjat kinek kell fizetnie, nem ütközik ezen jogszabályi rendelkezésbe a felek ettől eltérő megállapodása, nevezetesen az, hogy a bank e díjat a vele szerződő ügyfélre hárítja át. A szerződéses kikötés tisztességtelensége ugyanis jogszabályba ütközés nélkül is megállapítható lehet.

Mindezek alapján a bíróság a rendelkező rész szerint határozott, és az 1978. évi 2. tvr. (Ptk.) 5/B. § (1) bekezdése alapján elrendelte, hogy az alperes a tisztességtelenségnek ítélt általános szerződési feltétel érvénytelenségét megállapító bírósági döntést internetes honlapján teljes terjedelmében tegye közzé, figyelemmel arra is, hogy az indoklás egyes részei egymásra épülnek, egymással összefüggenek.

A pernyertes felperes perköltséget nem igényelt, ezért arról a bíróságnak rendelkeznie nem kellett, figyelemmel a Pp. 78. § (2) bekezdésében foglaltakra.

A felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5. § (1) bekezdés c) pontja alapján teljes személyes illetékmentes, ezért az Itv. 39. § (3) bekezdés b) pontja és 42. § (1) bekezdés a) pontja szerint megállapított illetéket az állam előlegezte, annak

8.G.40.052/2011/11.

7

megfizetésére a peresztes alperes köteles az 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Debrecen, 2011. október 20. napján

Dr. Nagyné dr. Kocsán Annamária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -



