

*A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság*

Pfv.V.21.640/2014/4.

A Kúria Dr. Kende Júlia Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kende Júlia ügyvéd) által képviselt I. rendű és II. rendű felpereseknek dr. Balczó Gábor ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű alperesek ellen eredeti állapot helyreállítása iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt 3.P.24.786/2012. számon megindított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. május 20. napján meghozott 47.Pf.630.432/2014/4. számú jogerős ítélete ellen az I. rendű alperes 2014. szeptember 15. napján 19. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Í t é l e t e t

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel nem támadott rendelkezését nem érinti, a felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezését hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek együttesen 15 nap alatt 45.000 (negyvenötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperesek 2012. június 19. napján előterjesztett keresetükben 1.640.000 forint, ennek 2011. november 3. napjától, továbbá 81.671 forint, ennek 2012. április 27. napjától számított a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata megfizetésére kérték kötelezni az I. rendű alperest elsődlegesen elállás gyakorlása folytán megszünt szerződés miatt a megkötése előtti helyzet helyreállítása címén, másodlagosan vételár visszafizetése okán. Harmadlagosan ugyanezen összegek megfizetésére egyetemlegesen kérték kötelezni az alpereseket a szerződés jogszabályba ütközése, negyedlegesen megtévesztés miatti érvénytelensége okán. Előadták, hogy 2011. november 3. napján az I. rendű alperes képviseletében eljáró II. rendű alperessel üdülőhasználati szerződést kötöttek az üdülőingatlan F15 apartmanja minden második év 13. hetében négy személy számára kizárólagos üdülőhasználatára 2012. január 1. és 2041. december 31. napja közötti időre. A felperesek 2011. november 16. napján átutalással megfizették a 1.640.000 forint ellenértéket, majd 2012. április 26. napján az arra az évre szóló 81.671 forint fenntartási díjat. Az alperesek szerződéskötés előtti eljárása azonban nem felelt meg a 141/2011. (VII. 21.) Korm.

rendeletben (továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltaknak. Az alperesek a szerződéskötést megelőző rendezvényre nem küldtek meghívót, ami annak célját és jellegét tartalmazta volna. A szerződés maga több ponton a Korm. rendeletbe ütközik. A felperesek a teljes ellenértéket 2011. november 16. napján az I. rendű alperesnek átutalták, azt a szerződésben írt határidő alatt az I. rendű alperes számláján jóváírták. Ez a szerződési eljárás a Korm. rendelet 13. §-ában megfogalmazott előlegfizetési tilalmat sértette, mert a teljes vételárat nemhogy egyösszegben, de a szerződés aláírását követő tizenöt napon belül tette esedékessé. Az I. rendű alperes azzal, hogy az elállási határidőn belül elfogadta a teljesítést, és nem utalta vissza, megsértette a Korm. rendelet 13. § (3), 21. § (1) bekezdését, 22. §-át, és visszafizetési kötelezettsége keletkezett, mert a szerződés aláírásától számított egy év és tizennégy napon belül egyáltalán nem fogadhatott volna el teljesítést. Az elállási jog gyakorlásának egyik módjaként az I. rendű alperesnek a szerződéskötéskor a Korm. rendelet 5. számú melléklete szerinti formanyomtatványt kellett volna biztosítani, azonban az a jogszabály 7. § (1) bekezdés c) pontjának megsértésével nem tartalmazta az I. rendű alperes cégnevét és címét. A felperesek 2012. február 7-i keltezéssel elállást közöltek, amit az I. rendű alperes 2012. február 9. napján átvett, ezáltal a szerződés megszűnt. Az I. rendű alperes köteles lett volna az ellenértéket visszafizetni, de ezt nem tette meg. Az elállásra a II. rendű alperes nyilatkozott, azt nem fogadta el, de ezt irrelevánsnak tartották, mert az elállásnak nem ő, hanem az I. rendű alperes volt a címzettje. Az elállás egyoldalú jognyilatkozat, ami a szerződést felbontotta, és amelyhez nincs szükség elfogadásra. Elsődleges keresetük azon alapult, hogy a szerződéstől való elállásuk folytán a szerződés megkötését megelőző állapotot kell helyreállítani. Hivatkoztak még a szerződés semmisségére, jogszabályba ütközésére (Ptk. 200. § (2) bekezdés), melyre tekintettel a Ptk. 237. § (1) bekezdése folytán kell a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet helyreállítani. A megsértett jogszabályi rendelkezés a Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése, 18-21. §-a, 5. melléklete. Hivatkoztak továbbá megtévesztésre, arra hogy a szerződés alapján egy be nem azonosítható apartman üdülőhasználati jogát szereztek meg. Az ingatlan egészét - a beszerzett tulajdoni lap tanúsága szerint - keretbiztosítéki jelzálogjogok és vételi jogok terhelték, mely körülmények ismeretében bizonyosan nem kötöttek volna szerződést. Az alperesek a Ptk. 367. § (1) bekezdése szerinti tájékoztatást is elmulasztották. Ezt meghaladóan az Egyesületét megillető haszonélvezeti jog tárgyában sem kaptak megfelelő tájékoztatást. Végül a szerződés ellentmondásos a tekintetben, hogy az ellenértékbe, illetve fenntartási díjba milyen szolgáltatások tartoznak, melyekért kell ezen felül térítési díjat fizetni. Az alperesek arról sem adtak tájékoztatást, hogy az ingatlan területén még jelentős építési munkák zajlottak, melyek ismeretében szintén nem kötöttek volna szerződést.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy az üdülőhasználati szerződést a jogszabályi rendelkezések betartásával kötötték meg. A felperesek jártak el szerződésszegő módon, amikor az ellenértéket a szerződés aláírásától számított tizennegyedik nap előtt utalták el, erre senki sem kényszerítette őket. Az alperesek a felperesek érdekét szem előtt tartva nem utalták vissza az összeget, mert mire az a felperesek számlájára kerül, beállt volna a teljesítési kötelezettségük. A felpereseket az egyösszegű teljesítésre tekintettel illette meg vételárkedvezmény. A felperesek az elállási jogot nem gyakorolták határidőben. Mivel az elállási formanyomtatványt a szerződés mellékleteként átvették, az aláírástól számított tizennégy naptári napon belül, azaz 2011. november 17. napjáig élhettek volna az elállási joggal. A 2012. február 7-i elállás joghatás kiváltására nem alkalmas. Az elállási jog gyakorlásához szükséges formanyomtatványt a jogszabályi előírásoknak megfelelően töltötték ki, figyelemmel arra, hogy a II. rendű alperest az I. rendű alperes a szerződéskötésen túl a szerződéssel kapcsolatos teljes körű ügyvitelre feljogosította. A szerződés nem ütközik jogszabályba. Megalapotatlannak tartották a felperesek

megtévesztésre alapított érvelését is. A szerződéskötéskor teljes körűen eleget tettek a tájékoztatási kötelezettségnek.

A Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 2013. október 10. napján meghozott 3.P.24.786/2012/13. számú ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy tizenöt nap alatt fizessenek meg egyetemlegesen az alpereseknek 109.327 forint perköltséget. Rendelkezése szerint a felperesek a költségeiket egyebekben maguk viselik.

Elöljáróban rögzítette, hogy a felpereseket terhelte a bizonyítás, miszerint elállásuk a szerződés megszűnését eredményezte, továbbá, hogy vagylagos kereseti kérelmük esetén a semmisségi, illetve a megtámadási ok áll fenn. A Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése a rendezvényre szóló meghívót nem köti írásbeli alakhoz, ezért a telefonos meghívással az alperesek a jogszabályi előírást nem sértették meg. A II. rendű alperes értékesítője tanúként alátámasztotta, hogy a Tájékoztató és Információs Füzet átadásával az I. rendű alperes a Korm. rendelet 5. § (1) bekezdésében szabályozott írásbeli tájékoztatási kötelezettségének eleget tett. Az információs füzet tartalmazta, hogy a tájékoztató az aláírt szerződés részét képezi. A felperesek sérelmezték, hogy a rendezvényen nem volt lehetőség az írásbeli tájékoztató alaposabb áttanulmányozására. Az ebből eredő hátrányokat azonban nem lehet az alperesek terhére róni, mert a Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése nem határozza meg egyértelműen, hogy mennyi az a „kellő idő”, amelynek biztosítása általában elvárható a megszabott időtartamú termékbemutatókon a vásárlási szándék kinyilvánítása után. A felperesek a négy oldalból álló üdülőhasználati szerződést a II. rendű alperes értékesítőjének tanúvallomása szerint közösen értelmezték, és azt akarategységben aláírták. Elismerték, hogy írásos tájékoztatást a mellékletekkel együtt, valamint a tagság feltételeit a szerződéskötést megelőzően átvették, csakúgy mint a szerződés elválaszthatatlan részét képező, az elállási jog gyakorlásának feltételeire vonatkozó 1. számú mellékletet, és tisztában voltak az előlegfizetés tilalmával is. A szerződés 6. pontjában írt tájékoztatás az értékesítő tanúvallomására is figyelemmel megfelelt a Korm. rendelet 6. § (2) bekezdésében és 9. §-ában írt rendelkezéseknek. A releváns okiratok bizonyított átadásával az alperesek az előzetes írásbeli tájékoztatási kötelezettségüknek eleget tettek, ezért az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az elállási jog gyakorlására nyitva álló határidő a Korm. rendelet 10-11. §-a szerint nem hosszabbodott meg. Az elállásra biztosított tizennégy nap megfelelő idő arra, hogy a felperesek a megvásárolt termékkel kapcsolatban felmerült aggályaikat az értékesítővel tisztázzák, vagy döntésük korrekciójaként a szerződéstől a hatályosulást megelőzően indokolás nélkül elálljanak. A II. rendű alperes értékesítője cáfolta, hogy a felperesek meglévő üdülési joga értékesítésére adott megbízásnak feltétele volt a per tárgyát képező üdülőhasználati jog megvásárlása. A felperesek a közvetítői értékesítés eredményességében a szerződéskötés tényleges időpontjától függetlenül nem bízhattak. Az üdülőhasználati szerződést

az elsőfokú bíróság lényegében a Ptk. 365. § (2) bekezdésén alapuló adásvételi szerződésnek minősítette. Az adásvétel tárgya forgalomképes használati jog volt. Az I. rendű alperes a II. rendű alperest megbízta az értékesítéssel összefüggő teljes körű ügyintézésrel. A II. rendű alperes az I. rendű alperes teljesítési segédének tekinthető. Az üdülőhasználati szerződés, az átadott tájékoztató és információs füzet mind a vállalkozás, mind a képviseleti joggal rendelkező értékesítő elnevezését és székhelyét tartalmazta, ezért az alperesek nem sértették meg a Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakat azzal, hogy az 5. számú melléklet szerinti formanyomtatvány az I. rendű alperes nevét és székhelyét külön nem tüntette fel. A II. rendű alperes nevének székhely nélküli megjelölése pedig nem jelent olyan mértékű jogszabálysértést, amely az elállási határidő meghosszabbodását eredményezhette volna.

A felperesek elkésztetten gyakorolták az elállási jogukat, ezért nyilatkozatuk joghatály kiváltására alkalmatlan (Ptk. 320. § (1) bekezdés). Az alperesek a teljesített szolgáltatás visszafizetésére nem kötelesek (Ptk. 319. § (3) bekezdés).

Az elsőfokú ítélet részletesen foglalkozott a felperesek jogszabályba ütközés miatti semmisségi, megtévesztés miatti megtámadási okon alapuló érvénytelenségi hivatkozásával, és azokat alaptalannak találta.

A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott.

A felperesek fellebbeztek az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a keresetük szerinti marasztalás érdekében.

A Fővárosi Törvényszék 2014. május 20. napján meghozott 47.Pf.630.432/2014/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg tizenöt napon belül a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 1.721.671 forintot, ebből 1.640.000 forint után 2011. november 17. napjától, 81.671 forint után 2012. április 27. napjától a kifizetésig járó a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot. Mellőzte a felperesek elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezését az I. rendű alperes javára, és a II. rendű alperesnek járó elsőfokú perköltség összegét 25.400 forintra leszállította. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak tizenöt napon belül 540.424 forint együttes első- és másodfokú perköltséget, míg a felperesek egyetemlegesen kötelesek a II. rendű alperes javára tizenöt napon belül 12.700 forint másodfokú perköltség megfizetésére.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállással ugyan túlnyomórészt egyetértett, azonban azt pontosította. E szerint a szerződés megkötésével egyidejűleg az I. rendű alperes a II. rendű alperes útján átadta a felpereseknek a Korm. rendelet 1. számú mellékletét, mely az elállási jog gyakorlásához szükséges formanyomtatvány volt, azt azonban nem a Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés c) pontja szerinti adattal töltötte ki, azon az I. rendű alperes nevét, székhelyét nem tüntette fel. Az 1. számú melléklet

szerinti formanyomtatvány 8.3., 8.4.2. pontja szerinti kérdésben II. rendű alperes nem adott tájékoztatást. A felperesek 2012. február 7. napján kelt irattal a megkötött üdülőhasználati szerződést felmondták, mely iratot az I. rendű alperes 2012. február 9-én, a II. rendű alperes 2012. február 10-én vett át.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével nem értett egyet. A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdésében foglaltak a szerződésnek az írásbeli tájékoztatóban írtakon túlmenő kötelező tartalmát szabályozza. A c) pont kimondja, hogy a szerződésnek tartalmaznia kell az elállási jog gyakorlására vonatkozó 5. melléklet szerinti formanyomtatványt, kitöltve azon a vállalkozás nevét és székhelyét, valamint a szerződéskötés időpontját. „Vállalkozásnak” a jogviszonyban a felperesekkel szerződést kötő I. rendű alperes minősült, ezért az ő nevét és székhelyét kellett volna a formanyomtatványon feltüntetni. A formai követelmények hiányát a Korm. rendelet 10. és 11. §-ai szankcionálják oly módon, hogy a 10. § (1) bekezdése a 9. § (1) bekezdése alapján meghatározott időponttól számított egy év tizennégy napon belüli indokolás nélküli elállási jogot biztosít a fogyasztó részére. Kétségtől megállapítható volt, hogy a vállalkozás, az I. rendű alperes nem bocsátotta a felperesek mint fogyasztók rendelkezésére az 5. számú formanyomtatványt a 7. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelelően. Ezért függetlenül attól, hogy erre mely ok vezette, illetve hogy a feltüntetni elmulasztott adat máshonnan megállapítható lett volna, az elállási idő meghosszabbodott. A jogsértés objektív jogkövetkezménye az elállási határidő meghosszabbodása, és nincs jelentősége a jogsértés „mértékének”. Az alperesek számára kézbesített elállások közül az I. rendű alperesnek címzett megszüntette a szerződést. Az elállási jog a perbeli esetben a 11. § (1) bekezdése alapján is három hónap és tizennégy napra bővül, minthogy az I. rendű alperes a szerződéskötést megelőző tájékoztatási kötelezettségét az 5-6. § szerint nem teljesítette. Nem bizonyította, hogy az elállási jogra a szerződéskötést megelőzően a fogyasztó figyelmét felhívta, emellett megállapítható volt, hogy a Korm. rendelet 1-4. melléklete szerint a szerződéstípusokra meghatározott tartalommal a felpereseket nem tájékoztatta. Az I. rendű alperes – sürgősen tartva – a konkrét jelzáló jogról nem adott tájékoztatást, noha azt a jogszabály 1. számú mellékletének 8.4.2. pontja kifejezetten előírja. A megadott tájékoztatás sem a jogszabály 5. § (1) bekezdése szerinti időben történt meg. Nem a szerződési nyilatkozat megtétele előtti kellő időben történik a tájékoztatás, ha a szerződési ajánlat megtétele és ismertetése után közvetlenül a szerződés aláírását megelőzően teljesítik. A „kellő időben” fogalmának definiálatlansága éppen az eset összes körülményének az értékelését teszi szükségessé, e körben releváns a szerződő feleknek a perbeli szerződés megkötését megelőzően tanúsított valamennyi magatartása, az addig átadott információk, szerződési feltételek mennyisége, tartalma, bonyolultsága és az is, hogy a vállalt kötelezettség és

időtartama milyen súlyú elkötelezettséget jelent a számukra. A meghallgatott tanúk vallomása szerint a tájékoztató füzetet csak a szerződéskötés után adták át az ügyfeleknek, azonban még a hazavitel lehetősége sem pótolja a megelőző, kellő időben való tájékoztatást. A Korm. rendelet maga teszi jelentős körülménnyé az ingatlanon fennálló jelzálogjoggal kapcsolatos adatokat, és teszi kötelezővé az erről való tájékoztatást. Ennek oka nyilvánvalóan a felperesek által alappal hivatkozott kockázat az általuk megszerzett, de ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, csupán kötelmi jogi igények érvényesíthetősége miatt. A perbeli szerződés vonatkozásában tehát a felperesek elállási joga gyakorlására nyitva álló határidő meghosszabbodott, a szerződéskötéstől számított egy év és tizennégy napra, azaz 2012. november 17-éig elállhattak. Mivel a felperesek e határidőn belül éltek az elállással, a szerződés a Ptk. 320. §-a alapján a megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal megszűnt, a felperesek ezért 2012. évre fenntartási költséget sem voltak kötelesek fizetni. Amásodfokú bíróság ezen indokok alapján kötelezte az I. rendű alperest a vételár és a fenntartási költség visszafizetésére a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamattal.

A II. rendű alperes csupán megbízottja volt az I. rendű alperesnek, nem minősül szerződő félnek, így a szerződés megszüntetése rá nem ró kötelezettséget az eredeti állapot helyreállítása körében. A II. rendű alperessel szemben ezért a kereset megalapozatlan volt. A másodfokú bíróság helyben hagyta a II. rendű alperessel szembeni keresetet elutasító rendelkezést.

A felperesek a szerződést csak az eredményes elállás folytán történt megszűnést követően támadták meg. Mivel az elállás gyakorlása jogszerű volt, szükségtelen volt az eshetőlegesen előterjesztett megtámadási okok vizsgálata. A Ptk. 200. § (2) bekezdése szerinti jogszabályba ütközés miatt fennálló semmisséggel kapcsolatosan pedig az elsőfokú bíróság álláspontját helyesnek minősítette.

A perköltség tárgyában a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján határozott.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és vonatkozásában az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. A jogerős ítéletet mind anyagi, mind eljárási szempontból jogszabálysértőnek minősítette. A másodfokú bíróság nem a jogszabályoknak megfelelően döntött, amikor arra az álláspontra helyezkedett, hogy az 5. számú melléklet nem volt megfelelően kitöltve. Az időben megosztott használatú ingatlan tulajdonosa, azaz az I. rendű alperes jogosult képviselő, harmadik személy útján is szerződést kötni. Az I. rendű alperes olyan gazdasági társaságnak adott megbízást az értékesítésre, amely a Korm. rendelet 29. §-ában meghatározott bejelentéssel élt, és őt Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal nyilvántartásba vette. Az értékesítő tehát a II. rendű alperes volt, és ez a tény a szerződésből egyértelműen megállapítható. Helyesen járt

el a II. rendű alperes, amikor az 5. számú mellékletben kizárólag csak a saját cég nevét tüntette fel. Az I. rendű alperes szerint az lett volna jogszabálysértő, ha az irat az ő nevét tartalmazza, mivel az I. rendű alperes nem foglalkozott üdülőhasználati jogértékesítésével. Téves a másodfokú bíróság álláspontja, hogy a Korm. rendelet szerint az I. rendű alperes cégnevét kellett volna feltüntetni az 5. számú mellékletben. A Ptk. 219. §-a szerint az I. rendű alperest megillette az a jog, hogy harmadik személyt, jelen esetben a II. rendű alperest megbízsa a szerződés megkötésével, és a megbízás kiterjedt arra is, hogy az ügyfél az elállást tartalmazó közlést a II. rendű alpereshez nyújthatja be, azokat a II. rendű alperes tartja nyilván, és teszi meg a szükséges intézkedéseket. A Ptk. rendelkezései sem a képviselő, sem a képviselt jogait nem szűkítik le, a képviselet módja, mértéke vonatkozásában a képviselő és a képviselt szabadon állapotodhatnak meg. Az I. rendű alperes csak azon szerződésekről rendelkezik információkkal, amely tekintetben az elállási határidő úgy telt el, hogy az ügyfél nem közölt elállást, és az ügyfél eleget tett a szerződésben megjelölt fizetési kötelezettségének az elállási határidő lejáratát követően. A másodfokú bíróság nem volt jogosult az alperesek között a képviselet módjára és terjedelmére vonatkozó megállapodást felülmérlegelni úgy, hogy kizárólag csak az I. rendű alperesnek lehetett volna címezni az elállást tartalmazó közlést. A felpereseket kizárólag tizennégy napos elállási határidő illette meg. Aháromhónap és tizennégy napos határidővel kapcsolatos álláspontjával a másodfokú bíróság megsértette a Pp. 206. §-át, figyelmen kívül hagyta a II. rendű alperes értékesítője nyilatkozatát a szerződéskötés folyamatáról. A kellő időben átadott tájékoztató és információs füzet nem vezethet olyan értelmezésre, hogy napokkal korábban kellene azokat átadni, és nem eredményezheti, hogy az ügyfél a Ptk. 4. §-ában meghatározott jóhiszemű joggyakorlat következményeivel élve arra hivatkozzon, hogy kellő időben nem kapta meg a tájékoztatót és az információs füzetet. Az ügyfél kötelezettsége, hogy ezeket áttekintse, és mindaddig, amíg ez nem történt meg, ne kösse meg a szerződést. E körben is sérült a Pp. 206. § (1) bekezdése, amikor a másodfokú bíróság azt a megállapítást tette, a dokumentáció átadása nem történt meg kellő időben.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték. Előadták, hogy a másodfokú ítélet a tényállást helyesen állapította meg, és abból helyes ténybeli és jogi következtetést vont le. Helyesnek tartották, hogy az I. rendű alperes minősül a Korm. rendelet szerinti vállalkozásnak. Szintén helyes az a megállapítás, hogy az 5. számú mellékleten az I. rendű alperes nevét, székhelyét kellett volna feltüntetni. Az eljárás során az I. rendű alperes sem vitatta, hogy a formanyomtatványt hiányosan kitöltve adták át, csak arra hivatkozott, hogy ez nem olyan mértékű jogszabálysértés, amely az elállási határidő meghosszabbodását vonná maga után. A felperesek szerint nem releváns, hogy a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal milyen dokumentumokat hagyott jóvá. A jogerős ítélet nem mérlegelte felül az alperesek között fennálló képviselet módját és

terjedelmét. Egyetértettek azzal, hogy a Korm. rendelet 5. § (1) bekezdésében meghatározott tájékoztatás nem történt meg kellő időben, hogy a tájékoztatás a jelzálogjogot és vételi jogot illetően hiányos volt. A tájékoztatás megtörténtét, a tájékoztató és információs füzet „kellő időben” történő átadását egyik alperesi tanú sem támasztotta alá. A tanúk előadása és a felperesek nyilatkozata megegyezett a tekintetben, hogy a felperesek az írásbeli tájékoztatót nem a szerződéskötés előtt kellő időben, hanem a szerződés megkötése után kapták meg. Ezért hosszabbodott meg számukra az elállási határidő.

A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy tévesen jutott arra a következtetésre, miszerint a felperesek az elállási jogukat határidőben gyakorolták. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód, a perben támadott jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

A 2011. november 3. napjával keltezett szerződés a felperesek, mint jogosultak és az I. rendű alperes, mint az üdülő tulajdonosa között jött létre, függetlenül attól, hogy az I. rendű alperest a II. rendű alperes képviselte. Az I. rendű alperes jogosult volt képviselő útján szerződést kötni, ahogy arra az I. rendű alperes hivatkozott is (Ptk. 219. § (1) bekezdés), de a képviselő cselekménye által a képviselt válik jogosítottá, illetve kötelezetté (Ptk. 219. § (2) bekezdés). A szerződés 1. pontja tartalmazta a II. rendű alperes nyilatkozatát: kijelentette, hogy az I. rendű alperessel megkötött megbízási szerződés alapján jogosult az üdülőingatlan időben megosztott használati jogának átruházására, jognyilatkozatok megtételére, vételár átvételére. A szerződés nem tartalmaz arra adatot, tájékoztatást, hogy a szerződéssel összefüggő egyéb jognyilatkozat megtételére, elfogadására a II. rendű alperes jogosult lenne. Ezért az elállási jog gyakorlásához átadott formanyomtatvány nem felelt meg a Korm. rendelet előírásának, mert a vállalkozás neve és címe alatt nem a tulajdonos értékesítési megbízottját, szerződéskötés során eljáró képviselőjét, hanem a tulajdonost, vagyis azt a személyt kell feltüntetni, akivel a felperesek szerződtek. Az elállást azzal a személlyel kell közölni, aki a szerződésben az ellenérdekű fél, és az az I. rendű alperes. Ebből a szempontból közömbös, hogy a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatalnál az alperesek melyikét vették nyilvántartásba, és milyen tartalmú iratok benyújtása alapján. Az ezzel összefüggő előadás, és okiratok benyújtása egyébként a Pp. 275. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban már nem vehető figyelembe.

A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés c) pontja rögzíti, hogy a szerződésnek milyen tartalommal kell hogy része legyen az elállási jog gyakorlását

szolgáló formanyomtatvány. Tényszerűen a formanyomtatvány bár az I. rendű alperes nevét és székhelyét kellett volna, hogy tartalmazza, azt nem tüntette fel, csak a II. rendű alperes nevét. Ennek jogkövetkezményét a jogszabály félre nem érthető módon tartalmazza. Ha a vállalkozás nem bocsátotta a fogyasztó rendelkezésére az 5. számú melléklet szerinti formanyomtatványt a 7. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelelően, a fogyasztó a 9. § (1) bekezdésében meghatározott naptól számított egy év és tizennégy napon belül indokolás nélkül elállhat a szerződéstől (10. § (1) bekezdés). A szerződéskötésre megszabott alaki követelmények megsértése nem jogszabályba ütközés miatti semmisséget eredményez, hanem az elállási határidő meghosszabbodását. Az elállási határidő meghosszabbodása, mint jogkövetkezmény szempontjából közömbös, hogy az alaki követelmény sérelme kicsi vagy nagy, az alaki követelmény fontos vagy nem fontos. A felperesek tehát jogosultak voltak az elállást egy év és tizennégy napon belül gyakorolni. Elállásuk folytán a szerződés a megkötés időpontjára visszamenő hatállyal megszűnt, a teljesített szolgáltatások visszajárnak (Ptk. 319. § (3) bekezdés). Ide tartozik, hogy a felperesek az elállási nyilatkozatukat mindkét alperesnek elküldték, azt az alperesek átvették. A felperesek által közölt elállás alkalmas volt a joghatás kiváltására.

Megjegyzzi a Kúria, hogy a felperesek megalapozottan sérelmezték, hogy az ingatlant terhelő jelzálogjogról, vételi jogról nem kaptak tájékoztatást. A tájékoztatás követelményének nem felel meg, hogy a szerződés 3. pontja megemlíti a bejegyzett jelzálogjogot. A Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése értelmében a vállalkozás köteles a fogyasztó szerződési nyilatkozatának megtétele előtt kellő időben, írásban az 1-4. számú mellékletekben szerződéstípusok szerint meghatározott tartalommal, díjmentes tájékoztatást nyújtani. Vita volt a felek között, hogy mi minősülhet „kellő időnek”. Az alperesek reprezentációs munkatársa tanúként azt adta elő (bár a konkrét esetre nem emlékezett), hogy a tájékoztató füzetet a vásárlást követően kapják meg az ügyfelek (6. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldal 2. bekezdés). A II. rendű alperes tanúként kihallgatott értékesítője akként nyilatkozott, hogy a szerződéskötéskor adják át az információs füzetet (8. sorszámú jegyzőkönyv 5. oldal 2. bekezdés). Egy bizonyos: a szerződéskötéskor, vagy az azt követően történő átadás a „szerződési nyilatkozat megtétele előtti kellő idő” kritériumának nem felel meg.

Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A sikertelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő I. rendű alperes a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles a felperesek képviselőjével összefüggő ügyvédi munkadíjat megfizetni (Pp. 75. § (2) bekezdés, 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pont).

Budapest, 2015. március 11.

*. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró Dr. Szűcs József s.k.
bíró*

A kiadmány hitelül:

tisztviselő