

A ...-i Törvényszék a ... (...szám) ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe szám) felperesnek - a ... (... szám) ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe szám) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A törvényszék a felperes keresetét **e l u t a s í t j a .**

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000.- (ötvenezer) forint perköltséget.

A le nem rótt eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a ...-i Ítéltáblához címzetten a ...-i Törvényszéken három példányban benyújtott fellebbezéssel lehet élni.

A törvényszék tájékoztatja a feleket, hogy a ...-i Ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, ha az kizárólag a perköltség viselésére, összegére, vagy az ítélet indokolására irányul. A felek kérelmére a bíróság tárgyalást tart.

A törvényszék tájékoztatja a feleket, hogy a fellebbezési határidő lejártá előtt előterjesztett kérelmük alapján kérhetik, hogy a ...-i Ítéltábla fellebbezésüket tárgyaláson kívül bírálja el.

Az ítélet ellen a fellebbezést előterjesztő fél számára a ...-i Ítéltábla előtti eljárásban a jogi képviselőt kötelező.

I n d o k o l á s :

A felperes, mint hitelfelvevő és zálogkötelezett, valamint az alperes között 2008. augusztus 28. napján hitel-, zálog-, és készfizető kezesi szerződés ... svájci frank lakáshitelhez (lakás célú ingatlan bővítés finanszírozására, annuitásos törlesztéssel) eszköz alapú hitelezés esetén elnevezésű hitelszerződés jött létre.

A szerződés 1.1. pontja szerint a bank (alperes) a hitelszerződésben meghatározott célra és feltételekkel kötelezettséget vállalt arra, hogy a hitelfelvevő részére 37.600.- svájci frank összegű devizahitelt tart rendelkezésre, és a rendelkezésre tartási időszak lejártáig a szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén forintban, legfeljebb 5 millió forint összegű kölcsönt folyósít.

A szerződés 1.2. pontja szerint a kölcsön célja a ... belterület ... hrsz.-ú természetben felperes címe szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan hitelfelvevő által történő bővítésének finanszírozása.

Az 5.3.1. pont szerint az első 4.500.000,- forint összegű részlet folyósításának feltételei:

.....a feleknek a jelen szerződésen alapuló egyoldalú kötelezettségvállalását tartalmazó közokiratot a hitelfelvevő a bank részére átadta.

A 6/A.1. pont szerint a bankot a hitelfelvevő hitelképtelenné válása esetén azonnali hatályú

felmondási jog illeti meg. Hitelképtelenségnek minősül különösen, ha

a., olyan tények jutnak a bank tudomására, amely alapján a bank a követelés megtérülését veszélyeztetve látja....

A szerződés 6/A.2.f., pontja szerint a hitelfelvevő súlyos szerződésszegése esetén a bank jogosulttá válik azonnali hatályú felmondási jogának gyakorlására. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, ha a hitelfelvevő a biztosítéki szerződésben, vagy a banki követelés megtérülésének elősegítésére, megerősítésére, gyorsítására vonatkozó szerződésben, valamint a követelés fedezetét biztosító más szerződésben foglalt kötelezettségeit megszegi, e szerződések létrejöttét, vagy ezen szerződések alapján történő banki igényérvényesítést bármely módon korlátozza, vagy akadályozza, a bank követeléseit biztosítékként szolgáló fedezetet elvonja, vagy azt a bank előzetes hozzájárulása nélkül elidegeníti, illetve a bank Hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzatának 7.1.6. pontjában foglalt kötelezettsége ellenére a csökkent értékű, vagy felhasznált biztosítékot nem pótolja, vagy egészíti ki.

A 7.1. pont szerint a felek a hitelvevőt a hitelszerződés alapján terhelő kötelezettségét biztosítékként ingatlan terhelő jelzálogjogot alapítanak 37.600,- svájci frank kölcsöntőke, valamint ennek a szerződésben meghatározott járuléka mindenkor forintellenértéke, továbbá a zálogjog érvényesítésének költsége erejéig a hitelfelvevő tulajdonát képező felperes címe, ... belterület ... hrsz.-ú ingatlanra, amely 1/1. tulajdoni hányadban a felperes tulajdonát képezi, megnevezése kivett lakóház, udvar.

A felek a zálogtárgy szerződéskori hitelbiztosítéki értékét kölcsönösen 12.200.000.- forint összegben határozták meg.

A 7.2. pont szerint a felek már most megállapodnak abban, hogy közöttük nem vitásan a zálogfedezet zálogjogból való kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésének minősül különösen, ha a szerződéssel leköötött zálogtárgy értéke a szerződésben meghatározott hitelbiztosítéki értékhez képest 10 %-kal csökken.

A 7.3. pont szerint a hitelfelvevő/zálogkötelezett (felperes) kötelezi magát annak türéseire, hogy a zálogjog fennállása alatt a bank (alperes) a zálogtárgy meglétét, valamint egyébként a hitelfelvevőt/zálogkötelezettet e szerződés, valamint jogszabály alapján zálogkötelezetti minőségében terhelő kötelezettségek teljesítését - akár a helyszínen is - ellenőrizze.

A 7.4.c. pont szerint a hitelfelvevő/zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a bank a jelen szerződésből fakadó igényérvényesítésre abban az esetben jogosult, ha

....., a hitelfelvevő a Hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzat 7.1.6. pontja szerinti felhívás ellenére a bank által megszabott határidő alatt a fedezetet az eredeti értékre nem egészíti ki.

A Hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzat 5.2.1. pontja szerint az ügyfél a hitelszerződés alapján lehívott kölcsön folyósításának és törlesztésének időpontja, valamint az ügyfél fennálló tartozása tekintetében a bank e célra szolgáló nyilvántartásait (üzleti könyveit) és nyilatkozatait irányadónak és hitelesnek fogadja el.

A Hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzat 7.1.6. pontja szerint ha a biztosítékként szolgáló vagyontárgy állagromlása, vagy egyéb ok folytán a vagyontárgy értékének a csökkenése a biztosítékból való kielégítést veszélyeztet, az ügyfél köteles a bank felhívására, a felhívásban megszabott határidő alatt a biztosítékot az eredeti értékre kiegészíteni. Ha biztosítékként egyedileg meg nem határozott elhasználható vagy helyettesíthető dolog szolgál, akkor az ügyfél köteles az elhasznált vagy értékesített vagyontárgyakat - a bank külön felszólítása nélkül is - értékükön pótolni.

A felpereshez intézett tájékoztatás szerint a perbeli szerződés vonatkozásában forintosításra került sor, a szerződés módosításra került 2015. február 1. napjával.

A felperes végleges módosított keresetében azt kérte, hogy a törvényszék állapítsa meg az önálló

zálogjogot alapító szerződés részleges érvénytelenségét, nevezetesen a tisztességtelen feltételek által a tényállásban meghatározott rendelkezéseinek (zálogjogot alapító szerződés 7.4.c. pontjának idézett része, kölcsönszerződés 6/A/2.f. pontja idézett része) semmisségét, a Ptk. 209/E. § (2) bekezdése, továbbá a 18/1999. Kormányrendelet 1.§ a.) és b.) pontja alapján, illetve kérte a jelzálog kölcsönszerződés részleges érvénytelenségének megállapítását, nevezetesen a tisztességtelen feltételek általa tényállásban meghatározott rendelkezéseinek (kölcsönszerződés 5.3.1. pont idézett szövegrésze) semmisségének megállapítását a Ptk. 209/A. § (1) bekezdése, továbbá a 18/1999. Kormány rendelete 1.§. j.) pontja alapján.

Kérte továbbá a kölcsönszerződés 6/A.1. hivatkozott szövegrésze, mint tisztességtelen feltétel semmisségét megállapítani a Ptk. 209/E. § (2) bekezdése, továbbá a 18/1999. Korm. rend. 1.§ b.) pontja alapján.

A zálogjogot alapító szerződés 7.4.c. pontjának idézett része, illetve a kölcsönszerződés 6/A.2.f. pontja vonatkozásában arra hivatkozott, hogy ezen rendelkezések nem felelnek meg a szimmetria ténylegesség és arányosság, az objektivitás világos és egyértelmű megfogalmazása tételes meghatározása elvének, így a Ptk. 209. § (4) bekezdésének és a 93/13/EGK. irányelv 5. cikkének. Így ezen feltételek a Ptk. 209. § (2) bekezdése alapján semmissek.

A 18/1999. Kormány rendelet 1.§ a. és b. pontja körében hivatkozott arra, hogy a bank önkényes értelmezése a fedezet elfogadása, illetve a határidők önkényes értelmezése körében egy egyoldalú hatalmasság, mely tisztességtelen és semmis, mert kontroll nélküli banki önkényt eredményező feltétel, hiszen a bank szabadon dönti el, hogy mikor, milyen mértékű a zálog romlása, milyen a zálogtárgy értéke, szabadon becsüli meg annak értékét, valamint önkényesen állapítja meg azon ismeretlen okokat, amelyek alapján maga dönti el a zálogtárgy kielégítése körében a határidőket, mindenféle kontroll nélkül. A felperes ezen feltételeket nem ismeri, a bankot így e körben nem tudja ellenőrizni, így ez a fenti fogyasztóvédelmi szabályokba ütközik, és így semmis feltételnek minősül.

Ezen rendelkezés továbbá kizárólagosan a gazdálkodó szervezetet jogosítja fel annak megállapítására, hogy a teljesítés szerződésszerű-e.

A nem kellően részletes meghatározás miatt az adósok számára kiszámíthatatlan, hogy mit fogad el fedezetként a bank, és az ezeket befolyásoló tényezők és körülmények megismerhetetlenek, így rejtve maradnak. A szerződés semmilyen tekintetben nem rendelkezik arról, hogy melyek a fedezet-elfogadási okot adó feltételek, így ezen kikötés kontroll nélküli, egyoldalú lehetőséget biztosít a hitelező részére.

Ezen feltétel anyagi jogi hibája nem a pozitív tartalmában, a feltételek és körülmények általános meghatározásában van, hanem a hiányosságaiban. Azok a feltételrészletek hiányoznak, amelyek a fedezet kiválasztási és elfogadási tényezőket a ténylegesség, arányosság, szimmetria, átláthatóság elve keretein belül a fogyasztó számára is követhetővé, ekként az árfolyamkockázat mindenkori mértékét ellenőrizhetővé tennék.

A hivatkozott szerződéses rendelkezés egyértelműen megsérti a szimmetria elvét, a felek jogviszonyában megbontja a kötelelem egyensúlyát azzal, hogy egyoldalú hatalmasságot telepít az alperes oldalára azzal, hogy a zálog tárgyának bármely okból történő csökkenését az alperes mérlegelésére és egyoldalú megítélésére bízta. Ezt meghaladóan nem tartalmaz a szerződés rendelkezés objektív, egyértelmű és világos megfogalmazást abban a vonatkozásban, hogy mely esetek azok, amikor a felperes oldalán felmerülhet a többletfedezet nyújtásának kötelezettsége, objektív meghatározását nem adja az ingatlanfedezet értékcsökkenése megítélésnek, hanem annak megállapítása lehetőségét egyoldalú hatalmasságként az alpereshez telepíti.

A kölcsönszerződés 5.3.1. pontja vonatkozásában hivatkozott a 18/1999. Kormány rendelet 1. § (1) bekezdés j.) pontjára. Álláspontja szerint ennek alapján megállapítható, hogy ezen pont

tisztességtelen szerződési kikötés, mely egyoldalúan a fogyasztó hátrányára változtatja meg a bizonyítási terhet, így a jelzálog kölcsönszerződés ezen pontja tisztességtelen. A felperes a támadott kikötésben alávetette magát az alperes által vezetett könyvekben és nyilvántartásokban foglalt adatoknak, a felperes ezzel az alávetéssel lemondott arról a lehetőségről, hogy a felek közötti vita esetén kétségbe vonja az alperes által meghatározott tartozása összegét. Ez azt jelenti, hogy az alperes jogosult a perbeli kikötés, valamint a saját nyilvántartásai révén meghatározni a követelése összegét, és azt közjegyző előtt közokiratba foglaltatni. Ezt a közokiratot, mely tartalmazza az alperes által kiszámolt követelés pontos összegét is, a szerződés megkötésekor hatályos Vht. 21. § (1) bekezdése alapján végrehajtási záradékkal lehet ellátni az alperes kérelmére. Ez pedig azzal a következménnyel jár, hogy a felperes az ily módon ellene indított perben a Pp. 161. § (1) bekezdése alapján bizonyítja a Pp. 369. § b.) pontjában foglaltakat, azaz azt, hogy az alperes követelése részben, vagy egészben megszűnt.

Főszabályként az alperest terheli a követelése pontos összegének bizonyítása a felperes ellen tartozás megfizetése iránt indított perben. A perbeli kikötés azonban lehetőséget biztosít az alperesnek arra, hogy ezt a bizonyítási terhet megfordítsa a felperes terhére, ezért ez a kormányrendelet 1. § (1) bekezdés j.) pontjába ütközik. A felperes oldalán a jogmegóvás érdeke egyértelműen fennáll, a hivatkozott pont tisztességtelensége, érvénytelensége megállapítása kapcsán ugyanis az alperes által egyoldalúan a tisztességtelen érvénytelen kikötés alapján végrehajtást sem lehet indítani, tehát a végrehajtás alapjaként sem tanúsítja az alperes a tartozás meglétét az ily módon.

A kölcsönszerződés ezen rendelkezése a 18/1999. Kormány rendelet 1. § j.) pontja alapján érvénytelen, a rendelkezés tisztességtelensége a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján megállapítható semmissége okán, hiszen a bankot egyoldalúan jogosítja fel azon végrehajtás szempontjából lényeges kérdések (jogalap, összegszerűség) megállapítására, amely egyébként egy bizonyítási eljárás keretében kellene, hogy realizálódjon.

A kölcsönszerződés 6/A.1. pontja vonatkozásában pedig arra hivatkozott, hogy ezen pont tisztességtelen, semmis a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján, mert egyértelműen megbontja a felek jogviszonyának egyensúlyát azzal, hogy egyoldalú hatalmasságként az alperes oldalára telepíti annak megítélését, hogy a felperes viszonyaiban, hitelképességében, vagy egyéb körülményeiben megítélése szerint beállott változások alapján felmondja a szerződést. Teljes mértékben hiányzik azon tények, illetve egyéb körülmények változásának objektív meghatározottsága, amelyek alapján a bank veszélyeztetve láthatja a megtérülést, és ez alapján adja meg a felmondás jogát az alperes részére. Ezen rendelkezés alapján az alperes bármely, általa megtérülést veszélyeztetőnek ítélt körülmény esetén élhet a felmondási jogával, tehát a szerződéses rendelkezés egyértelműen megsérti a tényleges meghatározottság, arányosság szimmetria alapelveit, és a kikötés az egyoldalúság okán egyértelműen tisztességtelen, megsérti ezen kívül a 18/1999. Kormány rendelet 1.§ d.) pontját is.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az alperes álláspontja szerint a Hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzat 5.2.1. pontja nem minősülhet tisztességtelennek, mivel ezen üzletszabályzati pont esetében esetében a bizonyítási teher nem fordul meg, hiszen annak bizonyítása, hogy a felperesnek nem áll fenn, illetve nem az alperes által nyilvántartott összegben áll fenn követelése, vagy tartozása az alperessel szemben, mindenképpen a felperest terhelné. Ezen ponttal kapcsolatban ráadásul nincs is szó az üzleti könyvekben foglalt adatok közokiratba foglalt elismeréséről.

Ezen pont a 18/1999. Kormány rendelet 1. § j.) pontja alapján nem tekinthető tisztességtelennek, ugyanis ezen pont nem fordítja meg a bizonyítási terhet, és nem változtatja meg azt a fogyasztó hátrányára, hiszen ezen pontban az adós mindösszesen azt ismeri el, hogy az alperes üzleti nyilvántartásait hitelesnek és irányadónak fogadja el. Ezen kimutatások, igazolások megtámadási,

vitatási jogáról azonban nem mond le a felperes, azaz azzal szemben ellenbizonyítást minden további nélkül lefolytathat, illetve ezen pont a kölcsön folyósításának és törlesztésének időpontja, illetve az adós fennálló tartozása vonatkozásában rögzíti az alperesi üzleti nyilvántartás hitelességét, és nem a bizonyítási terhet változtatja meg, hiszen ha ezen nyilvántartások adatai alapján a bank, mint felperes indít eljárást, úgy a bizonyítási teher eleve nála van, és ezen nyilvántartások adatai alapján tud bizonyítani. Ezt a per felperese kétségbe vonhatja, és vele szemben ellenbizonyítást folytathat le, míg ha mint felperes indít eljárást, akkor a bizonyítási teher eleve a felperesnél van, tehát neki kell bizonyítani, hogy mennyi a ténylegesen fennálló tartozása, és ehhez nem a banki kimutatásokat, nyilvántartásokat kell alapul venni.

A közokiratba foglalás intézménye egyébként minden fél számára adott, így a felperesnek is joga van a saját számításán alapuló tartozásáról szóló egyoldalú okiratot közokiratba foglalni, azonban azt látni kell, hogy ezen esetben sem az egyoldalú közokirat lesz az, ami egy esetleges végrehajtás során záradékoltatva lesz, hanem maga a felek közötti szerződés lesz a végrehajtási záradék alapja.

Előadta továbbá azt, hogy ha a törvényszék osztja is a felperes álláspontját a hivatkozott üzletszabályzati pont tisztességtelenségét illetően, akkor az a 18/1999. Kormányrendelet 1. § j.) pontja alapján is csak és kizárólag a nevezett üzletszabályzati pontra vonatkozik, a perbeli szerződés egyéb pontjainak érvénytelenségét, tisztességtelenségét nem eredményezi.

Ezen túl a felperesi előkészítő irat első oldalának utolsó bekezdése, amely folytatódik, a második oldal első két bekezdésében is értelmezhetetlen, ugyanis a felperes előkészítő iratában nem hivatkozik olyan szerződéses pontra, amely alapján az alperes jogosult lenne a perbeli szerződés felmondására, így nem derül ki a felperesi előkészítő iratból, hogy melyik szerződéses pontra gondol ezen bekezdésben. Ennek hiányában pedig ezen bekezdés vonatkozásában az alperes nem tud nyilatkozatot tenni.

Hivatkozott arra is, hogy a 2014. XL. törvény 37. § (1) bekezdése nem tesz különbséget attól függően, hogy a felperes által támadott pont, pontok részleges érvénytelensége eredményez-e vagyonomozgást, befolyásolja a felek fizetési kötelezettségét, kötelezi a felet a jogkövetkezmény megjelölésére.

A szerződés 5.3.1. pontja vonatkozásában előadta, hogy az csupán folyósítási feltételként rögzíti a hitelszerződés rendelkezéseit tartalmazó közokirat meglétét. Az a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára nem változtatja meg, ugyanis ha a fogyasztó támadja a hitelszerződést, a bizonyítási teher úgyis rajta van, mint felperesen, ugyanúgy mint a magánokirati formába foglalt szerződés megtámadása esetén. A közokirati formátumhoz fűzött bizonyító erőt tehát nem az alperes és nem a hitelszerződés szabályozza, hanem az jogszabályon alapul. Ha pedig a törvényszék osztaná is a felperes álláspontját ezen kikötés tisztességtelenségét illetően, a 18/1999. Kormányrendelet 1.§ j.) pontja alapján is csak és kizárólag a nevezett hitelszerződésbeli pontra vonatkozik, a hitelszerződés egyéb pontjainak érvénytelenségét, tisztességtelenségét nem eredményezheti.

A szerződés 6/A.1.) pontja tekintetében azt adta elő, hogy a szerződéses pont egyértelműen meghatározza, hogy csak és kizárólag olyan tényekről való tudomásszerzés esetén áll fenn az alperes felmondási joga, amelyek fennállása az alperes követelésének megtérülését veszélyezteti. Tehát a szerződés egyértelműen meghatározza, hogy csak olyan, adósi oldalon beálló negatív események kapcsán áll fenn az alperes ezen joga, amelyek közvetlen kihatással lehetnek a követelés megtérülésére.

Törvényszerűen minden felmondási jog egyoldalú hatalmasság, hiszen ha egy szerződés valamelyik félnek a felmondási jogot biztosítja, akkor azzal ő egyoldalúan, a másik fél hozzájárulása nélkül élhet.

A 18/1999. Kormányrendelet 1.§ b.) pontja nem alkalmazható jelen szerződéses pont tekintetében, mivel az nem jogosítja fel az alperest arra, hogy a felperesi teljesítés szerződésszerűségét megítélje. Ha pedig a törvényszék osztaná is a felperes álláspontját ezen kikötés tisztességtelenségét illetően, a 18/1999. Kormányrendelet 1.§ b.) pontja alapján is csak és kizárólag a nevezett hitelszerződésbeli

pontra vonatkozik, a hitelszerződés egyéb pontjainak érvénytelenségét, tisztességtelenségét nem eredményezheti.

A felperes a hitelszerződés 6/A.2.f.) alpontját támadja azért, mert megítélése szerint a fedezet értékének csökkenése esetén a fedezet adósi pótlásának előírása, és ezen pótlás elmaradása, mint súlyos adósi szerződésszegés kikötése, egy felperesi önkényesség egyoldalú hatalmasság, mely tisztességtelen és semmis. A felperes által kifogásolt hitelszerződésbeli pont azaz a 6/A.2.f.) alpont felperes által kifogásolt része előírja, hogyha a zálogkötelezett a banki felhívás ellenére a fedezetet az eredeti értékre nem egészíti ki, nem pótolja, akkor ez egy olyan adósi súlyos szerződésszegés, amely miatt az alperes azonnali hatályú felmondási joga megnyílik.

A hitelszerződés 9.3. pontja értelmében a hitelszerződés a részét képezte többek között a hitelműveletek végzéséről szóló üzletszabályzat, melynek a szerződéskötéskor hatályos 7.1.6. pontja pedig kimondja, hogy „ha a biztosítékul szolgáló vagyontárgy állagromlása, vagy egyéb ok folytán a vagyontárgy értékének csökkenése a biztosítékból való kielégítést veszélyeztetni, az ügyfél köteles a bank felhívására, a felhívásban megszabott határidő alatt, a biztosítéket az eredeti, illetve a bank által biztonságosnak tartott értékre kiegészíteni. Ha biztosítékul egyedileg meg nem határozott, elhasználható, vagy helyettesíthető dolog szolgál, akkor az ügyfél köteles az elhasznált vagy értékesített vagyontárgyakat - a bank külön felszólítása nélkül is - értékükön pótolni”.

Tehát a felperes tévesen állítja azt, hogy ezen szerződéses pont a 18/1999. Kormányrendelet 1. § a.) és b.) pontjaiba ütközik, hiszen a hitelszerződés részét képező és a nevezett szerződéses pontoknál konkrétan hivatkozott üzletszabályzati pont egyértelműen meghatározza, hogy milyen esetben, milyen módon kell a lecsökkent értékű fedezetet visszaállítani az adósnak.

Hivatkozott emellett a hitelműveletek végzéséről szóló üzletszabályzat 9.6.1.d.) pontjára is, mely szerint „az ügyfél az ingatlanfedezetű lakossági hitelszerződések teljesítése során a jelen üzletszabályzat 5. pontjában írt kötelezettségeken túlmenően a következőknek is köteles eleget tenni, illetve a 7.2.1.-től eltérően a 9.6.1.c.) pontban írtakat köteles teljesíteni...d.) a biztosítékul szolgáló ingatlanok állagát megőrzi, szükség esetén helyreállítja, vagy további ingatlanbiztosítékkal a jelzálogfedezetet kiegészíti, ha a hitel biztosítékául szolgáló ingatlan állaga tartósan romlik, vagy egyéb okból a hitelbiztosíték értéke csökken.

Álláspontja szerint mind a hitelszerződés 7.4.c.) alpontja, mind az üzletszabályzat 7.1.6. és 9.6.1. pontjai egyértelműek a tekintetben is, hogy a fedezet pótlása csak olyan fedezeti tárggyal történhet, amilyen az eredeti volt, hiszen csak ekként lehet az adott fedezetet az eredeti fedezeti értékre visszaállítani, így jelen hitelügyletnél az ingatlanfedezet értékcsökkenése esetén az ingatlanfedezet értékbeli helyreállítása szükséges.

Tehát szemben a felperes állításával, nem maradtak rejtve a fedezetpótlással kapcsolatos előírások, az adatok egyértelműek és következetesek, és kizárólagosan nem az alperes jogosítja fel annak megállapítására, hogy a fedezet értéke csökkent-e, hiszen a nevezett szerződéses rendelkezés az alperestől független kitételeket rögzít a fedezeti érték csökkenésének megállapítására. Így a hitelszerződés 6/A.2. pontja megfelel a szimmetria, a ténylegesség és arányosság, az objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás, a tételes meghatározás elvének, így a Ptk. 209. § (4) bekezdésének, valamint a 93/13/EGK. irányelv 5. cikkének is, és a Ptk. 209- § (2) bekezdése alapján ezen szerződéses pont semmissége nem állapítható meg.

A 6/A.1.pont vonatkozásában az alperes előadta továbbá, hogy a nevezett szerződéses pont egyértelműen meghatározza, hogy csak és kizárólag olyan tényekről történő tudomásszerzés esetén áll fenn az alperes felmondási joga, ami az alperes követelésének megtérülését veszélyeztetni, tehát egyértelműen meghatározza a szerződés, hogy csak olyan adósi oldalon beálló negatív események kapcsán áll fenn az alperes ezen joga, amelyek közvetlenül kihatással lehetnek a követelés megtérülésére. E tekintetben tehát nem az alperes megítéléstől függ ezen felmondási jog beállta, hanem attól, hogy van-e olyan negatív esemény, mely a követelés megtérülését veszélyezteti, tehát a követelés megtérülésének veszélye az a szűkítő tényező, ami a felperessel kapcsolatos tények közül

meghatározza azt, ami felmondási ok lehet. Egyoldalú hatalmasságnak nevezi a felperes az alperes ezen felmondási jogát.

Törvényszerűen minden felmondási jog egyoldalú hatalmasság, hiszen ha egy szerződés valamelyik félnek a felmondási jogot biztosítja, akkor azzal ő egyoldalúan, a másik fél hozzájárulása nélkül élhet. A 18/1999. Kormányrendelet 1. § b.) pontja a szerződéses pont tekintetében nem alkalmazható álláspontja szerint, hiszen ezen szerződéses pont nem jogosítja fel az alperest arra, hogy a felperesi teljesítés szerződésszerűségét megítélje. Jelen szerződéses pont nem a felperesi teljesítéssel és annak szerződésszerűségével van összefüggésben, így ezen jogszabályi hivatkozás nem foghat helyt.

A felperes keresete az alábbiak szerint nem megalapozott.

A törvényszék a perbeli tényállást a felek előadásai és az ügyben becsatolt okiratok tartalma alapján állapította meg.

A Ptk.209/A. § (1) bekezdése szerint az általános szerződési feltételként a szerződés részévé váló tisztességtelen kikötést a sérelmet szenvedett fél megtámadhatja.

A (2) bekezdés szerint 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 fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 1. § (1) szerint a fogyasztói szerződésben tisztességtelennek minősül különösen az a szerződési feltétel, amely

- a) a szerződés bármely feltételének értelmezésére a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítja;
- b) kizárólagosan a fogyasztóval szerződő felet jogosítja fel annak megállapítására, hogy teljesítése szerződésszerű-e;
- j) a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára változtatja meg.

A kölcsönszerződés 5.3.1. pontja vonatkozásában a felperes a 18/1999. Kormány rendelet 1. § (1) bekezdés j.) pontjára hivatkozott. Álláspontja szerint ennek alapján megállapítható, hogy ezen pont tisztességtelen szerződési kikötés, mely egyoldalúan a fogyasztó hátrányára változtatja meg a bizonyítási terhet, így a jelzálog-kölcsönszerződés ezen pontja tisztességtelen.

A törvényszék e körben megjegyzi, hogy a felperes által tartalmában kifogásolt kikötést a szerződésnek nem ezen pontja, hanem a Hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzat 5.2.1 pontja tartalmazza. E szerint az ügyfél a hitelszerződés alapján lehívott kölcsön folyósításának és törlesztésének időpontja, valamint az ügyfél fennálló tartozása tekintetében a bank e célra szolgáló nyilvántartásait (üzleti könyveit) és nyilatkozatait irányadónak és hitelesnek fogadja el.

A hitelszerződés 5.3.1. pontja az első, jelen esetben ... forint összegű részlet folyósításának feltételeiről rendelkezik.

A törvényszék álláspontja szerint az üzletszabályzat kifogásolt rendelkezése nem alkalmas visszaélésre, nem eredményezhet ezen kikötés olyan, a felperes számára sérelmes, hátrányos helyzetet, hogy a fennálló követelés mértékét, a folyósítás, vagy törlesztés időpontját illetően nem mondhatja ellent a banknak, és a véglegesség igényével, hatályával sem rögzül a valóságtól eltérő tartalmú paraméter a felek jogviszonyában, amit jogorvoslati fórumon ne lehetne vitatni. Ha a szerződést követően az adóssal szemben indul is közjegyzői, vagy más végrehajtási eljárás, az nem

ezen kikötés alapján következik közvetlenül, hanem az alapul fekvő közokirat tartalmából és formájából.

A rendelkezés - tartalmából kifolyólag - nyilvánvalóan és elsősorban a szerződéshez kapcsolódó banki értesítőkre, mint dokumentumokra utal, hisz a folyósítás alapján a folyósítás napjáról, a törlesztési esedékességekről, és esedékes összegekről a bank értesítő levelekkel értesítette ügyfeleit. Ezek a levelek tartalmazzák, hogy a banki nyilvántartáson alapulnak, és külön aláírás nélkül is hitelesek, továbbá tartalmuknál fogva a szerződés részeivé is váltak, válnak.

Az üzletszabályzat rendelkezése csak erre utal, ezt erősíti meg, nem következik belőle semmi olyan jogkövetkezmény, mint amit a felperes feltételez.

A perbeli szerződés felperes által kifogásolt 6/A.2.f.) pontja és 7.4.c.) pontja vonatkozásában a törvényszék az alábbiakra mutat rá:

A Ptk.261. § (1) bekezdése szerint jelzálogjog esetén a zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad, aki jogosult a dolog rendeltetésszerű használatára, hasznosítására, köteles azonban annak épségét megőrizni. Ha a kötelezett vagy harmadik személy a zálogtárgy épségét veszélyezteti, a jogosult kérheti a veszélyeztető cselekmény megtiltását és a veszély elhárításához szükséges intézkedések elrendelését.

A (2) bekezdés szerint ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Ha a kötelezett a jogosult felhívásának megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a jogosult kielégítési jogát gyakorolhatja.

Az üzletszabályzat 7.1.6. pontja a Ptk. fenti szabályának megfelelően rendelkezik a biztosítékkal szolgáló vagyontárgy pótlásáról annak állagának romlása, illetve értékének egyéb okból való csökkenése folytán, illetve ennek megfelelő rendelkezést tartalmaz az üzletszabályzat 9.6.1. pontja is, melyek a perbeli szerződés részévé váltak. Ezek tisztességtelensége így a Ptk. 209.§ (5) bekezdésének megfelelően nem vizsgálható, hiszen a jogszabályi előírásoknak megfelelően kerültek megfogalmazásra.

Ezek az üzletszabályzati pontokon alapulnak a perbeli szerződés felperes által kifogásolt rendelkezései, amelyek az alperes azonnali hatályú felmondási jogát megalapozó súlyos szerződésszegésre, illetve a bank kielégítési jogának megnyílására vonatkoznak. A felek a zálogtárgy szerződéskötéskori hitelbiztosítéki értékét a szerződés 7.1. pontjában egyértelműen meghatározták, a zálogfedezeti kiegészítés is ezen értéknek megfelelően kérhető, így az nem bizonytalan tényező. Az üzletszabályzat 7.1.6. pontjának célja az, hogy a felek között létrejött hitelszerződés fedezete biztosított legyen, nem pedig az árfolyamkockázat mindenkor mértékének ellenőrizhetővé tétele.

Nem helytálló a felperes azon hivatkozása sem, hogy ezen kikötések kizárólag az alperest jogosítanak fel annak megállapítására, hogy a felperesi teljesítés szerződésszerű - e.A felperes állításával szemben nem maradnak rejtve a fedezetpótlással kapcsolatos előírások, jelen hitelügyletnél egyértelmű, hogy az ingatlanfedezet értékének csökkenése esetén az ingatlanfedezet értékbeli helyreállítása szükséges. A szerződéses rendelkezés az alperestől független feltételeket rögzít a fedezeti érték csökkenésének megállapítására.

Így ezen szerződési kikötések semmissége a Ptk. 209.§ (2) és (4) bekezdése, valamint a 93/13/EGK irányelv 5. cikke alapján nem állapítható meg.

A szerződés 5.3.1. pontja vonatkozásában helytállóan hivatkozott arra az alperes, hogy az csupán folyósítási feltételként rögzíti a hitelszerződés rendelkezéseit tartalmazó közokirat meglétét. Az a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára nem változtatja meg, ugyanis ha a fogyasztó támadja a hitelszerződést, a bizonyítási teher úgyis rajta van, mint felperesen, ugyanúgy mint a magánokirati

formába foglalt szerződés megtámadása esetén.

A 6/A.1. pont a hitelfelvevő (felperes) hitelképtelenné válása esetére biztosít azonnali hatályú felmondási jogot az alperes számára, meghatározva azt is, hogy mit jelent a hitelképtelenség.

Az alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy ezen kikötés nem az alperes megítélésétől teszi függővé a felmondási jog beálltát, hanem attól, hogy van - e olyan negatív esemény, amely a követelés megtérülését veszélyezteti.

Nem helytálló a felperes azon hivatkozása sem, hogy ezen szerződéses pont az alperest feljogosítaná arra, hogy a felperesi teljesítés szerződésszerűségét megítélje.

Így a hitelszerződés ezen pontjának semmissége sem állapítható meg a Ptk. 209/A.§ (2) bekezdése és a 18/1999. Kormányrendelet 1.§ b., pontja alapján.

A fentiekre tekintettel a törvényszék a felperes keresetét elutasította.

A felperes pervesztes lett, köteles ezért az alperes részére perköltség megfizetésére a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján. Az ügyvédi munkadíjból álló perköltség összegét a törvényszék a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ - a alapján állapította meg.

A le nem rótt eljárási illetéket - a felperes személyes költségmentessége folytán az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § - ának megfelelően.

..., 2016. szeptember 30. napján

dr. ...sk.

bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő