

A Pécsi Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd fél címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Burai-Kovács, Perlaki, Stanka, Szikla és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bárdossy Júlia ügyvéd fél címe) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Kaposvári Törvényszék 2016. március 23. napján kelt 24.P.21.696/2015/10. számú ítélete ellen a felperes által 11. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek tizenöt napon belül 40.400 (negyvenezer-négyszáz) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

2006. október 13. napján a peres felek megállapodtak, hogy az alperes 240 hónap futamidőre 20.711 svájci frank összegű kölcsönt nyújt a felperesnek azzal, hogy amennyiben a folyósítás napjára érvényes pénztári deviza vételi árfolyamon számítva a kölcsön a 3.500.000 forintot meghaladná, a kölcsön összege a 3.500.000 forintnak megfelelő devizaösszeg lesz.

E kölcsönszerződésből származó valamennyi fizetési kötelezettség biztosítására a felek ugyanezen a napon jelzálogjogot alapítottak a kölcsönösszeg és annak a kölcsönszerződés szerinti járulékaik erejéig a felperes kizárólagos tulajdonában álló **B**, ... kerület **00000/0/.../00** helyrajzi számú, **0000 B**, ... utca **0. 00/00.** szám alatti lakásingatlanra.

A jelzálogszerződés 7. pontjában a felek úgy rendelkeztek, hogy ha a zálogtárgy értékében a szerződés időtartama alatt a banknak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be, és a bank megítélése szerint szükség van a biztosíték kiegészítésére, a zálogkötelezett és/vagy a kölcsönszerződés vonatkozó rendelkezése szerint az adós a bank felhívására haladéktalanul köteles újabb, a bank szerint erre megfelelőnek ítélt biztosítékot nyújtani.

A jelzálogszerződés 17. pontjában kikötötték, hogy a szerződés általános és különös része közötti eltérés esetén a különös részben foglaltak, a zálogszerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Lakossági Üzletág Általános Szerződési Feltételek vonatkozó rendelkezései az irányadóak. A zálogkötelezett ugyanebben a pontban kijelentette, hogy a hatályos Lakossági Üzletág Általános Szerződési Feltételek rendelkezéseit ismeri, annak alkalmazását elfogadja.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a zálogszerződés 7. és 17. pontjai érvénytelenek, mert tisztességtelen szerződési kikötések. Álláspontja szerint az ingatlanpiaci árváltozás teljes kockázatát a felperesre hárító 7. pont a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdés *a)* és *b)* pontjába ütközik. Az alperes erőfölénnyel visszaélő magatartása arra vezethet, hogy a zálogtárgyból való kielégítési jog megnyílhat annak ellenére, hogy a felperes minden tőle telhetőt megtesz a szerződésszerű teljesítés érdekében. Kifogásolta, hogy hiányoznak a szerződésből azok a részletek, melyek a fedezet-kiválasztási és elfogadási tényezőket a ténylegesség, arányosság, szimmetria, átláthatóság elveinek megfelelően ellenőrizhetővé tennék, és a kikötés nem elégíti ki az érthetőség, világosság követelményét sem.

A szerződés 17. pontja a hivatkozott Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdés *j)* pontjában foglaltaknak megfelelően a bizonyítási terhet megfordítja, az adósnak kell bizonyítania, hogy nem kapta meg az Üzletszabályzatot. Ezzel összefüggésben hivatkozott az Európai Unió Bírósága C-000/13. számú ítéletére, mely szerint a fogyasztó előzetes tájékoztatására, valamint hitelképességének vizsgálatára vonatkozó kötelezettségei teljesítését minden esetben a hitelezőnek kell bizonyítania, a tájékoztató átvételére és megismerésére vonatkozó szabványzáradék erre önmagában nem alkalmas.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és a felperest 50.000 forint elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezte. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban 1959. évi Ptk.) 260. § (2) és (3) bekezdése, 261. § (1) és (2) bekezdése alapján azt állapította meg, hogy a jelzálogszerződés 7. pontjában írt szerződési feltételt a jogszabály előírásának, valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) 78. § (1) és (4) bekezdésének megfelelően határozták meg. 1959. évi Ptk. 525.§-ának (1) bekezdés *c)* pontjára utalva alaptalannak találta azt a felperesi hivatkozást, hogy a kikötés egyoldalú hatalmasságot biztosít az alperes számára.

A jelzálogszerződés 17. pontja kapcsán kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy az általános szerződési feltételek alkalmazása az 1959. évi Ptk. 209.§-ának értelmezése szerint önmagában nem jogszabálysértő és nem tisztességtelen. Nem értett egyet a felperes álláspontjával a bizonyítási teher átfordulásával kapcsolatban. Rámutatott, hogy a bizonyítási teher átfordulása nem az alperes által alkalmazott általános szerződési feltétel tartalmának következménye, hanem a felperes esetlegesen valótlan nyilatkozattétele esetén következik be, ha a felperesnek az általa aláírt nyilatkozattól eltérő tényállítást kell bizonyítania. Ez a feltétel a szerződésbeli egyensúlyt nem dönti meg, az általános szerződési feltételek mindkét félre irányadóak.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereseti kérelme teljesítését kérte.

Fellebbezésében az elsőfokú eljárásban kifejtett indokait megismételve hangsúlyozta, hogy a leg súlyosabb jogkövetkezmény alkalmazását, a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondását a hitelező egy olyan feltételhez kötötte, melynek megismerhetőségét nem biztosította az adós részére. A szerződési feltétel világossága alatt a szöveg érthetőségét kell érteni, az érthetőség pedig azt jelenti, hogy a fogyasztónak a kikötés hatásaival, következményeivel is tisztában kell lennie. A 7. pont fedezetkiegészítéssel kapcsolatos kikötései nem elégítik ki az érthetőség és világosság követelményét, mert nem lehet tudni, hogy mit kell érteni a kölcsöntartozás jelentős növekedése, a

fedezeti ingatlan értékének jelentős csökkenése alatt. A szerződés 17. pontjával kapcsolatban továbbra is hangsúlyosan hivatkozott a C-000/13 számú ügyben hozott bírósági döntésre.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást helyesen állapította meg, az abból levont érdemi jogi következtetésekkel is egyetértett a másodfokú bíróság.

A felperes keresetében a 2006. október 13. napján megkötött jelzálogszerződés 7. és 17. pontjai tekintetében állította azok tisztességtelenségét, és kérte a szerződés részleges érvénytelenségének megállapítását.

Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy a jelzálogszerződés 7. pontjában foglalt szerződési feltétel megfelel az 1959. évi Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglalt, a zálogtárgy állagának romlása esetére előírt rendelkezésnek, valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény 78.§ (4) bekezdésében foglalt azon előírásnak, miszerint a kockázatvállalást tartalmazó szerződés tartama alatt a hitelintézet rendszeresen figyelemmel kíséri egyebek mellett a szükséges fedezetek, illetőleg biztosítékok meglétét, valós értékét és érvényesíthetőségét. Helyesen utalt ebben a körben az az elsőfokú bíróság az 1959. évi Ptk. 525.§ (1) bekezdés c) pontjára is, mely szerint a hitelező azonnali hatállyal felmondhatja a kölcsönt, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent, és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, hogy a felperes által per tárgyává tett feltétel az 1959. évi Ptk. 209. § (6) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelennek.

E szerződési pont kizárólag a zálogtárgy értékében bekövetkezett változásra tekintettel teszi lehetővé, hogy az alperes felhívja a zálogkötelezettet a fedezet kielégítésére, a felperes fellebbezési hivatkozásával szemben olyan kikötést nem tartalmaz, amely szerint ez a jogosultság az alperest a kölcsöntartozásnak a futamidő során bekövetkezett jelentős növekedése esetén is megilletné.

A kikötés megfogalmazása egyszerű kifejezésekkel, félreérthetetlen módon történt, így a feltétel nem világos és nem érthető volta miatti, az 1959. évi Ptk. 209.(4) bekezdésében megfogalmazott tisztességtelenség fel sem merülhet.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az ítélet tábla utal arra, hogy annak megítélése, mely szerint adott esetben a zálogtárgynak csökkent-e az értéke, és ehhez képest a zálogjogosult hitelező megalapozottan kéri-e a fedezet kiegészítését, valamint, hogy az erre irányuló felhívásának eredménytelensége esetén jogszerűen él-e a biztosított szerződés azonnali hatályú felmondásának jogával, valóban vitás lehet az adós, illetve a zálogkötelezett és zálogjogosult hitelező között. A vita eldöntésére azonban a zálogjogosultnak nincs hatalmassága, a felek egyetértésének hiányában a fedezet kiegészítésére irányuló felhívás, továbbá a felmondás jogszerűségét a bíróság hivatott elbírálni.

A felperes fellebbezésben kifejtett álláspontja szerint a jelzálogszerződésnek az általános szerződési feltételeket a szerződésbe emelő 17. pontja megfordítja a bizonyítási terhet akkor, amikor egy

esetleges végrehajtási eljárásban az adósnak kell bizonyítania, hogy nem ismerte meg és nem kapta meg az Üzletszabályzatot, ezért a feltétel tisztességtelensége a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. Korm. rendelet 1.§-ának j) pontja alapján megállapítható.

A fogyasztónak az a nyilatkozata, miszerint az átvett, illetve megismert általános szerződési feltételt a szerződés részeként elfogadja, szerződéses kikötésnek minősül, így annak tisztességtelensége vizsgálható. Önmagában azonban azért, mert a nyilatkozat minősített okiratba foglalása esetén az okirattal szemben a fogyasztót terheli annak bizonyítása, hogy nyilatkozata nem felel meg a valóságnak, ez a kikötés nem tekinthető tisztességtelennek, mert a bizonyítási teher megfordulása a minősített okirati formából ered, nem a nyilatkozat megtételéből.

A felperes fellebbezésében hivatkozott C-000/13. számú ügyben hozott ítélet a 2008. április 23-i 2008/48/EK Európai Parlamenti és Tanácsi Irányelv rendelkezéseit értelmezi, amelyek a perbeli 2006. október 13-i szerződéskötésre tekintettel nyilvánvalóan nem lehetnek irányadók. Ettől függetlenül a hivatkozott ítélet 31. pontjából megállapítható, hogy a szerződési feltétel tisztességtelensége a bizonyítási teher megfordulása miatt akkor állapítható meg, ha a perbelihez hasonló szabványzáradék a fogyasztó arra vonatkozó elismerését tartalmazza, hogy a hitelező maradéktalanul és megfelelő módon teljesítette a rá háruló szerződéskötést megelőző kötelezettségeket. A jelzálogszerződés 17. pontjából azonban ilyen következtetés nem vonható le.

A felperes a kereset tárgyává kizárólag a jelzálogszerződés 7. és 17. pontját tette, így a kölcsönszerződés érvénytelenségével kapcsolatos kérdések vizsgálatára nem kerülhetett sor.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés eredménytelensége miatt a felperes köteles a Pp. 239.§-a folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdésére is figyelemmel az alperes részére 40.400 forint másodfokú perköltséget megfizetni. A perköltség a másodfokú bíróság által a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (3) és (5) bekezdése, 4/A.§-a alapján megállapított 25.400 forint ügyvédi munkadíjból, valamint az alperesi jogi képviselő tárgyaláson történő megjelenésével felmerült 15.000 forint készkiadásból áll.

A feljegyzett fellebbezési illetéket a felperes személyes költségmentességére figyelemmel a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2017. február 9.

. Kutasi Tünde s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, Dr. Vogycska Petra s.k. bíró