

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.III.20.067/2017/4. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd által képviselt **felperes neve, felperes lakcíme** szám alatti állandó lakos felperesnek - dr. Óvári Judit ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve I. rendű alperes székhelye** szám alatti székhelyű I. rendű alperes és a személyesen eljáró **II. rendű alperes neve II. rendű alperes lakcíme** szám alatti állandó lakos II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Kecskeméti Törvényszék 2016. november 16. napján kelt 4.P.20.449/2016/18. sorszámu ítélete ellen a felperes által 19. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következően

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja** és megállapítja, hogy a peres felek között 2008. február 18. napján 2216657 számú CHF alapú szabad felhasználású jelzáloghitelre egyenletes részletfizetéssel 6 hónapos kamatperiódussal létrejött kölcsönszerződésben az I. rendű alperes által alkalmazott általános szerződési feltételként a fogyasztói szerződés részévé váló kölcsönszerződés I.4. pont alábbi kikötése, miszerint:

„Felek kijelentik, és kötelezik magukat arra, hogy bármely elszámolási vita, illetve banki igény kielégítés esetére, vagy a jelen okirat szerinti kölcsönből mindenkor fennálló kölcsön és egyéb tartozás mértékére, a folyósítás tényleges időpontja, a teljesítési kötelezettség lejáratának megállapítása, valamint bármely egyéb a közvetlen bírósági végrehajtás céljából szükséges tény, adat megállapítása tekintetében az adós banknál vezetett számlái, és a bank nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt fogadják el, mint közhiteles, aggálytalan tartalmú bizonyítékot.

Ennek megfelelően a kölcsön és járulékai nem vagy nem szerződés szerinti megfizetése esetén a végrehajtás alapjául szolgáló, mindenkor fennálló kölcsön-, és járuléktartozás, továbbá a fent hivatkozott tényeket jelen okirat mellett az adós banknál vezetett számláiról, illetve a bank nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány tanúsítja, melynek elfogadására a felek jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak.”

rendelkezése érvénytelen.

A felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő elsőfokú eljárási költség összegét 14.000,- (Tizennégyezer) forintra, az államnak fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 24.000,- (Huszonnégyezer) forintra leszállítja.

Az I. rendű alperes köteles megfizetni az államnak az adóhatóság felhívása szerint 12.000,- (Tizenkettőezer) forint elsőfokú eljárási illetéket.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illetékből a felperes köteles megfizetni az államnak az illetékes adóügyi hatóság felhívására 32.000,- (Harminckettőezer), míg az I. rendű alperes 16.000,- (Tizenhatezer) forintot.

A peres felek másodfokú eljárási költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS

Az I. rendű alperes, mint hitelező, valamint a felperes és a II. rendű alperesek, mint adósok között 2008. február 18. napján 2216657 számon CHF alapú szabad felhasználású jelzáloghitelre, egyenletes részletfizetéssel hat hónapos kamatperiódussal kölcsönszerződés jött létre, melynek alapján az I. rendű alperes az adósok részére 16.878,- CHF összegű kölcsönt nyújtott. A peres felek kölcsönszerződése - egyebek mellett - az alábbiakat tartalmazta.

A szerződés I/4. pontja szerint: „Felek kijelentik és kötelezik magukat arra, hogy bármely elszámolási vita, illetve banki igény kielégítés esetére vagy a jelen okirat szerinti kölcsönből mindenkor fennálló kölcsön és egyéb tartozás mértékére, a folyósítás tényleges időpontja, a teljesítési kötelezettség lejáratának megállapítása, vagy valamint bármely egyéb a közvetlen bírósági végrehajtás céljából szükséges tény, adat megállapítása tekintetében az adós banknál vezetett számlái és a bank nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt fogadják el, mint közhiteles, aggálytalan tartalmú bizonyítékot.

Ennek megfelelően a kölcsön és járulékaik nem, vagy nem szerződés szerinti megfizetése esetén a végrehajtás alapjául szolgáló, mindenkor fennálló kölcsön és járuléktartozás, továbbá a fent hivatkozott tényeket jelen okirat mellett az adós banknál vezetett számláiról, illetve a bank nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány tanúsítja, melynek elfogadására a felek jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállaltak.

Felek/adós felkéri (k) a jelen okiratot szerkesztő közjegyzőt vagy egyébként illetékességgel bíró közjegyzőt, hogy a fenti kölcsönből fennálló kölcsön és járulékaik, továbbá egyéb tartozása mértékét, továbbá a fent hivatkozott tényeket, adatokat, esetleges végrehajtási eljárás kezdeményezése esetén a bank felkérésére az adósok banknál vezetett számlái, a bank nyilvántartásai, könyvei alapján és nyilvántartásukba való betekintéssel közjegyzői tanúsítványba foglaltan tanúsítsa, e tekintetben a banktitok megtartásának kötelezettsége alól a felmentést megadják".

A kölcsönszerződés II/2. pontja a kölcsön folyósításának együttes feltételeit tartalmazta. Ezek között - 1. pontjában - azt, hogy „A bank javára a kölcsönszerződés biztosítékaul felajánlott és a bank által biztosítékként elfogadott ingatlanon harmadik jelzálogi ranghelyre a jelzálogjog, valamint a jelzálogjog biztosítására, elidegenítési és terhelési tilalom kikötéséről szóló zálogszerződést a zálogkötelezett és a bank megkötötte, és az illetékes földhivatalhoz bejegyzés végett megküldésre került, és ezen tény széljegyzet tulajdoni lappal és a földhivatal által érkeztetett bejegyzési kérelemmel is igazolható". Továbbá - 4. pontjában - hogy „A zálogul lekötött ingatlanfedezet legalább tűz- és elemi kár kockázatokra, legalább az ingatlan mindenkor újjaépítési értékének összegéig - ami nem lehet kevesebb, mint a szerződött kölcsön összege - a kölcsön teljes futamidejére a bankot a kölcsön és járulékaik erejéig egyedüli kedvezményezettként megjelölve, vagyonbiztosítással biztosítva van és ezt az adós a biztosítási kötvénynek, illetve ajánlatnak és/vagy a biztosító, illetve az eljáró biztosítási bróker nyilatkozatának bemutatásával igazolta. A biztosítási díj megfizetésére a banknál nyitott bankszámlára a megbízást megadta".

A kölcsönszerződéssel azonos napon, 2008. február 18. napján a peres felek jelzálog szerződést is kötöttek, amely szerint az I. rendű alperes, mint zálogjogosult javára a felperes és a II. rendű alperes egymás közötti 1/2-1/2 arányban közös tulajdonában álló **ingatlan helyrajzi száma** helyrajzi számú, a valóságban **ingatlan címe** szám alatti ingatlanra a kölcsönszerződésben rögzített tartozás biztosítására jelzálogjogot jegyeztek be. A szerződés 8. pontja szerint a „Kötelezett tudomásul veszi,

hogy a jogosult a zálogtárgy meglétét, rendeltetésszerű használatát, annak állagát bármikor ellenőrizheti, értékét bármikor felülvizsgálhatja, valamint azt, hogy amennyiben a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, úgy a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Tudomásul veszi továbbá a kötelezett, hogy a zálogtárgyat csak a jogosult előzetes írásbeli hozzájárulása mellett idegenítheti el, terhelheti meg, adhatja bérbe vagy használatba, illetve apportálhatja gazdasági társaságba. A kötelezett tudomásul veszi azt, hogy amennyiben a fentiek szerinti biztosítékadási kötelezettségek felszólítás ellenére - megfelelő határidőn belül - nem tesz eleget, akkor a jogosult kielégítési jogát velük szemben érvényesítheti".

A felperes keresetében a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése, valamint a 18/1999. (II.05.) számú Korm. rendelet (Kr.) 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontja alapján a zálogszerződés 8., valamint a kölcsönszerződés I.4. és II/2. pontjának keresetben idézett szövegrésze semmisségének megállapítását kérte.

A zálogszerződés 8. pontjával kapcsolatban előadta, hogy a vitatott szerződési feltétel érdemi vizsgálata körében azért kerülhet sor a tisztességtelenség megállapítására, mivel nem csak a zálogtárgy állagromlásához, mint feltétel bekövetkeztéhez fűződik a felek jogviszonyában a zálogtárgy helyreállítása, hanem több más körülményt is megjelöl a szerződés ezen pontja. Nem állapítható meg, ezért a fogyasztó nem is láthatja előre, amennyiben a zálogtárgy állagromlása 10%-os, a zálogfedezeti érték az ingatlanpiaci értéknövekedés miatt 15%-kal nő, akkor az I. rendű alperes mi alapján fogja a zálog romlását megállapítani, annak mértéke miként számítható ki. Ezért a fogyasztó előre azzal sem tud számolni, hogy mikor, milyen körülmények bekövetkezése esetén lesz köteles a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. A szerződés azt sem rendezi, hogy a zálog romlása körében az állagromlás, amely egyébként műszaki szakkérdés, milyen paraméterek szerint lesz megítélve, ezt az I. rendű alperes független szakértővel állapíttatja meg vagy saját maga mérlegeléssel dönti el. Utóbbi esetben egyértelműen tisztességtelen a kikötés a Kr. 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján.

A kölcsönszerződés I/4. pontja körében a Kr. 1. § j) pontjára hivatkozott, mely szerint kimentési lehetőség nélkül semmis az a feltétel, amely a bizonyítási terhet megfordítja. A támadott szerződéses kikötés pedig a bizonyítási terhet megfordítja. Ha a szerződéskötést követően esetleg nem ért egyet az adós a bank tartozás nyilvántartásával, az abban foglaltakkal, ekkor ugyanis az adósnak kell bizonyítania, hogy a bank igényével szemben tartozása eltérő összegű. A támadott kikötésben alávetette magát az I. rendű alperes által vezetett könyvekben és nyilvántartásokban foglalt adatoknak, mellyel lemondott arról a lehetőségről, hogy vita esetén kétségbe vonja az I. rendű alperes által meghatározott tartozása összegét. Ez azt jelenti, I. rendű alperes jogosult a perbeli kikötés és a saját nyilvántartásai alapján meghatározni követelése összegét és azt közjegyző előtt közokiratba foglaltatni. Ezt a közokiratot - amely tartalmazza az I. rendű alperes által kiszámított követelés pontos összegét is - a szerződés megkötésekor hatályos, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. tv. (Vht.) 21. § (1) bekezdése alapján végrehajtási záradékkal lehet ellátni az I. rendű alperes kérelmére. Ez azzal a következménnyel jár, hogy az ellene indított végrehajtási eljárást megszüntetni, korlátozni csak akkor tudja, ha az I. rendű alperessel szemben indított perben bizonyítja a Pp. 369. § (2) bekezdésében foglaltakat, azt, hogy a követelés részben vagy egészben megszűnt. Főszabályként ugyanakkor az I. rendű alperest terheli a követelés pontos összegének bizonyítása az ellene a tartozás megfizetése iránt indított perben. A perbeli kikötés azonban lehetőséget biztosít az I. rendű alperesnek arra, hogy ezt a bizonyítási terhet a felperes terhére megfordítsa. Az I. rendű alperes kizárta a perbeli kikötésre abból az egyeztetési folyamatból, melynek célja felek közötti vita esetén annak megállapítása, hogy a felperes szerződésszerűen teljesíti-e kötelezettségeit.

A kölcsönszerződés II/2. pontja körében pedig az I. rendű alperes anélkül tette magát a jelzálogjogként leköthető ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződés kedvezményezettjévé, hogy ennek ellentételezéseként vele szemben elszámolási kötelezettség került volna kikötésre, illetve anélkül, hogy a biztosítási összeg felhasználhatóságát az adósnak vele szemben fennálló lejárt kötelezettségéhez kötötte volna. Ez a kikötés tartozás hiányában is lehetővé teszi a biztosítási összeg elvonását az adóstól, megakadályozza továbbá a Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdésében foglalt diszpozitív szabály érvényesülését, mert a szerződéses rendelkezés folytán nem áll módjában a biztosítási összeget a zálogtárgy helyreállítására fordítani. Az I. rendű alperes azon törekvése, hogy a szerződés folytán kizárólagos kedvezményezettjé váljon a biztosítási összegnek, és azt a lakásingatlan helyreállítása helyett a kölcsöntörlesztésre fordítsa, egyensúlytalan és a jóhiszeműség követelményével ellentétben áll.

A II. r. alperest illetően kereseti kérelme annak tűrésére irányult.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

A kölcsönszerződés I/4. pontjában foglalt a felperes által kifogásolt rész a Vht. 21. §-nak megfelelő rendelkezést tartalmaz, ezért a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján annak tisztességtelensége nem vizsgálható. Ezen túl ez a szerződéses kikötés nem zárja ki annak lehetőségét, hogy a felperes az általa közölt adatokkal szemben kifogással vagy panasszal éljen, nem fosztja meg az ellenbizonyítás lehetőségétől sem. A sérelmezett szerződéses rendelkezések nélkül is ugyanígy alakul a bizonyítási teher, saját kimutatásai alapján közvetlen végrehajtási eljárást indíthat felperessel szemben, mely esetben szintén a felperest terheli a bizonyítás a tartozás összege vonatkozásában végrehajtás korlátozási vagy megszüntetési perben. A ténytanúsítvány nem fordítja meg a bizonyítási terhet és nem teszi terheesebbé a felperes bizonyítási kötelezettségét, mert ugyanazon bizonyítékokkal tudja megcáfolni a végrehajtási záradékban a banki nyilvántartás alapján meghatározott tartozás összegét, míg ugyanezen nyilvántartás alapján kiállított ténytanúsítványban szereplőét. Ezen túl a bank rendelkezik azon erőforrásokkal, hogy a kölcsön folyósításához és törlesztésére vonatkozó adatokat megfelelően kezelni tudja. Ennek szabályait a Hpt. kógens előírásai tartalmazzák, érdeke is a kölcsönre vonatkozó adatok nyilvántartása. Egyebekben a bankszámlakivonatokat havonta, a kölcsönre vonatkozó adatokat évente rendszeresen megküldi a felperesnek, aki azzal szemben kifogással vagy panasszal élhet.

A kölcsönszerződés II/2. pontja a kölcsön folyósításának együttes feltételeit részletezi, melynek felperes eleget tett, a kölcsön folyósítására sor került, ezért a kölcsönszerződés ezen része maradéktalanul teljesült. Ingatlan fedezet mellett nyújtott jelzálogkölcsön esetén a bank által nyújtott kölcsön biztosítéka a felajánlott ingatlan, melyre jelzálogjogot alapítottak és a Ptk. 260. § (1)-(3), valamint 261. § (1) bekezdése, valamint a Hpt. 78. § (2) bekezdése alapján megállapítható, hogy a felperes köteles az ingatlan épségét, értékét megőrizni. Ha az ingatlan tűz-, vagy elemi kár következtében elpusztul, akkor a zálogjog megszűnik és ha a kárért a felperes, mint tulajdonos nem tehető felelőssé, akkor a folyósított kölcsön fedezet nélkül marad, érvényesíthetősége kétségessé válik. A Hpt. 78. § (1) bekezdése a bank kötelezettségévé teszi, hogy a hitelkihelyezés előtt meg kell győződnie a szükséges fedezetek, illetve biztosítékok meglétéről és érvényesíthetőségéről. Mindezek alapján alappal és indokoltan kérte a kölcsönszerződésben a felperestől, hogy a zálogtárgyként felajánlott ingatlan értékének biztosítása céljából kössön vagyonszámvetést és annak kedvezményezettje a bank legyen, illetve az erről szóló biztosítási kötvényt mutassa be hitele folyósítása előtt. E szerződéses rendelkezés hiányában a kölcsönnek - felperesnek fel nem róható tűz- vagy elemi kár esetén - nem lenne megfelelő biztosítéka. A lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodásokról, valamint a 2008/48/EK és a 2013/36/EU irányelv és az 1093/2010/EU rendelet módosításáról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2014/17/EU irányelve (lakóingatlan hitelezési irányelve) kifejezetten rendelkezik a hitel igénybevételéhez

szükséges vagyonbiztosításról, mely nem minősülhet tisztességtelennek figyelemmel annak 25. §-ára.

A zálogszerződés 8. pontjával kapcsolatban kifejtette, az nem tartalmaz többlet kötelezettséget a Ptk. zálogjogra vonatkozó rendelkezéseihez képest. Ez a szerződéses pont a zálogtárgy állagának romlásával kapcsolatos kógens szabályozás, és az tartalmában egyező a Ptk. 260. §-ával, ebből következően ennek tisztességessége nem is vizsgálható, illetőleg részleges érvénytelenség esetén is ugyanezen kógens szabályok irányadók a felek között.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította. A zálogszerződés 8. pontjával kapcsolatban utalt a Ptk. 251. § (1), 255. § (1), 261. § (1) és (2) bekezdéseiben írt rendelkezésekre. A zálogjog intézményének biztosítéki jellege az adósi zálogkötelezettek előtt ismert volt és a zálogtárgy - az ingatlan - birtokukban maradt, és a Ptk. 261. § (1) bekezdése alapján épségének megőrzése a kielégítési jog biztosítására a zálogkötelezettek törvényi kötelezettsége volt. Egyetértett az I. rendű alperes védekezésével, hogy a vagyonbiztosítás a biztosítás kedvezményezettje részére indokolt elvárás volt. A Ptk. 261. § (2) bekezdése folytán állagromlás esetén a biztosítékadási kötelezettség megfogalmazása, a kielégítési jog gyakorlásának megengedése, a Ptk. 209. § (6) - helyesen: (5) - bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek, mert azt a jogszabály előírásainak megfelelően határozták meg.

Nem találta megállapíthatónak a bizonyítási terhelés telepítése kapcsán a kölcsönszerződés I/4. pontjának érvénytelenségét sem. A felperes által sem vitatottan az I. rendű alperes bankszámla kivonatait havonta, a kölcsönre vonatkozó adatokat évente rendszeresen megküldte a részére, aki ezzel szemben kifogással vagy panasszal élhetett, az abban írt feltételek fennállása esetén látható elvégrehajtási záradékkal, melyhez képest a végrehajtás elrendelése a záradék kiállítása nem a keresettel támadott szerződéses rendelkezésen alapul. A végrehajtás elrendelése iránti kérelem az, amely tartalmazza a végrehajtandó követelés összegét, mely megegyezhet a közjegyzői okiratban megjelölt összeggel, attól azonban eltérő is lehet. A végrehajtási záradék kiállítása nem zárja ki, hogy a követelés fennállását vagy összegét az adós a végrehajtás elrendelését követően vitassa, és nem zárja el a bizonyítás lehetőségétől sem. A Pp. 369. § a) pontja alapján indult eljárásban a végrehajtási eljárás adósa ugyanis teljes körűen vitathatja a követelés fennállását, érvényességét, összecszerűségét ugyanazon terjedelemben és módon, mintha az alperes végrehajtható okirat hiányában indítana ellene pert a fizetésre kötelezés iránt. Ezért ezen rendelkezések alapján nem lehet arra következtetni, hogy a szerződés ezen támadott rendelkezése a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára változtatta meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete elleni fellebbezésében a felperes annak megváltoztatásával a kereseti kérelmének történő helyt adást, míg másodlagosan az annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérte.

A zálogszerződés 8. pontjának tisztességtelensége érdemben vizsgálható volt a Ptk. 209. § (6) bekezdésére történő alperesi hivatkozás ellenére, mert a jogszabály szövege, illetőleg a szerződési feltétel egyezősége hiányzik. A felek jogviszonyában a zálogtárgy helyreállítása nem csak a zálogtárgy állagromlásához, mint feltétel bekövetkeztéhez fűződik, hanem több más körülményt is megjelöl a szerződés ezen pontja. Továbbra is fenntartotta, hogy a Kr. 1. § (1) bekezdés a) pontja szerint a szerződési feltétel értelmezésére a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítja fel a vitatott szerződéses rendelkezés, mert abból nem állapítható meg, hogy az I. rendű alperes mi alapján fogja a zálog romlását megállapítani, annak mértéke miként számítható ki. Azt sem rendezi, hogy a zálog romlása körében az állagromlás, amely műszaki szakkérdés, illetőleg ingatlanforgalmi szakkérdés, milyen paraméterek szerint kerül megítélésre. Amennyiben az alperes saját maga tetszés szerinti mérlegeléssel dönti el, egyértelműen tisztességtelen a kikötés a Kr. 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján.

A kölcsönszerződés I/4. pontjával kapcsolatban is fenntartotta, hogy e kikötés a bizonyítási terhet megfordítja abban az esetben, ha szerződéskötést követően nem ért egyet a banki tartozás nyilvántartással az abban foglaltakkal, mert neki kell bizonyítania, hogy tartozása a bank kimutatásától eltér.

A kölcsönszerződés a II/3. pontja álláspontja szerint azért tisztességtelen, mert az I. rendű alperes anélkül tette magát a jelzálogként lekött ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződés kedvezményezettjévé, hogy ennek ellentételezéseként vele szemben elszámolási kötelezettség került volna kikötésre, illetve anélkül, hogy a biztosítási összeg felhasználhatóságát vele szemben fennálló lejárt kötelezettségéhez kötötte volna. A kikötés tartozás hiányában is lehetővé teszi a biztosítási összeg elvonását az adóstól, megakadályozza továbbá a Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdésében foglalt diszpozitív szabály érvényesülését, mert nem áll módjában a biztosítási összeget a zálogtárgy helyreállítására fordítani. Az I. rendű alperes törekvése, hogy a szerződés folytán a biztosítási összeg kizárólagos kedvezményezettjévé váljon és azt a lakásingatlan helyreállítása helyett a kölcsön törlesztésére fordítsa, egyensúlytalan és a jóhiszeműség követelményével is ellentétben áll.

Az I. r. alperes ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés **részben alapos.**

A felperes és a II. r. alperes, mint adósok és az I. r. alperes, mint hitelező 2008. február 18. napján deviza alapú fogyasztói kölcsönszerződést, valamint ugyanezen a napon e kölcsönszerződés biztosítására a felperes és a II. r. alperes, mint zálogkötelezettek az I. r. alperesi zálogjogosulttal ingatlanra vonatkozó jelzálogszerződést kötöttek.

A felperes keresetében ezen szerződések egyes, a kölcsönszerződés I/4. és II/2. pontjának és a zálogszerződés 8. pontja tisztességtelenségének, és ennek folytán a szerződések részleges érvénytelenségének megállapítását kérte.

A Polgári törvénykönyvről szóló - és a szerződéskötésekor hatályos - 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 209. §-a tartalmazza a szerződési feltétel tisztességtelenségére vonatkozó szabályokat. Ezek a szerződés (szerződés rendelkezése) tisztességtelenségének a megállapítását egyrészt a bíróság mérlegelésére bízzák, másrészt - kizárva a mérlegelést - a 209. § (3) bekezdésének felhatalmazása alapján a Kr. nevesít tisztességtelennek minősülő feltételeket: az 1. § (1) bekezdése az ún. fekete, míg az 2. §, az ún. szürke listát tartalmazza. A fekete listában szereplő tisztességtelennek minősülő szerződési feltételek esetén a bíróságnak nem kell vizsgálnia a Ptk. 209. § (6) bekezdésében írt körülményeket, azaz, ha a fekete listán szereplő bármely feltétel megvalósul, a bíróságnak meg kell állapítania az adott szerződési rendelkezés tisztességtelenségét. A Ptk. 209. § (5) bekezdésének rendelkezése szerint ugyanakkor nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozták meg.

A kölcsönszerződés I/4. kikötésével kapcsolatosan az I. r. alperes arra is hivatkozott, hogy az a jogszabállyal egyező szövegezésű, ezért annak tisztességtelensége nem vizsgálható. Erre figyelemmel az ítéletábrán elsődlegesen azt kellett vizsgálnia, hogy ez a hivatkozás megfelel-e a Vht. szerződéskötéskor hatályos 21. § (1) és (2) bekezdésében, valamint a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (Kjtv.) 111.-112. §-aiban foglaltaknak, mert, ha igen, akkor ez a szerződéses kikötés nem lehet tisztességtelen.

A Vht. szerződéskötéskor hatályos 21. §-a szerint az (1) bekezdés rendelkezése szerint a bíróság végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha az tartalmazza

- a) szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást,
- b) a jogosult és a kötelezett nevét,
- c) a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét,
- d) a teljesítés módját és határidejét.

A (2) bekezdés szerint, ha a kötelezettség feltételnek vagy időpontnak a bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel, vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa. A (3) bekezdés szerint e szakasz alapján akkor van helye végrehajtásnak, ha a közjegyzői okiratba foglalt követelés bírósági végrehajtási útra tartozik, és, ha a követelés teljesítési határideje letelt.

Lényegét tekintve a fentiekkel egyező tartalmú a Vht. jelenleg hatályos 23/C. §-a, valamint a Kjtv. 112. § azzal, hogy a közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal való ellátására a közjegyzőt jogosítja fel.

A Kjtv. 111. § (1) bekezdése értelmében „a közjegyzői okiratok az ügyleti okirat és a ténytanúsító okirat (közjegyzői tanúsítvány). Az ügyleti okirat közhitelesen tanúsítja a

jogügyletre vonatkozó akaratnyilvánítás tényét, a ténytanúsító okiratban a közjegyző a jogi jelentőségű tényeket közhitelesen tanúsítja jegyzőkönyvi vagy záradéki formában.

A fentiek alapján tehát nem vitatható, hogy az idézett törvényi rendelkezések szövegszerűen nem egyeznek meg a kölcsönszerződés I/4. pontjában írt kikötéssel. Ezért az ítéletábra a továbbiakban azt vizsgálta, van-e tartalmi egyezőség közöttük, illetve helytálló-e az alperes azon álláspontja, hogy eredményét tekintve ugyanaz a helyzet adódik akkor, ha a támadott rendelkezés szerinti közjegyzői ténytanúsítvány kiállítására kerül sor, mintha a szerződés és az annak felmondását tartalmazó nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalása történik.

Az I. r. az alperes a perbeli szerződési feltétel hiányában is el tudná érni, hogy az általa kimutatott tartozás behajtására közjegyző által kiállított végrehajtási záradék alapján, azaz a követelés jogszerűségét vizsgáló bírósági eljárás lefolytatása nélkül, bírósági végrehajtási eljárás induljon. Az I. r. alperes ugyanis az adós fizetési késedelmére, azaz szerződésszegésére alapított felmondásáról, és az abban közölt tartozás összegéről - mint a Kjtv. 136. § (1) bekezdés e) pontja szerinti jelentős jogi tényről - kérhetné közjegyzői ténytanúsítvány kiállítását és ennek, valamint az adós fizetési kötelezettségét rögzítő ugyancsak közjegyzői okiratba foglalt szerződés alapján kezdeményezhetné a közjegyzőnél a végrehajtási záradék kiállításával történő elrendelését. A perbeli szerződés I/4. pontja pedig lehetőséget biztosít az I. r. alperesnek arra, hogy - a szerződés előzetes felmondása nélkül - közjegyzői ténytanúsítványt állíttasson ki az adósok - számítása szerint fennálló - tartozásának összegéről és kérje annak végrehajtási záradékkal való ellátását. Kétségtelen, hogy függetlenül attól, hogy közjegyzői okiratba foglalt felmondás, vagy a hitelezőnek az adós tartozására vonatkozó nyilatkozatát tartalmazó közjegyzői okirat záradékolása alapján indul a végrehajtás az adóssal szemben, az adós csak az általa a Pp. 369. § a) vagy b) pontja alapján indított végrehajtás megszüntetése vagy korlátozása iránti perben vitathatja végrehajtási záradékban megjelölt tartozásának fennállását, vagy annak összegét arra hivatkozva, hogy a végrehajtani kívánt követelés érvényesen nem jött létre (a) pont), vagy egészen, illetőleg részben megszűnt (b) pont). Ilyenkor a végrehajtás megszüntetési és korlátozási per keretében a követelésről érdemi jogvita folytatható le, így a felperesként fellépő adós a végrehajtást kérővel szemben mind azt a védekezést előterjesztheti, amellyel akkor élhetett volna, ha a végrehajtást kérő perben érvényesíti követelését.

Lényeges eltérés azonban, hogy míg a felmondáson alapuló végrehajtás esetén a végrehajtás kérére hárul annak bizonyítása, hogy a követelése fennáll (BH1980.388.), azaz ő köteles bizonyítani, hogy az adós szerződésszegést követett el, és ezért jogszerűen került sor a szerződés felmondására, és ezzel az adós valamennyi fizetési kötelezettségének a lejárttá tételére, addig, ha a záradékolt okirat az adós elismerésén (jelen ügyben a szerződés I/4. pontján) alapul, a bizonyítási teher megfordul, és az adósnak kell bizonyítania azt, hogy az elismert tartozása nem áll fenn (BH1991.439.).

Hangsúlyozza ezzel összefüggésben az ítélőtábla, hogy a Pp. 195. § (1) bekezdése szerint a közjegyző által kiállított ténytanúsító okirat, mint közokirat teljesen bizonyítja a benne foglalt adatok és tények valóságát. Tekintettel azonban arra, hogy a közjegyző a felmondások miatt nyilatkozat közléséről csak a Kjt. 136. § (1) bekezdés e) pontja alapján állíthat ki ténytanúsítványt, a felmondás közokiratba foglalása csak a felmondás tényét tanúsítja hitelesen, azt azonban nem, hogy annak indoka (vagyis az adós szerződésszegése), továbbá az

abban megjelölt tartozás összege valós. Téves ezért az I. r. alperesnek az az álláspontja, mely szerint a közjegyzői okiratba foglalt felmondás végrehajtási záradékoltatása alapján induló végrehajtás megszüntetése (korlátozása) iránti perben az adóst terheli a hitelező által közölt tartozás valóságával szemben az ellenbizonyítás. Ehhez képest a támadott szerződési rendelkezésnek más a tartalma, mert eszerint az adós elfogadja, annyi a tartozása, amennyit a bank (I. r. alperes) a saját nyilvántartásai alapján közöl a közjegyzővel, ezért ennek a szerződésben és egyben közjegyzői okiratban foglalt nyilatkozatával szemben őt terheli az ellenbizonyítás arra is kiterjedően, hogy szerződésszerűen teljesített, ezért a bank felmondása jogszerűtlen.

Megjegyzi az ítélőtábla, ha az I. r. alperes hivatkozása helyes lenne, azaz a szerződés I/4. pontjában rögzített szerződési feltétel megfelelné a Vht. és Kjt. hivatkozott rendelkezéseinek, nem lenne szükség a vitatott szerződési feltétel szerződésbe építésére.

Összegezve: az I. r. alperes által hivatkozott jogszabályi rendelkezések nem csupán megszővegezésüket, de tartalmukat tekintve sem egyeznek a támadott szerződési rendelkezésekkel. Ezért tehát vizsgálni kellett, hogy a kölcsönszerződés I/4. pontja tisztességtelen általános szerződési feltételnek minősíthető-e.

A Kr. 1. § b) pontja szerint a fogyasztói szerződésben tisztességtelennek minősül különösen az a szerződési feltétel, amely kizárólagosan a fogyasztóval szerződő felet jogosítja fel annak megállapítására, hogy teljesítése szerződésszerű-e.

A támadott I/4. pontbeli szerződési rendelkezés egyoldalú hatalmasságot biztosít az I. r. alperes számára a tekintetben, hogy meghatározza, áll-e fenn tartozása a felperesnek, és ha igen, mennyi. Ettől független kérdés, hogy az I. r. alperes kötelezettsége - külön jogszabály, a Hpt. rendelkezései alapján - hogy évente elszámolást, a felmondást megelőzően pedig a tartozásról részletes kimutatást juttasson el a felpereshez. Az I. r. alperesi hitelező e kötelezettségét a peres felek kölcsönszerződése nem tartalmazza, azaz nincs a szerződésnek olyan rendelkezése, amely szerint az I. r. alperesnek kötelessége lenne a tartozást közölni a felperessel, mielőtt a ténytanúsítványt az általa szolgáltatott adatok alapján a közjegyző kiállítja. Az az I. r. alperes jogkövető magatartására tartozó kérdés, hogy a külön jogszabály által őt terhelő - általa hivatkozott - kötelezettségének eleget tesz-e vagy sem. A jogvita eldöntése szempontjából azonban annak van jelentősége, hogy mi áll a felek szerződésében, abban szerepel-e az alperesnek ez a kötelezettsége, mert csak ebben az esetben biztosított a felperes számára, hogy a ténytanúsítvány kiállítása előtt vitassa a tartozásával kapcsolatos megállapításokat. Ez azt is jelenti, hogy tisztességtelen a fogyasztói szerződés azon kikötése, amely alapján a fogyasztó mindenkor tartozását a vele szerződő fél egyoldalú közlése alapján a közjegyző által kiállított közokirat tanúsítja (BDT2015.3420.), illetve, amely szerint az adós a szerződés kötésekor

előre elismeri, hogy a jövőben bármikor fennálló tartozása a kölcsönadós saját üzleti könyvei, illetve nyilvántartása alapján megállapítható összeggel azonos (BDT2017.3629.), és miután a perbeli általános szerződés feltétel ilyen tartalmú, a felperes megalapozottan hivatkozott annak semmisségére.

A szerződés I/4. pontja továbbá a fogyasztó hátránya változtatja meg a bizonyítási terhet. Főszabály szerint ugyanis a szerződésszegést tényét az ezt állító félnek kell bizonyítania a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint. Ennek megfelelően, ha az I. r. alperes azt állítja, hogy a felperes a szerződés szerinti fizetési kötelezettségének nem, vagy nem a szerződésben foglaltak szerint tett eleget, azt neki kell bizonyítania. A perbeli szerződési kikötés azonban ezt a bizonyítási terhet olyan módon fordítja meg a fogyasztó felperes hátrányára, hogy az I. r. alperes által egyoldalúan közölt adatok alapján kiállított közjegyzői okirattal szemben már őt terheli a bizonyítás a Pp. 195. § (1) és (6) bekezdése alapján, ezért a Kr. 1. § (1) bekezdés j) pontja szerinti - a szerződési feltétel tisztességtelenségének megállapítását megalapozó - feltétel is megvalósul.

A fenti kifejtettek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét e vonatkozásban megváltoztatta és a kölcsönszerződés I/4. pontja keresettel támadott kikötésének tisztességtelenségét megállapította.

Ezen túl az ítéletábra a kölcsönszerződés II/2. pontjának, valamint az ingatlan jelzálogszerződés 8. pontjával kapcsolatban az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetért az indoklás alábbi kiegészítésével.

A perbeli zálogszerződés 8.) pontja alapján az ítéletábra elsődlegesen azt vizsgálta - a Ptk. 207. § (1) bekezdésében rögzített nyilatkozási elv figyelembe vételével -, hogy miként értelmezhető ez a pont a biztosítékadásra való kötelezettséget illetően az adósok vonatkozásában, az mely esetre vonatkozik.

A zálogszerződés 8. pontjában az adósok - a felperes és II. r. alperes - tudomásul vették, hogy a jogosultat - I. r. alperest - megilleti a zálogtárgy meglétét, rendeltetési használatát, és állagát illetően ellenőrzési jogkör. A zálogtárgy értékét is bármikor felülvizsgálhatja és ennek jogkövetkezményeként, amennyiben a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, akkor a jogosultat (I. r. alperest) megilleti a zálogtárgy helyreállításának, vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték kérése.

E rendelkezés nyelvtani szerkezetéből az a következtetés vonható le, hogy a biztosítékadási kötelezettség kizárólagosan a zálogtárgy állagának romlásához kapcsolódik. Ezért e pontot vizsgálva helytálló az I. r. alperes hivatkozása, hogy a fedezetként szolgáló ingatlan értékének jelentős csökkenése esetén jogosult a fedezet kiegészítését kérni az adóstól, és ennek elmaradása esetén azonnali hatállyal felmondani a szerződést. Ez a szerződéses kikötés tartalmilag a Ptk. 261. § (2) bekezdésével megegyező feltétel. Utóbbi esetén ugyanis, 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. Mivel a kikötés a hivatkozott jogszabály tartalmával egyező, ezért a szerződéskötés időpontjában hatályos Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján e szerződéses kikötés tisztességtelensége nem volt vizsgálható.

Nem állapítható meg a kölcsönszerződés ingatlanbiztosítási szerződés kötési kötelezettséget kimondó II/2. pontjának érvénytelensége sem. Az I. r. alperes jogszerűen igényelt biztosítékot az adósok (felperes és II. r. alperes) nem teljesítése esetére, ennek okán jött létre a felek között a felperes és a II. r. alperes közös tulajdonában álló ingatlanra jelzálogszerződés (Ptk. 261. §). Az pedig, hogy a pénzügyi (az I. r. alperes) a fedezetként szolgáló ingatlanra biztosítási szerződés kötését követeli meg az adósoktól, nem bontja meg a szerződési egyensúlyt és nem jár indokolatlanul egyoldalú hátránnyal sem a felperesi oldalon. Ésszerű követelmény ugyanis, hogy az

I. r. alperes arra az esetre, ha a fedezeti ingatlanban káresemény miatt értékcsökkenés következik be, az a kölcsön megtérülés esélyeit ne rontsa. Ez azzal küszöbölhető ki, ha kedvezményezett pozícióba kerül a biztosítási szerződésben, ellenkező esetben ugyanis a kölcsön biztosítékát legalább részben elveszíthetné. A szerződéses kikötés tehát nem tekinthető tisztességtelennek, a felperesi fogyasztó kárára jelentős egyenlőtlenséget nem eredményez.

Téves a felperes hivatkozása arra, hogy ezen szerződési pont kikötése azért is tisztességtelen, mert a biztosítási szerződés kizárólagos kedvezményezettjeként az I. r. alperes vonatkozásában elszámolási kötelezettségre vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz. Kétségtelen, hogy a keresettel támadott rendelkezés a biztosítási (kártérítési) összeggel való elszámolási kötelezettséget illetően rendelkezéseket nem tartalmaz, azonban a kölcsönszerződés körében a Hpt. előírásai szerint köteles az I. r. alperes az adósok tartozásról kimutatást vezetni, így a fedezetként felajánlott ingatlan pusztulása, illetve megrongálódása során birtokába került biztosítási összeget köteles figyelembe venni, és a zálogjogi szabályok szerint is, elszámolási kötelezettséggel tartozik. Az alperes a kölcsönszerződés VIII.12. és a Hpt. 206. § (1) bekezdés b) pontja alapján ugyanis a szerződés lejártakor az általa vezetett könyvek és nyilvántartások alapján egyértelmű, közérthető és teljes körű írásbeli kimutatást (kivonatot) köteles küldeni az elszámolásról az ügyfél, (felperes) részére, akit ezzel szemben kifogásolási jog illet (Hpt. 206. § (2) bekezdés).

Ez az elszámolási kötelezettség nyilvánvalóan kiterjed a zálogtárgy elpusztulásának, illetve értékcsökkenésének pótlására szolgáló biztosítási összegre is, amely a zálogszerződés 7) pontja szerint a zálogtárgy helyébe lép. Ugyanis, ha a zálogszerződés 5) pontja alapján az I. r. alperes a zálogtárgyból (vagy annak helyébe lépett értékből, így a biztosítási összegből) kielégítést keres, a Ptk. 258. § (3) bekezdése alapján elszámolási kötelezettsége a felperes vonatkozásában akkor is fennáll. Ebből következően a biztosítási szerződés kedvezményezettjeként kapott kártérítési összegről való elszámolási kötelezettséget nem kellett az egyedi szerződésben külön szabályozni, azt a fent kifejtettek szerint külön jogszabály az I. r. alperes törvényes kötelezettségévé teszi.

A biztosítási összegtől eltérő kérdés a biztosítási díj fizetése. A biztosítási szerződés alapján ugyanis a biztosító meghatározott jövőbeni esemény bekövetkezésétől függően bizonyos összeg megfizetésére (biztosítási összeg) vagy más szolgáltatás teljesítésére, míg a biztosított, illetve másik szerződő fél (felperes) pedig díjfizetésre köteles (Ptk. 536. § (1) bekezdés). Ezért tehát a kölcsönszerződés és zálogszerződés vonatkozásában az I. r. alperesnek a biztosítási összeg vonatkozásában áll fenn a fentiek szerinti elszámolási kötelezettsége.

A fentiek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és a kölcsönszerződés keresettel támadott I/4. pontja tekintetében annak tisztességtelenségét megállapította. Ennek következtében a szerződés részben érvénytelen, az érvénytelen szerződéses rendelkezés pedig a felek vonatkozásában a szerződésből kiesik.

Az ítéltábla ezt meghaladó részében az elsőfokú ítéletet az indokolás kiegészítése mellett helybenhagyta.

A részbeni megváltoztatás eredményeként az ítéltábla a pernyertesség, pervesztesség arányában változtatta meg a peres felek elsőfokú eljárási költség megfizetésére, valamint az eljárási illetékre vonatkozó rendelkezéseit (Pp. 81. § (1) bekezdése).

Az ítéltábla a másodfokú eljárásban felmerült eljárási költség és a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viseléséről szintén a pernyertesség, pervesztesség arányában döntött a Pp. 81. § (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a alapján.

Szeged, 2017. március 30.

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó s.k.
a tanács elnöke

Dr. Béri András s.k.
előadó bíró

Dr. Dobler László s.k.
táblabíró