

A Pécsi Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Pintér & Szabó Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt aTörvényszék előtt indított perében a 2016. december 16-án meghozott/22. számú ítélet ellen a felperes által 23. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 12.700 (tizenkétezer-hétszáz) forint másodfokú perköltséget, valamint az államnak az illetékes állami adóhatóság felhívására 48.000 (negyvennyolcezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes, mint adós 2007. december 21. napján lakásvásárlási kölcsönszerződést kötött az alperessel, mint hitelezővel. Az alperes a ... hrsz. alatti ingatlan megvásárlásához 77.256,08 svájci frank kölcsönt nyújtott 360 hónapos futamidőre, a kölcsönszerződés lejáratí ideje 2037. december 21. napja. A kölcsönszerződés VIII.9. pontjában a felek rögzítették, hogy a bank által nyújtott kölcsön és járulékaí mindenkori összegének megállapítása szempontjából a bank üzleti könyveí az irányadóak, kivéve ha azok bizonyíthatóan tévesek.

A felperes, mint adós és zálogkötelezett az alperessel, mint zálogjogosulttal 2007. december 21-én önálló „zálogjogot alapító szerződés ingatlanra" megnevezésű szerződést kötött, amellyel a kölcsönügylet biztosítékául önálló zálogjogot alapítottak a ... alatti telekingatlanon felépülő, az ingatlan-nyilvántartásba ... hrsz. alatt felvételre kerülő ingatlanra.

A zálogszerződés 6. pontja szerint a „zálogkötelezett köteles a záloggal terhelt ingatlanra az adós kölcsönszerződésből származó fizetési kötelezettségének biztosítékául egy, a bank által elfogadható biztosító társaságnál - a jelen szerződés 3. pontjában rögzített ingatlanérték erejéig - a szerződés aláírását követően haladéktalanul vagyonbiztosítást kötni, a biztosítás kedvezményezettjeként a bankot megjelölni és a biztosítási kötvényt másolati példányban a bankhoz eljuttatni. A bank vállalja, hogy a kölcsönszerződés szerződésszerű teljesítését követően kedvezményezettí minőségéről lemond. A biztosítási kötvény jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi. A zálogkötelezett a biztosítási díjat köteles folyamatosan fizetni.

A zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a zálogjog tárgyát képező ingatlanban keletkezett biztosítási esemény következtében, összességében 300.000 forint biztosítási összeget meg nem haladó épületkárral esetén, amennyiben a bank akként nyilatkozik, hogy igényt tart a biztosítási összegre, illetve annak meghatározott részére, úgy a biztosítási összeget, illetve annak bank által igényelt részét biztosító közvetlenül a bank részére folyósítja. A bank vállalja, hogy a 300.000 forintot meg nem haladó biztosítási összegre vonatkozó elsődlegességi nyilatkozatát a biztosító káreseményről banknak küldött értesítése kézhezvételétől számított 15 napon belül megteszi. Amennyiben az ingatlanban 300.000 forint biztosítási összeget meghaladó káresemény következik be, úgy a biztosító a biztosítási összeget automatikusan a bank részére fizeti ki.

A bank köteles a biztosítótól kapott biztosítási összeget zálogkötelezett rendelkezésére bocsátani, hogy az ingatlan helyreállítási költségeit fedezze feltéve, hogy a zálogkötelezett előbb a bank számára ésszerű és elfogadható költségvetést készít a helyreállításokra vonatkozóan, kivéve ha a bank alapos okkal tarthat attól, hogy a kölcsönszerződésből fakadó kötelezettségek nem kerülnek megfelelő teljesítésre. Ha az adós nem teljesíti megfelelően fizetési kötelezettségeit, a bank csak a kötelezettségek maradéktalan teljesítését követően számol el az általa a biztosítótól kapott biztosítási összeggel a zálogkötelezett felé, illetőleg bank jogosult a biztosítási összeget adós hátralékos tartozásának kiegyenlítésére fordítani.

A zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a biztosítást a kölcsönszerződés fennállta alatt semmilyen módon nem szünteti meg. A biztosítási fedezet bármely okból történő megszűnése jelen szerződéssel biztosított főkötelem, valamint a bank és az adós közötti valamennyi szerződés azonnali felmondására ad okot. A biztosítás költségei a zálogkötelezettet terheli."

A zálogszerződés 19. pontja értelmében a felek megállapodtak, hogy amennyiben közöttük jogvita merül fel a jelen szerződéssel összefüggésben, az ilyen jogviták esetére a ... Választott Bíróság három választott bírójából álló tanácsnak kizárólagos illetékességét kötik ki. Jelen szerződés a választott bíróságról szóló 1994. évi LXXI. törvény szempontjából választott bírósági szerződésnek is minősül.

A felperes keresetében a kölcsönszerződés VIII.9. pontjának, továbbá a zálogszerződés 6. és 19. pontjainak érvénytelenségét kérte megállapítani. Keresetét az 1959. évi IV. törvény (1959. évi Ptk.) 209/A.§ (2) bekezdésére, valamint a 18/1999.(II.5.) Kormányrendelet a), b) és j) pontjaira alapította. Álláspontja szerint a kölcsönszerződés VIII.9. pontja azért tisztességtelen, mert megfordítja a bizonyítási terhet. A zálogszerződés 6. pontja azért minősül tisztességtelennek, mert az alperes a biztosítási szerződés kedvezményezettjévé válik, aminek ellentételezéseként vele szemben elszámolási kötelezettsége nincs, a kikötés lehetővé teszi a biztosítási összeg elvonását az adóstól, megakadályozva azt, hogy a biztosítási összeget az adós a lakás helyreállítására fordítsa.

Az alperes ellenkérelmében a zálogszerződés 19. pontjába foglalt választott bírósági kikötés tekintetében a kereset teljesítését nem ellenezte, ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérte. A kölcsönszerződés VIII.9. pontja vonatkozásában arra hivatkozott, a felperesre nem jelent hátrányt az, ha az alperes nyilvántartása az irányadó, mivel a felperesi befizetések nyilvántartása ebben a formában történhet. A kikötés nem ütközik a 18/1999.(II.5.) Kormányrendelet (1) bekezdésének a), b) és j) pontjaiba sem, nem zárja ki és nem korlátozza a fogyasztó igényérvényesítési lehetőségét, nem jogosítja az alperest arra, hogy egyoldalúan határozza meg a teljesítés szerződésszerűségét, valamint a szerződési feltételt egyoldalúan értelmezze, valamint nem fordítja meg a bizonyítási terhet. A jelzálogszerződés 6. pontja vonatkozásában arra hivatkozott, hogy az egyoldalú előnyt nem

biztosít az alperes számára, ezen túl a biztosítási összeg felhasználásával lehetőséget nyújt a fedezetül felajánlott ingatlan helyreállítására.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felek által 2007. december 21. napján megkötött „önálló zálogjogot alapító szerződés ingatlanra” megnevezésű szerződés 19. pontja, valamint a 6. pontjának az a kikötése, amely szerint „ha adós nem teljesíti megfelelően fizetési kötelezettségeit, bank csak e kötelezettségek maradéktalan teljesítését követően számol el az általa a biztosítótól kapott biztosítási összegekkel zálogkötelezett felé, illetőleg bank jogosult a biztosítási összeget adós hátralékos tartozásának kiegyenlítésére fordítani” érvénytelen. E kikötések 2007. december 21. napjától nem jelentenek kötelezettséget a felekre nézve. A keresetet ezt meghaladóan elutasította. Kötelezte a feleket, hogy fizessenek meg az államnak személyenként 18.000-18.000 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

Az ítélet indokolásában megállapította, hogy a felek között az 1959. évi Ptk.523.§ (1) bekezdése szerinti kölcsönszerződés jött létre, amely a 685.§ e) pontja alapján fogyasztói szerződésnek tekintendő. Rögzítette, a keresettel érintett szerződéses kikötések nem eredményeztek fizetési kötelezettséget, azok érvénytelenségével kapcsolatban elszámolásnak nem volt helye, ezért mellőzte a kölcsönszerződésre egyébként irányadó 2014. évi XL. törvény 37.§-ának (1) bekezdése szerinti felhívást.

A zálogszerződés 19. pontjába foglalt választott bírósági kikötés kapcsán az alperes elismerésére utalt.

A jelzálogszerződés 6. pontja vonatkozásában megállapította, hogy a jelzálogszerződés is fogyasztói szerződésnek minősül. A 6. pont érvénytelennek talált kikötése kapcsán megállapította, hogy az a jóhiszeműség és tisztesség követelményébe ütközik és a felek közötti szerződéses egyensúly megbomlását eredményezte, mert a felperesnek az ingatlan helyreállítása helyett a biztosítási összeget a kölcsön törlesztésére kell fordítania.

A 6. pont további rendelkezései tisztességtelenségét azért nem állapította meg, mert a kikötés alapján a bank köteles az ingatlan helyreállítási költségeinek fedezésére a biztosítási összeget a zálogkötelezett részére helyreállítási költségvetés alapján átadni. Erre figyelemmel a támadott szerződéses rendelkezések nem jelentenek egyoldalú indokolatlan előnyt az alperes számára, valójában mindkét fél érdekét szolgálják.

A kölcsönszerződés VIII.9. pontja tekintetében kifejezte, azzal, hogy a felek a bank által nyújtott kölcsön és járulékai mindenkor összegének megállapítása szempontjából a bank üzleti könyveit tekintették irányadónak, kivéve ha azok nyilvánvalóan tévesek, a felperes - álláspontjával szemben - nem vetette alá magát az alperes által vezetett könyvekben és nyilvántartásokban foglalt adatoknak, nem mondott le arról a lehetőségről, hogy vita esetén kétségbe vonja az alperes által meghatározott tartozás összegét. Erre figyelemmel a szerződési feltétel a 18/1999.(II.5.) Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdés a), b) de a j) pontja alapján sem tisztességtelen, mert a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára nem változtatta meg.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a kereset maradéktalan teljesítését kérte. Felvetette az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének indokoltságát. Előadta, hogy a szerződés VIII.9. pontja a bizonyítási terhet megfordítását eredményezi azzal, hogy az alperesi nyilvántartások alapján megállapított összegre kerül kiállításra a közjegyzői ténytanúsítvány, amely végrehajtás alapját képezheti. A felperes a

támadott kikötésben alávetette magát az alperes által vezetett könyvekben és nyilvántartásokban foglalt adatoknak, lemondott arról a lehetőségről, hogy vita esetén kétségbe vonja az alperes által meghatározott tartozása összegét. A kikötés az alperes nyilvántartásai alapján közjegyzői okirat kiállítását rendeli, azzal szemben a fogyasztóra hárul az ellenbizonyítás terhe, tehát a 18/1999.(II.5.) Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdésének j) pontjába ütközik, mert feljogosítja az alperest arra, hogy kizárólag saját maga nyilvántartásai alapján állapítsa meg, hogy a felperes teljesítése szerződésszerű-e, egyben az 1.§ (1) bekezdésének b) pontjába is ütközik.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, az elsőfokú eljárásban kifejtett indokait tartotta fenn ennek alátámasztására.

A fellebbezés nem megalapozott.

A másodfokú bíróság rögzíti, hogy a felülbírálat fellebbezés hiányában nem terjedt ki az elsőfokú ítéletnek a zálogszerződés 19. pontját és 6. pontja 3. bekezdésének utolsó mondatát érvénytelennek nyilvánító ítéleti rendelkezésre.

Az elsőfokú bíróság a kérelem és ellenkérelem keretei között a szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, a bizonyítékoknak a Pp.206.§ (1) bekezdése szerinti mérlegelésével a tényállást helyesen állapította meg, a másodfokú bíróság a fellebbezéssel támadott körben levont jogi következtetéseivel és az érdemi döntésével egyetértett. Az elsőfokú bíróság a döntése indokait is helytállóan fejtette ki, azokat a másodfokú bíróság megismételni nem kívánja, a fellebbezésben foglaltakra tekintettel mutat rá az alábbiakra:

A felperes hivatkozásával szemben a kölcsönszerződés VIII.9. pontjából nem következik az, hogy a bizonyítási teher a szerződéskötés időpontjában hatályban volt, a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999.(II.5.) Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdésének j) pontja szerint feltétlenül tisztességtelennek minősülő módon a fogyasztó hátrányára változott meg. Az kitétel, hogy a kölcsön és járulékai mindenkor összegének megállapítása szempontjából a bank üzleti könyvei az irányadók, nem jelent azt, hogy a felek közötti jogvitában a kölcsön összegét, esedékességét a fogyasztónak kell bizonyítania.

Megállapította a másodfokú bíróság, hogy a kölcsönszerződés VIII.9. pontja a fellebbezésben állított tartalmú rendelkezéseket nem tartalmazza. Nem szól arról, hogy az adós a szerződéskötéskor előre elismeri, hogy a jövőben bármikor fennálló tartozása a kölcsönadó saját üzleti könyvei, illetve nyilvántartásai alapján megállapítható közjegyző által kiállított közokirattal tanúsított összeggel azonos, márpedig az ítélkezési gyakorlat az ilyen tartalmú szerződéses kikötést értékeli tisztességtelennek (BDT 2015.3420., BDT 2017.3629.).

Ezzel szemben a kölcsönszerződés VIII.9. pontja nem rendelkezik másról, csak arról, hogy a kölcsön és járulékai mindenkor összegének megállapítása szempontjából a bank üzleti könyvei az irányadók, kivéve ha azok bizonyíthatóan tévesek. Ez az 1959. évi Ptk.207§-a szerint értelmezve nem jelenti a fogyasztó kötelezettségét arra, hogy a bank könyvei alapján általa megállapított tartozás összegét előzetesen és általánosan elfogadja, illetve a hitelező jogosultságát a tartozás összegének egyoldalú meghatározására. Mivel a felperes nem vetette alá magát a bank által készített kimutatás adatainak, nem nyilatkozott arról, hogy fennálló tartozása tanúsításaként a bank könyvei alapján készített és közjegyzői okiratba foglalt tartozáskimutatást fogadja el, a szerződéses kikötés nem jár azzal a következménnyel, hogy a közokirattal szemben a fogyasztó lenne köteles a Pp.195.§ (1) és (6) bekezdése szerinti ellenbizonyításra.

A bank könyvei alapján kimutatott tartozás előzetes elismerése hiányában a szerződéses kikötés azzal a 18/1999.(II.5.) Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdésének b) pontja szerinti következménnyel sem jár, hogy az alperest feljogosítaná a felperes teljesítése szerződésszerűségének kizárólagos megállapítására.

A sérelmezett szerződési feltételnek csak olyan jelentést lehetett tulajdonítani, hogy az alperes a szerződésből eredő igénye érvényesítése során annak összegét a saját - egyébként a szerződéskötéskor hatályos, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény 2. számú mellékletének 10.3. pontja szerint vezetett - nyilvántartása alapján jelöli meg. Ez pedig nem jelent jelentős egyenlőtlenséget a felek szerződésből eredő jogaiban és kötelezettségeiben a fogyasztó kárára, tehát a kikötés érvénytelensége nem volt megállapítható.

A felperes határozott fellebbezési kérelmében a keresetének maradéktalan teljesítését kérte. Arra, hogy a zálogszerződés 6. pontjának tekintetében a keresetét részben elutasító elsőfokú ítélet megváltoztatását milyen okból kéri, nyilatkozatot nem terjesztett elő. Ezért e vonatkozásban a másodfokú bíróság utal az elsőfokú bíróság által kifejtett helytálló indokokra, azokat megismételni nem kívánja. Azt emeli ki, fellebbezés hiányában jogerős az az elsőfokú ítéleti rendelkezés, hogy a zálogszerződés 6. pontjának 4. bekezdése utolsó mondata érvénytelen. A kifogásolt további rendelkezések a felperest kötelezik a zálogtárgyra biztosítási szerződés kötésére és fenntartására, az alperes jogosultságát jelentik a biztosítási összeg átvételére és a kötelezettségét arra, hogy azt a felperes rendelkezésére bocsássa a helyreállításra vonatkozó költségvetéssel igazolt helyreállítási költség fedezésére és egyben a felperes jogát ennek a követelésére. Ezért az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a támadott szerződési feltételek éppen az 1959. évi Ptk.260.§ (3) bekezdése által meghatározott jogot biztosítják, amely szerint a jogosult követelheti a biztosítási összegnek a zálogtárgy helyreállítására fordítását, ezért e szerződéses kikötések nem minősültek tisztességtelennek.

A fenti indokok alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében a Pp.253§ (2) bekezdése és a 254.§ (3) bekezdése alapján helyes indokaira utalással helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező felperes a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperes részéről felmerült másodfokú perköltséget, mely a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése alapján, a 4/A.§ (1) bekezdése szerint az általános forgalmi adó felszámításával meghatározott ügyvédi munkadíj. Az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 48.000 forint fellebbezési illetéket a felperes az Itv.74.§ (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdés alapján köteles megfizetni az államnak.

Pécs, 2017. március 30.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács János s.k. előadó bíró, Dr. Vogycska Petra s.k. bíró