

A Fővárosi Ítéltábla a ... Ügyvédi Iroda (cím; ügyintéző: ...) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - az ... Ügyvédi Iroda (cím; ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt **I. rendű alperes** (I.rendű alperes címe) I. rendű, az **II. rendű alperes** (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. október 28. napján kelt 30.G.45.028/2015/24. számú ítélete ellen a felperes által előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, az alábbiak szerint megváltoztatja, megállapítja, hogy a felperes és az I.-II. rendű alperesek között 2007. május 16. napján létrejött, ... ügyszámú közjegyzői okiratba foglalt „ingatlan jelzálogjoggal biztosított devizában nyilvántartott jelzálog - típusú hitelkölcsön szerződés"

III. pontjának azon rendelkezése, mely szerint „A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés alapján az adósok terhére mindenkor fennálló kölcsön és járuléktartozás tekintetében, annak közokirati tanúsításaként, az adósoknak a hitelezőknél vezetett számlái és a hitelezők vonatkozó bizonylatai alapján készített közjegyzői ténytanúsítványt fogadják el. Az adósok és a zálogkötelezettek alávetik magukat annak, hogy a jelen közjegyzői okirat alapján az adósok terhére fennálló kölcsön- és járuléktartozás összegét, esetleges végrehajtási eljárás kezdeményezése esetén is, a hitelezők felkérésére a fenti módon közjegyző tanúsítsa." érvénytelen és a II. rendű alperest ennek tűrésére kötelezi;

továbbá a IV.1. pontja 9. bekezdésének azon rendelkezése, amely szerint: „Ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenése) a zálogból való kielégítést veszélyezteti, a zálogjogosult felhívására a zálogkötelezettek a felhívásban megszabott határidő alatt kötelesek a zálogfedezetet az eredeti értékre kiegészíteni. Amennyiben a zálogkötelezettek a fenti felhívás ellenére a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékre nem egészítik ki, a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés lejárta hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.", valamint

IV.1. pontja 11. bekezdésének alábbi rendelkezése: „Amennyiben a devizaárfolyam nagymértékű változása miatt a fennálló kölcsöntartozás deviza eladási árfolyamon történő, forintra átszámított értéke meghaladja a jelzálogul lekötött ingatlan forintban meghatározott aktuális/várható hitelbiztosítéki értékének a hitelező belső utasításaiban meghatározott, a finanszírozhatóság szempontjából maximális százalékos mértékét, és az adósok, a hitelezők felhívására, az abban megszabott, megfelelő határidő alatt nem teljesítenek olyan mértékű előtörlesztést, melynek eredményeképpen a kölcsön/fedezet arány a hitelbiztosítéki értéknek a hitelezők belső utasításaiban meghatározott, a finanszírozhatóság szempontjából maximális százalékos mértéke alá csökken, vagy a fedezetet nem egészítik ki, a hitelezők a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondhatják, és teljes követelését lejárttá tehetik, valamint a zálogjogosult gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.” érvénytelen.

Mellőzi a felperest I., II. rendű alperesek javára perköltség fizetésére kötelező elsőfokú ítéleti rendelkezést, egyben kötelezi az I., II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 54.000.- (ötvennégyezer) forint elsőfokú perköltséget;

ezt meghaladó elsőfokú költségeiket a peres felek maguk viselik;

egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I., II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 33.600.- (harmincháromezer-hatszáz) forint másodfokú perköltséget;

ezt meghaladó másodfokú költségeiket a peres felek maguk viselik.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A felperes módosított keresetében az I. rendű alperessel 2007. május 16. napján létrejött és közjegyzői okiratba foglalt ingatlan jelzálogjoggal biztosított, devizában nyilvántartott kölcsönszerződés III. pontjának, valamint a zálogszerződés IV.1. pontjának első bekezdése, első mondata, valamint utolsó mondata, továbbá a IV.1. pontjának 9., 10. és 11. bekezdéseinek tisztességtelenség okán fennálló semmissége miatt kérte a szerződés részleges érvénytelenségének megállapítását, a II. rendű alperes tűrésre kötelezése mellett. Kereseti kérelmének jogszabályi indokaként a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdésére és a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontjait hívta fel.

Hivatkozása szerint a szerződés III. pontjában megjelölt rendelkezés azért tisztességtelen, mert azzal alávetette magát az I. rendű alperes által vezetett könyvekben és nyilvántartásokban foglalt adatoknak és az alávetéssel lemondott arról a lehetőségről, hogy a felek közötti vita esetén kétségbe vonja az I. rendű alperes által meghatározott tartozásának összegét. Az I. rendű alperes jogosult a perbeli kikötés, valamint a saját nyilvántartásai alapján meghatározni a követelés összegét és azt közjegyző előtt közokiratba foglalni. A közokiratot a szerződés megkötésekor hatályos Vht. 21. § (1) bekezdése alapján végrehajtási záradékkal lehet ellátni az I. rendű alperes kérelmére, ami azzal a következménnyel jár, hogy a felperes a vele szemben indított végrehajtási eljárást megszüntetni, illetve korlátozni csak akkor tudja, ha az I. rendű alperessel szemben indított perben bizonyítja,

hogy az I. rendű alperes követelése részben vagy egészben megszűnt. A kikötés a bizonyítási kötelezettséget a fogyasztó terhére fordítja, ezért a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének j) pontjába ütközik.

A szerződés IV.1. g) pontját követő 8-9. mondatokban, azaz a 9. és 10. bekezdésben foglalt rendelkezések a ténylegesség, az arányosság, az objektivitás a világos és egyértelmű megfogalmazás, valamint a tételes meghatározás elvét sérti. Utalt arra, hogy a bank szabadon döntheti el, hogy mikor és milyen mértékű az állagromlás, szabadon becsülheti meg a zálogtárgy értékét, valamint önkényesen állapíthatja meg azon ismeretlen okokat, melyek alapján maga dönti el a zálogtárgy kiegészítése körében a határidőket, mindenféle kontroll nélkül. A fogyasztó nem számolhat előre azzal, hogy mikor, milyen következmények bekövetkeztek esetén lesz köteles a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni.

A szerződés IV.1. pontjának utolsó mondata, azaz 11. bekezdése tekintetében előadta, hogy a legsúlyosabb jogkövetkezmény alkalmazhatóságát, a szerződés azonnali hatályú felmondhatóságát a hitelező egy olyan, a belső utasításaiban rögzített feltételhez kötötte, amelynek megismerhetőségét nem biztosította az adós részére.

Az alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérték és - többek között - hivatkoztak arra, hogy a perbeli szerződésben a II. rendű alperes nem zálogjogosultként szerepel, ezért vele szemben a zálogszerződés alapján igényt a felperes nem érvényesíthet, keresetösségi joga nem áll fenn.

A kölcsönszerződés III. pontja tekintetében vitatták, hogy a rendelkezés a felperes hátrányára a bizonyítási terhet megfordítaná, utaltak a 250/2000. (XII.24.) Kormányrendeletben előírt szabályra. E szerint a devizában is meghatározva naponta tartja nyilván a bank a kölcsönt, a nyilvántartás napján érvényes árfolyamokon. Az automatizmusra épült nyilvántartás biztosítja a tartozás összegének pontos, naprakész és objektív meghatározását. Az I. rendű alperesnek ezen nyilvántartásvezetés jogszabályi kötelezettsége, így rá hárul annak bizonyítása, hogy mennyi a tartozás összege, a befizetések elszámolása hogyan történt. Ezen túl utaltak a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakra, mely szerint maga a Ptk. nem tartalmaz arra vonatkozó konkrét szabályt, hogy mit kell érteni a fedezet jelentős csökkenése alatt. A jogszabály lehetővé teszi a kölcsön/fedezet arányának változása esetére a kölcsönszerződés felmondását azzal a kikötéssel, hogy ilyen esetben az adósnak meg kell adni a lehetőséget a fedezet kiegészítésére, amely a jelen perbeli szerződés esetén megvalósult.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetét elutasította és a felperest az alperesek javára 142.240 forint perköltség megfizetésére kötelezte.

Tényként állapította meg, hogy a II. rendű alperes mint bank, az I. rendű alperes mint jelzálogbank, együttesen hitelezők, valamint a felperes mint adós/zálogkötelezett 2007. május 16. napján ügyszámú közjegyzői okiratba foglalt ingatlan jelzálogjoggal biztosított, devizában nyilvántartott jelzálog - típusú hitel kölcsönszerződést kötöttek. A megállapodás III. pontja a szerződés alapján mindenkor fennálló tartozás összegének igazolására a közjegyzői ténytanúsítvány elfogadásáról, míg a IV. pontja a kölcsön biztosítékáról rendelkezett, a IV.1. pontja a zálogjogosult javára a kölcsön biztosítékeként jelzálogjog alapításáról rendelkezett. E szerint a jelzálogbank, mint jelzálogjogosult javára 2.000.000 forintnak megfelelő, 2007. év május hó 14. napján érvényes, a bank által alkalmazott devizavételi árfolyamon számított 13.414 CHF összegű kölcsön tőkére, annak évi 5,2% induló, a kölcsönszerződés fennállása alatt a hitelezők által egyoldalúan változtatható mértékű ügyleti kamatára, annak évi 2,04%-a induló kamatára, valamint a kölcsöntőke 20%-ára, mint a

jelzálogjoggal biztosított követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire fedezetül szolgáló jogérvényesítési költségbiztosítókra alapították. Idézte a keresettel támadott szerződéses rendelkezéseket.

Az ítélet jogi indokolásában az elsőfokú bíróság mindenekelőtt rögzítette, hogy a felek között a régi Ptk. 523. §-ának (1) bekezdésében meghatározott kölcsönszerződés megkötésére került sor, amelynek biztosítására ugyanazon okiratba foglaltan jelzálogjogot alapítottak a felek. A felek fogyasztói kölcsön szerződést kötöttek és a felperes jogosult volt a Ptk. 239/A. §-a alapján a szerződés érvénytelenségének (részleges érvénytelenségének) megállapítása iránt pert indítani, amelyben nem kellett vizsgálnia a Pp. 123. §-ában megfogalmazott feltételek fennállását. Rögzítette, hogy a jogvita elbírálása során nem volt relevanciája a felek közötti, a 2014. évi XL. törvény (a továbbiakban: DH2 tv.) szerinti elszámolásnak, mivel részint a kereset tárgyává tett zálogszerződésre a fenti jogszabály hatálya nem terjed ki, részint a kölcsönszerződés peresített rendelkezése - III. pontja - vonatkozásában a felperest nem terhelte a DH2 tv. 37. §-ának (1) bekezdése szerinti, az érvénytelenség jogkövetkezményére kiterjedő kereseti kérelem előterjesztésének kötelezettsége.

A kölcsönszerződés III. pontja - a közjegyzői ténytanúsítvány - tekintetében lényegében az alperesek álláspontját osztotta, rámutatott arra, hogy a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Kjt.) szerződéskötéskor hatályos 111. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján a hitelező I. rendű alperesnek bármikor lehetősége van a közjegyzőnél közjegyzői ténytanúsítvány kiállítását kezdeményezni. Kizárólag a hitelező I. rendű alperes jogszabályban biztosított jogosultságát rögzíti akként, hogy az általa vezetett nyilvántartások alapján a közjegyző azok tartalmát megállapítsa és ténytanúsítványban rögzítse. Megállapította, hogy a támadott kikötés semmilyen arra vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz, hogy az e tanúsítványban foglaltakat az adós felperes ne vitathatná. Egyebekben a Pp. 164. § (1) bekezdésének alapján a felperest terhelne az I. rendű alperesi nyilvántartással szemben annak bizonyítása, hogy az abban rögzítettekkel szemben más összegű teljesítéssel élt, ezért a kifogásolt feltétel nem fordítja meg a bizonyítási terhet, csupán eljárást állapít meg a felperes esetleges tartozásának a számbavételére. Megállapította, hogy szerződéses rendelkezés nem tekinthető olyan „bianco csekk”-nek, amely az I. rendű alperes részére korlátlan, a felperes által a továbbiakban nem kifogásolható módon tartalmazza a tartozást.

Nem találta tisztességtelennek a zálogszerződés IV.1. pontja 6., 7. sorában, valamint az utolsó mondatában foglalt rendelkezést, amellyel a zálogjogot kiterjesztették az egyoldalúan változtatható mértékű ügyleti kamat és a jogérvényesítési költségek biztosítására is. Utalt az alperesek által e körben kifejtett álláspontra és arra, hogy a szerződéskötéskor hatályos Hpt. 210. § (3) bekezdése alapján az alperesek jogosultak voltak az ügyleti kamat változtatására, ezért a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján a támadott rendelkezés nem minősülhet tisztességtelennek. Nem volt annak sem jogszabályi akadálya, hogy a felek jogérvényesítési költségbiztosítót kössenek ki, a rendelkezés ugyanis megfelel a régi Ptk. 251. § (3) bekezdése és a 258. § (3) bekezdéseinek. A szerződés IV.1. pontjának a felperes által megjelölt további rendelkezései tekintetében arra a következtetésre jutott, hogy valamennyi megfelel a régi Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában, a 261. § (2) bekezdésében foglaltaknak, így azok a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján nem minősülnek tisztességtelennek, mivel a régi Ptk. rendelkezéseit ültetik át. Nem fogadta el azt a felperesi érvelést sem, mely szerint a fedezetkiegészítésre vonatkozó rendelkezés kontroll nélküli egyoldalú hatalmasságot biztosít a zálogjogosultnak, mivel a Ptk. sem ír elő konkrét mértéket a zálogtárgy állagának romlására, ezért a szerződésben sem kellett ennek pontos mértékét rögzíteni, a kiegészítés mértékének meghatározása pedig gyakorlatilag megegyezik a törvényi előírással. Annak megítélése, hogy a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, nem a zálogjogosult kizárólagos értelmezésébe tartozik, hanem objektív körülmény, amelynek bekövetkezése esetén jogosult fellépni a biztosíték értékének megőrzése érdekében. Megjegyezte, hogy a felek együttműködési kötelezettségéből fakadóan a kölcsönügylet biztosítékául kikötött ingatlan értékében történő

változás nyilvánvalóan a szerződés zálogkötelezett általi teljesítését érintő lényeges körülmény, melyről egyébként is köteles volna tájékoztatni a felperes a zálogjogosultat.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet kereseti kérelem szerinti megváltoztatását és az alperesek perköltségben való marasztalását, másodlagosan pedig az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság új eljárásra és ennek során új határozat hozatalra utasítását kérte.

A fellebbezés indokolása szerint az elsőfokú bíróság a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontjait figyelmen kívül hagyta. Állította, hogy a zálogszerződés IV.1. pontja 11. bekezdésében foglalt rendelkezés tisztességtelensége érdemben vizsgálható, mivel a Ptk. normaszövege és a szerződési feltétel nem egyezik meg teljes körűen. A szerződési feltétel szerint nem csak a zálogtárgy állagromlásához, mint feltétel bekövetkezéséhez fűződik a zálogtárgy helyreállításának kötelezettsége, hanem több más körülményre is utal a szerződési feltétel, amelynek értelmezésére kizárólag a hitelezőt jogosítja, ezért a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába ütközik. A fogyasztó ugyanis nem láthatja előre, hogy amennyiben például a zálogtárgy állagromlása bizonyos mértéket elér, azonban az ingatlanpiac ettől eltérő mértékű értéknövekedést eredményez, az alperes mi alapján állapítja meg a zálog romlását, annak mértéke hogyan számolható ki. A szerződés nem rendezi, hogy az egyes körülmények, a műszaki kérdések, az ingatlanpiaci változások hogyan kerülnek megítélésre, azt szakértő, vagy az alperes saját maga mérlegeléssel dönti el.

A kölcsönszerződés III. pontja tekintetében lényegében a kereseti kérelmében foglaltakat megismételve hangsúlyozta, hogy a támadott szerződéses pont második bekezdése azért tisztességtelen, mert azzal az I. rendű alperes által vezetett könyvekben és nyilvántartásokban foglalt adatoknak vetette magát alá. A felek közötti jogvita esetén az adós felperest terheli annak bizonyítása, hogy a közjegyzői okiratba foglalt tartozása nem, vagy nem a megjelölt összegben áll fenn. Ezzel a bizonyítási terhet a felperes hátrányára fordította meg. A perbeli kikötés kizárólag az I. rendű alperes nyilvántartását tekinti hitelesnek a felperesi tartozás meghatározásakor, ezzel feljogosította az I. rendű alperest arra, hogy kizárólag a saját maga nyilvántartásai alapján állapítsa meg a felperesi teljesítést és annak szerződésszerűségét.

Az alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az érdemben helytálló elsőfokú ítélet helyben hagyását kérték, a felperes perköltségben való marasztalásával egyidejűleg. Az elsőfokú eljárásban előadott ellen kérelmükben foglaltakat fenntartva utaltak arra, hogy a felperes a fellebbezésében is az elsőfokú eljárásban benyújtott kérelmeit és annak indokolását ismételte.

A felperes fellebbezése nagyobb részben alapos.

A fellebbezés az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére is irányult. Az ítélet tábla elsődlegesen ezt az indítványt vizsgálta, figyelemmel arra, hogy ennek megalapozottsága az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatát kizárná. A felperes nem jelölte meg, hogy milyen okból kéri az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, olyan lényeges eljárási szabálysértésre nem hivatkozott, amely a Pp. 252. §-ának (2) bekezdése alapján az ítélet hatályon kívül helyezését indokolja, és ilyen okot az ítélet tábla sem látott, jelentős eljárási szabálysértés az elsőfokú eljárás során nem történt. A felperes nem jelölt meg továbbá olyan bizonyítási indítványt sem, amely a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján az ítélet hatályon kívül helyezést megalapozná. Mindezek alapján fogalmilag kizárt az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése, ezért azt az ítélet tábla érdemben vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság tényállást lényegében helyes állapította meg, azonban az ítélet tábla az érdemi döntésével csupán részben ért egyet az alábbiak szerint.

A fellebbezés az elsőfokú ítélet kereset szerinti megváltoztatására irányult, ugyanakkor a felperes fellebbezésének indokolásában nem érintette a zálogszerződés IV.1. pontjának első mondata „a kölcsönszerződés fennállása alatt a hitelezők által egyoldalúan változtatható mértékű üzleti kamatára” szövegrésze; valamint utolsó mondata „a kölcsöntőke 20%-ára, mint zálogjoggal biztosított követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire fedezetül szolgáló jogérvényesítési költségbiztosítékra” szövegrészt, valamint a zálogszerződés IV.1. g) pont 10. bekezdésének „a kölcsöntartozásnak a futamidő alatt bekövetkezett jelentős növekedése” szövegrészeinek megállapítására vonatkozó kereseti kérelmet elutasító döntést.

Az ítéletábra kiemeli, hogy a hivatkozott szerződési rendelkezések tekintetében az elsőfokú bíróság keresetet elutasító rendelkezésével, érdemi döntésével és annak jogi indokolásával egyetértett, ezért azt megismételni nem kívánja, csupán utal a Pp. 254. (3) bekezdése alapján az ítélet helyes indokaira.

Az ítéletábra a kölcsönszerződés III. pontjának 2. és 3. bekezdése körében osztotta a fellebbezési álláspontot, mely szerint az érintett rendelkezések tisztességtelenek. Az adott kikötés, amellyel a felperes aláveti magát annak, hogy a tartozásának és kötelezettségének mértékét minden esetben az I. rendű alperes jogosult meghatározni, és azt minden további nélkül végrehajtható okirat kiállításának alapjául közokiratba foglalni, tisztességtelen, hiszen semmivel nem ellentételezett egyoldalú előnyt biztosít a hitelezőnek. A Korm. rendelet 1. § b) és j) pontjai alapján is megállapítható a rendelkezés tisztességtelensége, mivel kizárólag a fogyasztóval szerződő felet jogosítja fel annak megállapítására, hogy a teljesítés szerződésszerű-e, továbbá bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára változtatja meg. A felperes által támadott feltétel kifejezetten azt a célt szolgálja, hogy biztosítsa a jelenleg hatályos Vht. 23/C. § (1) és (2) bekezdésében írt feltételek teljesülését annak érdekében, hogy az I. rendű alperes követelését tartalmazó közjegyzői okiratot végrehajtási záradékkal lehessen ellátni és annak - mint végrehajtható okiratnak - alapján az adósokkal szemben peres eljárás nélkül bírósági végrehajtást lehessen lefolytatni. A perbeli szerződési feltételben a felperes előre elismerte, hogy a jövőben bármikor fennálló tartozása azzal az összeggel azonos, amit az I. rendű alperes a saját nyilvántartása alapján tartozásként megállapít. Ez a felperes által a szerződés megkötésekor a kölcsön folyósítását megelőzően tett tartozáselismerő nyilatkozat, amelyre tekintettel a régi Ptk. 242. §-a értelmében a bizonyítási teher megfordul és kétséget kizáróan a fogyasztóra hárul. Ez következik a végrehajtás megszüntetése és korlátozása iránti per szabályaiból, amelyben ugyancsak a fogyasztónak kell bizonyítani, hogy a végrehajtandó követelés megszűnt vagy nem jött létre. Az adott szerződési feltétel a Vht. 23/C. § (2) bekezdése szerinti feltételek bekövetkezésének igazolása, és ezáltal felmondás jogkövetkezményeinek beállta szempontjából is jelentőséggel bír.

A Vht. 23/C. § (1) bekezdése értelmében az okiratot készítő közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha az tartalmazza a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló, vagy egyoldalú kötelezettségvállalást; a jogosult és a kötelezett nevét; a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét; a teljesítés módját és határidejét.

A fentiekből következően a hitelező az adóssal szemben fennálló követelése igazolására vonatkozó kötelezettségének akkor tud eleget tenni, akkor indulhat meg a végrehajtási eljárás, ha rendelkezésére áll azösszecszerűséget rögzítő közjegyzői ténytanúsítvány is, amely a végrehajtás alapjául szolgáló végrehajtható okiratnak minősül. A záradékolás azt eredményezi, hogy a végrehajtási eljárás megindul, melyet követően az adós felperes csak a végrehajtási perben, annak szabályai szerint vitathatja a követelést és ebben a perben őt terheli a bizonyítás. Ezzel szemben abban az esetben, ha ilyen tanúsítvány nem áll rendelkezésére, akkor a bank fizetési meghagyás útján, illetve perben érvényesítheti az igényét és az adós vitatása esetén neki kell bizonyítania a követelésösszecszerűségét is. A tényállításának alapja nem vitásan a saját nyilvántartása lehet, de fő

szabály szerint őt fogja terhelni a bizonyítás, például a kamatszámítás helyességét illetően és a bizonyítás elmulasztásának következményeit is viselnie kell. A szerződési feltétel tisztességessége nem áll összefüggésben az alperesi bank azon kötelezettségével, hogy a jogszabályoknak megfelelő nyilvántartást kell vezetnie.

E szerződési pont tekintetében az ítéletábra rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes tűrésre kötelezésére irányuló kereseti kérelemről kifejezetten nem döntött, azonban a kereset teljes elutasításával a kérelemről határozott.

A II. rendű alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy maga a zálog szerződés alapján nem vált zálog jogosulttá, csupán a kölcsön szerződésben mint hitelező vett részt. A II. rendű alperest a zálogszerződés érvénytelensége nem érinti. Ugyanakkor a kölcsönszerződés III. pontjában foglalt tisztességtelen szerződési kikötés, amely a részleges érvénytelenséget eredményez a hitelező II. rendű alperest érinti, ezért az ítéletábra e feltétel tekintetében a semmiség megállapításának tűrésére kötelezte.

A szerződés IV.1. 9. bekezdésével összefüggésben helytállóan hivatkozott a felperes fellebbezésében arra, hogy a feltétel tisztességtelenségét a régi Ptk. 209. § (6) bekezdésében foglaltak ellenére érdemben lehet vizsgálni, mivel a régi Ptk. irányadó normaszövege 261. §-ának (2) bekezdése és a szerződési feltétel egyezősége nem állapítható meg.

A régi Ptk. 261. § (2) bekezdése 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.

A fenti Ptk. rendelkezés a zálogtárgy állagromlásának esetét szabályozza. Ezzel szemben a szerződéses kikötés a zálog romlásáról ír, ami magában foglalja az állagromlás mellett az egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenést is, utóbbit a régi Ptk. hivatkozott rendelkezése nem ismeri. Ugyanakkor a szerződés nem határozza meg, hogy milyen egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenésről lehet szó, e körben nem egyértelmű, nem világos, így az I. rendű alperes van abban a helyzetben, hogy ezen szerződéses rendelkezésre utalással, választása szerint bármit megjelölhessen az értékcsökkenés okaként.

A régi Ptk. rendelkezései szerint amennyiben a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását.

Ezzel szemben a szerződéses rendelkezés szerint a fogyasztó a fedezet kiegészítésére köteles, a zálogtárgy helyreállításának lehetősége fel sem merül, ami a régi Ptk. szabályaihoz képest hátrányosabb helyzetet eredményez a fogyasztó számára. A fentieket meghaladóan a régi Ptk.-ban mind a helyreállítás, mind a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adása egyértelmű rendelkezés, ezzel szemben a zálogfedezet eredeti értékre való kiegészítésére irányuló kötelezettség nem az, mert nem állapítható meg, hogy ez a már zálogjoggal terhelt dolgot érinti, vagy újabb zálogtárgy bevonását, esetlegesen más megoldást foglal magában. További eltérés, hogy a régi Ptk. rendelkezései szerint a kielégítési jog abban az esetben nyílik meg, ha a zálogtárgy helyreállítására, biztosíték adására irányuló kötelezettségének a zálogkötelezett megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, míg a szerződés szerint abban az esetben, ha nem egészíti ki a fedezetet az eredeti értékére. Az adott rendelkezés így a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja értelmében tisztességtelen, így

a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdése szerint semmis.

A régi Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja értelmében 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 IV.1. 11. bekezdésében a felek arról rendelkeztek, hogy ha a devizaárfolyam nagymértékű változása esetén a kölcsön forintba átszámított értéke meghaladja a jelzálogul lekötött ingatlan forintban meghatározott aktuális/várható hitelbiztosítéki értékének a hitelező belső utasításaiban meghatározott, a finanszírozhatóság szempontjából maximális százalékos mértékét abban az esetben köteles az adós vagy részben előtörleszteni, vagy a fedezetet kiegészíteni oly mértékre, amely eredményeként a kölcsön és fedezet egymáshoz viszonyított aránya finanszírozhatóság szempontjából maximális százalékos mérték alá csökkent. Az adott rendelkezés azonban nem tartalmaz konkrét rendelkezést arra vonatkozóan, hogy mit kell a finanszírozhatóság szempontjából maximális százalékos mértéknek tekinteni, hanem visszatér a hitelező belső utasításaira, az ott meghatározott mértékre mind az előtörlesztés, mind a fedezet kiegészítésére vonatkozó kötelezettség tekintetében. Ezek elmulasztásához ugyanakkor a szerződés azonnali hatályú felmondását és a teljes követelés lejártát fűzi következményként.

A fogyasztó az ilyen rendelkezés alapján nem tudja megállapítani, hogy mi az a mérték, ami a finanszírozhatóság szempontjából még megfelelő és amire az általa nyújtott biztosíték kellő fedezetet nyújt, amelynek lecsökkenése előtörlesztési kötelezettséget jelenthet számára az I. rendű alperes választásától függően. Az ilyen szerződéses rendelkezés nem átlátható, továbbá azzal, hogy a hitelező belső utasításai határozzák meg ezeket a feltételeket, az objektivitás és a ténylegesség elvének sem felel meg, mivel a feltételeket, a részletszabályokat az I. rendű alperes egyoldalúan, saját belső utasításaiban adhatja meg. Nincsenek körülírva azok a körülmények, amelyek alapján ezt megteheti, ezért az ilyen előre nem átlátható, nem kellően felmérhető szerződési feltétel kizárólag az I. rendű alperes hitelezőt jogosítja fel az adott feltétel értelmezésére és tartalmának egyoldalú meghatározására, ami így a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltaknak felel meg, továbbá kimeríti a 2. § d) pontjában foglaltakat is, ezért tisztességtelen.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint változtatta meg.

A felperes fellebbezése nagyobb részben eredményesnek bizonyult, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az ítéletábra az elsőfokú eljárásban felmerült perköltségről a pernyertesség-pervesztesség aránya figyelembevételével határozott, így felperes által lerótt 72.000 kereseti illeték 75%-nak megfizetésére kötelezte az alpereseket a felperes javára, tekintette arra, hogy a az összesen öt támadott szerződési pontból három tekintetében a felperes pernyertes lett. A kereseti illetéket meghaladó perköltség tekintetében pedig a feleket kötelezte saját költségeik viselésére, figyelemmel arra is, hogy az alperesek részére megállapítható ügyvédi munkadíj mértéke- a megbízási szerződés alapján- a felperes részére a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenység alapján megállapítható mértéknél magasabb összegű lenne.

A másodfokú eljárásban szintén a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes alpereseket a rendelkező rész szerinti mértékű fellebbezési illeték felperes részére történő megfizetésére.

Budapest, 2017. május 3.

. Senyei György s.k.

a tanács elnöke

. Ócsai Beatrix s.k.
előadó bíró

. Bicskei Ildikó s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: