

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Kugler Ügyvédi Iroda által képviselt I. rendű és a személyesen eljáró II. rendű alperesek ellen szerződések részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. október 18. napján kelt 17.G.44.025/2015/13. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy érvénytelen a peres felek között 2006. március 20. napján létrejött kölcsönszerződés I.4. pont ötödik- hetedik bekezdésének rendelkezése, amely 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, 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 járuléktartozást, 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, amelynek elfogadására a Felek jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak.

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 fenti hivatkozott tényeket, adatokat esetleges végrehajtási eljárás kezdeményezése esetén, a Bank felkérésére az Adósok banknál vezetett számlái, a Bank nyilvántartásai, könyvei alapján és nyilvántartásokba való betekintéssel közjegyzői tanúsítványba foglaltan tanúsítsa, e tekintetben a banktitok megtartásának kötelezettsége alól a felmentést megadják.”;

a II. rendű alperest ennek tűrésére kötelezi;

a felperesnek az I. rendű alperes javára fizetendő perköltségben marasztalását bruttó 38.800 (harmincnyolcezer-nyolcszáz) forintba szállítja;

egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 16.000 (tizenhatezer) forint fellebbezési illetékből és 5.000 (ötezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes módosított, I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetében annak a megállapítását

kérte a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdése és a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontja alapján, hogy a közte és az I. rendű alperes között 2006. március 20. napján létrejött lakásvásárlási célú, svájci frank elszámolású kölcsönszerződés I.4. és II.3. pontjának megjelölt részei tisztességtelen szerződési feltételek, ezért a kölcsönszerződés részlegesen érvénytelen. A kereseti kérelme kiterjedt továbbá a kölcsönszerződés biztosítékeként ugyanezen a napon közte és a II. rendű alperes, valamint az I. rendű alperes között létrejött egyetemleges zálogszerződés 8. pontjának megjelölt rendelkezésére. A II. rendű alperessel szemben kizárólag tűrésre kötelezést kért, perköltség igénye nem volt.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Vitatta a megjelölt rendelkezések tisztességtelenségét, hogy azok nem kellően világosak és egyértelműek, és arra is hivatkozott, hogy a zálogszerződés támadott rendelkezése a régi Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdésének átültetése, valamint a kölcsönszerződés érintett rendelkezése összhangban áll a régi Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakkal.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetét teljes egészében elutasította és kötelezte az I. rendű alperes javára 88.900 forint perköltség megfizetésére. A határozat indokolásában tényként rögzítette, hogy a felek között 2006. március 20. napján CHF alapú elszámolással lakásvásárlás céljára kölcsönszerződés jött létre, amelyet a felek közjegyzői okiratba foglaltak, valamint ezzel egy időben a felperes és a II. rendű alperes mint zálogkötelezettek, valamint az I. rendű alperes a szerződés biztosítékeként jelzálogszerződést is kötöttek. A kölcsönszerződés I.4. pontjának 5-7. bekezdéseiben a felek a szerződés alapján fennálló kölcsön és egyéb tartozás mértéke tekintetében az I. rendű alperes nyilvántartásai és könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt fogadták el mint közhiteles, aggálytalan tartalmú bizonyítékot azzal, hogy amennyiben a felperes nem, vagy nem szerződés szerint teljesít, a végrehajtás alapjául szolgáló kölcsön- és tartozás összegét a banki nyilvántartásokról készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány tanúsítja, amelyet a felek a szerződés aláírásával elfogadnak. A II.3. pont a kölcsön folyósításának együttes feltételeit sorolja fel, negyedik francia bekezdése szerint a felperes köteles a zálogul lekötött ingatlanra vagyonszámot kötni és a kötvényt, vagy ajánlatot a banknak bemutatni, vagy egyéb módon igazolni azzal, hogy abban a bankot egyedüli kedvezményezettként jelöli meg. A zálogszerződés 8. pontjának keresettel érintett rendelkezése az alábbiakat rögzíti: „Kötelezett tudomásul veszi, hogy a Jogosult a zálogtárgy meglétét, rendeltetésszerű használatát, annak állapotát bármikor ellenőrizheti, az értékét bármikor felülvizsgálhatja, valamint azt, hogy amennyiben a zálogtárgy állapotának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, úgy a Jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását, vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását.” E pontban a zálogkötelezett tudomásul vette továbbá, hogy amennyiben a biztosíték adási kötelezettségének felszólítás ellenére – megfelelő határidőn belül – nem tesz eleget, a zálogjogosult kielégítési jogát vele szemben érvényesítheti.

Az elsőfokú bíróság az ítélet jogi indokolásában a módosított kereseti kérelmet a szerződéskötéskor hatályos régi Ptk. 209. § (1) és (5) bekezdése, 209/A. § (2) bekezdése, és a Korm. rendelet felperes által megjelölt rendelkezései alapján vizsgálta. Az I.4. pont megjelölt rendelkezése körében kifejtette, hogy a felperes a kölcsönszerződésnek közjegyzői okiratba foglalásával a közjegyző előtt kötelezettséget vállalt a szerződés teljesítésére, ezzel az I. rendű alperest a közvetlen végrehajtás megindítására jogosította fel, a hitelezőnek többlet jogosultságot biztosítottak. A közokirat végrehajtási záradékkal történő ellátásához azonban szükséges a végrehajtás megindulásának időpontjában fennálló tartozás pontos összegének rögzítése, ezt biztosítja a közjegyzői ténytanúsítvány, kiállításának alapja kizárólag az alperes nyilvántartásai és könyvei lehetnek. A végrehajthatóság bekövetkezéséhez felperes hozzájárulására nincs szükség, azonban a Vht. 23/C. § (5) bekezdése szerinti feltételek egyike a teljesítési határidő lejárta, amelyet az eljáró közjegyző

tanúsítványával igazol. Erre az adós a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 142. § (3) bekezdése alapján észrevételt tehet, így nincs elzárva attól, hogy a követelés érvényes létrejöttének felülvizsgálatát kérje, azt vitassa. Amennyiben a végrehajtási záradékkal ellátott okirat törvénysértően kerül záradékolásra, úgy a végrehajtás megszüntetése vagy korlátozása iránti per indítására van lehetősége. Az adott feltétel tehát önmagában nem minősül a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), b), illetve j) pontja szerint tisztességtelennek. A kölcsönszerződés II.3. pontjának megjelölt rendelkezése tekintetében sem találta megalapozottnak a keresetet, mert a biztosítéki ingatlan esetleges megsemmisülése vagy értékének csökkenése esetén az I. rendű alperes számára a biztosítási összeg az egyetlen, ami fedezetet nyújt a felperesi tartozásra, így ez a rendelkezés összhangban áll a jogszabályokkal, nem ellentétes a jóhiszeműség követelményével. A zálogszerződés 8. pontja körében pedig kifejtette, hogy a szerződés megkötésének időpontjában hatályos régi Ptk. 261. § (1) és (2) bekezdéseiben foglalt jogszabályi rendelkezésnek felel meg, azzal tartalmilag azonos rendelkezéseket rögzít. A szerződésben található feltétel így a jogszabályból is levezethető, ezért a régi Ptk. 209. § (6) bekezdésére figyelemmel nem tekinthető tisztességtelennek.

Az ítélettel szemben fellebbezést előterjesztő felperes elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a kereseti kérelmének helyt adó határozat meghozatalát és az I. rendű alperes perköltségben marasztalását kérte. A zálogszerződés 8. pontjának a fedezet kiegészítésre vonatkozó rendelkezése tekintetében azzal érvelt, hogy a pénzügyi intézmény olyan konstrukciót alkalmaz, amely a törlesztőrészlet korlátlan mértékű növekedését rejti magába, így ennek a kockázatát nem háríthatja tovább az adósra akként, hogy a törlesztőrészlet folyamatos növekedésével újabb biztosítékot nyújtson. Az ilyen tartalmú szerződési feltétel a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétes és a hitelező részére indokolatlan egyoldalú előnyt jelent. Azért is tisztességtelen a kikötés, mert a legsúlyosabb jogkövetkezmény alkalmazását, az azonnali hatályú felmondás lehetőségét köti olyan feltételhez, amelynek megismerhetősége az adós számára nem biztosított. Ezt azzal támasztotta alá, hogy a hitelező belső utasításaiban határozza meg az adós által meg nem ismerhető kötelezettségeket. A rendelkezés nem elégíti ki az érthetőség, világosság követelményét sem, nem lehet tudni, hogy mit kell érteni a követelés kielégítését veszélyeztető meghatározás alatt, a hitelező bankot jogosítja így annak egyoldalú értelmezésére. Arra is hivatkozott, hogy a régi Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja tekintetében a norma egyezőség hiányzik, így téves az elsőfokú bíróság indokolása. A kölcsönszerződés I.4. pontjával összefüggésben a Korm. rendelet 1. § j) pontjára utalt, amely a bizonyítási terhet megfordító rendelkezés tisztességtelenségét mondja ki, az adott rendelkezés esetén pedig az adósnak kell bizonyítania, hogy a tartozása eltér attól, amennyit a bank meghatároz. A szerződés II.3. pontjának a vagyonbiztosítási szerződésre és a bank kedvezményezettkénti megjelölésére vonatkozóan fenntartotta az elsőfokú eljárás során kifejtett álláspontját, amely szerint az adott rendelkezés a felperes tartozásának hiányában is lehetővé teszi a biztosítási összeg elvonását az adóstól és így a régi Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdésében foglaltakkal ellentétben nem teszi lehetővé, hogy azt az adós a zálogtárgy helyreállítására fordítsa.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezését a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, mert a felek az erről szóló értesítést követően tárgyalás tartását nem kérték.

Az ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, így azt az ítéltábla teljes terjedelmében vizsgálta felül.

A fellebbezés részben, a kölcsönszerződés I.4. pontjának megjelölt rendelkezése tekintetében megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntésével és annak indokolásával azonban az ítéletábla csak részben értett egyet.

Nem osztotta azt az álláspontot, hogy a kölcsönszerződés közjegyzői okiratba foglalása önmagában egy többletjogosultságot eredményez, amely folytán az adós az I. rendű alperes hitelezőt a közvetlen végrehajtás megindítására jogosítja fel. A kölcsönszerződés II.3. pontjának hatodik francia bekezdésében a kölcsön folyósításának egyik feltételként határozták meg a kölcsön és jelzálogszerződés közokiratba foglalását, azt tehát nem a felperes belátására bízták, hanem a szerződés írta elő az adós kötelezettségeként. A szerződés I.4. pontjának megjelölt rendelkezéseiben kifejezetten arra tekintettel rögzítették a bank nyilvántartásai és könyvei alapján készült közjegyzői ténytanúsítvány aggálytalan tartalmú bizonyítékként való elfogadását, hogy azt közvetlen bírósági végrehajtás céljára a bank felhasználhassa. Az I.4. pont utolsó bekezdésében éppen egy esetleges végrehajtás kezdeményezésének esetére kötötték ki, hogy a közjegyző tanúsítványba foglaltan tanúsíthassa – a banktitok alóli felmentés megadása mellett – a bank nyilvántartása és könyvei alapján az adós tartozásának mértékét. Ez a rendelkezés pedig azáltal, hogy a kölcsön folyósításának egyik feltételként a szerződés közjegyzői okiratba foglalását kötötte ki, a régi Ptk. 209. § (2) bekezdésére is figyelemmel – amely szerint az egyes szerződési feltételek tisztességtelen voltának megállapításakor a szerződés egyéb feltételeit, az azokkal való kapcsolatát is értékelni kell – alkalmas a bizonyítási teher felperes számára kedvezőtlen megváltoztatására. A kifogásolt rendelkezés célja ugyanis éppen a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 23/C. § (1) és (2) bekezdésében írt feltételek teljesülésének a biztosítása a bank számára annak érdekében, hogy a követelését tartalmazó közjegyzői okiratot végrehajtási záradékkal lehessen ellátni és mint végrehajtható okirat alapján az adóssal szemben peres eljárás nélkül is bírósági végrehajtást lehessen lefolytatni. Egy végrehajtási eljárás esetén a végrehajtás megszüntetése iránti perben pedig a Pp. 369. §-ának rendelkezései szerint már a felperesnek kell bizonyítania, hogy a tartozása eltér attól az összegtől, amelyet a bank megjelöl, és amelyet adott esetben a bank nyilvántartása meghatároz és amit a felhatalmazott közjegyző a közjegyzői tanúsítványban igazol.

A Vht. 23/C. § (1) bekezdése értelmében ugyanis 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 azösszezszerűséget 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 rendelkezésre, akkor a bank fizetési meghagyás útján, illetve perben érvényesítheti az igényét és az adós vitatása esetén neki kell bizonyítania a követelés összezszerűségét is. A tényállításának alapja nem vitásan a saját nyilvántartása lehet, de főszabály szerint őt fogja terhelni a bizonyítás például a kamatszámítás helyességét illetően és a bizonyítás elmulasztásának következményeit viselnie kell.

A kifejtettekből következően a felperes keresetében megjelölt, a kölcsönszerződés általa támadott rendelkezése a bizonyítási teher szabályait megfordítja, a felperesre mint fogyasztóra hárul annak

bizonyítása, hogy milyen összeggel tartozik a banknak, ezért az a Pp. 209/A. § (2) bekezdése és a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés j) pontja alapján tisztességtelen szerződési feltételként érvénytelen.

A másodfokú bíróság a kölcsönszerződés II.3. pontja és a zálogszerződés 8. pontja tekintetében osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját és jogi indokait, megismétlésük nélkül mindössze utal ezekre, illetve a II.3. pontra vonatkozó indokolást a fellebbezésre is tekintettel az alábbiakkal egészíti ki.

A kölcsönszerződés II.3. pontja kizárólag a folyósítás egyik feltételeként határozza meg a zálogul lekötött ingatlanfedezetre legalább tűz- és elemi kár kockázatra vonatkozó vagyonszerzési megkötését a bank kedvezményezettkénti megjelölésével. Az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott arra, hogy a kizárólag jelzálogjoggal biztosított I. rendű alperesi követelés esetén a bank kedvezményezettkénti kikötése a vagyonszerzési szerződésben nem ellentétes a jóhiszeműség követelményével és nem tekinthető egyoldalú, indokolatlan szerződési feltételnek. Az adott rendelkezésből nem vonható le az a fellebbezésben állított következtetés sem, hogy a bank tartozás hiányában is elvonhatná a biztosítás összegét ezzel megakadályozva, hogy azt az adós a zálogtárgy helyreállítására fordítsa. A kifogásolt rendelkezésből ez a többletjogosultsága az I. rendű alperesnek nem olvasható ki, ilyet a rendelkezés nem tartalmaz. A zálogszerződés 8. pontjával összefüggésben a felperes alaptalanul állította, hogy a szerződés e rendelkezésének tartalma nem azonos a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésében írt norma szövegével, ami kizárólag a zálogtárgy állagromlását nevesíti, mint a követelés kielégítését veszélyeztető körülményt, amely esetben a jogosult a zálogtárgy helyreállítását vagy megfelelő biztosíték adását kérheti. Ez a kötelezettség a jogszabályi rendelkezés folytán abban az esetben is terhelné a felperest, illetve a zálogkötelezettet, ha a zálogszerződés ezt kifejezetten nem tartalmazná. Az ilyen szerződési feltétel ezért a régi Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek.

A kifejtettek tekintettel a Fővárosi Ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és a kölcsönszerződés I.4. pontjának megjelölt szövegrésze tekintetében megállapította a szerződési feltétel tisztességtelensége folytán annak semmisségét és a kölcsönszerződés részleges érvénytelenségét.

A felperes fellebbezése részben vezetett eredményre, ezért a másodfokú bíróság a felperest perkieltségben marasztaló rendelkezést is megváltoztatta a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint a részleges pernyertesség arányában. A három szerződéses feltételre figyelemmel a felperes 1/3 részben pernyertes, 2/3 részben pervesztéses lett, ezért az I. rendű alperes jogi képvisellel felmerült költségeinek 2/3-át kell megtérítenie azzal, hogy az általa lerótt 36.000 forint illetékből 12.000 forintba és a jogi képvisellel arányosan felmerülő 10.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjra, összesen 24.700 forintba lenne jogosult. Az I. rendű alperesnek a megbízási szerződését is figyelembe véve a kifejtett tevékenységre tekintettel a 32/2003. (VIII.23.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja és (6) bekezdése alapján mérsékelt, 50.000 forint + áfa, bruttó 63.500 forint ügyvédi munkadíj járna, melyből a felperesnek járó összeg levonásával a felperes mindössze 38.800 forint megfizetésére köteles az I. rendű alperes javára.

A másodfokú eljárásban lerótt 48.000 forint fellebbezési illeték 1/3 részét, 16.000 forintot és a jogi képviselő további 5.000 forint + áfa ügyvédi munkadíját pedig a részben sikeres fellebbezésre tekintettel az I. rendű alperes köteles a felperesnek megfizetni, mivel az I. rendű alperes a fellebbezési eljárásban érdemi tevékenységet nem végzett, fellebbezési ellenkérelmet nem nyújtott be, így részére másodfokú perkieltség nem számolható el.

Budapest, 2017. év április hó 19. napján

. Sándor Ottó s. k.
a tanács elnöke

dr. Buglyó Gabriella s. k.
előadó bíró

dr. Kurucz Zsuzsánna s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:
bíróági tisztviselő