

A Győri Ítéltábla a dr. Lantos Bálint ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Bede Péter ügyvéd által képviselt **I.r.** és **II.r.**, a jogi képviselő nélkül eljáró **III.r.** és a személyesen eljáró **IV.r. alperesek** ellen tisztességtelen szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Veszprémi Törvényszék 2017. február 9. napján kelt 1.P.20.108/2016/16. számú ítélete ellen a felperes részéről 17., az I.r. és II.r. alperesek részéről 18. szám alatt benyújtott fellebbezés folytán megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit megváltoztatja, és megállapítja, hogy a felek között 2007. július 25. napján létrejött „Ingatlan jelzálogjoggal biztosított devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződés” IV.I. pont alábbi kikötése: „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.” érvénytelen.

Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasítja.

A felek a másodfokú eljárás során felmerült költségeiket maguk viselik.

Megállapítja, hogy a feljegyzett 48.000,- (negyvennyolcezer) Ft fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint 2007. július 25. napján az I.r. és II.r. alperesek, mint hitelezők, és az I.r. alperes, mint zálogjogosult, illetve a felperes és a IV.r. alperes, mint adósok, és a zálogkötelezettek „Ingatlan jelzálogjoggal biztosított devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződést kötöttek.

A szerződés IV.I. pontjának keresettel érintett bekezdése szerint: „Ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlás, akár egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenése) a zálogból való

kielégítést veszélyeztet, 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."

A szerződés III. pontjának keresettel érintett bekezdése szerint: „A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés alapján az adósok terhére mindenkor fennálló kölcsön- és járulék tartozás tekintetében, annak közokirati tanúsításaként, az adósoknak a hitelezőnél vezetett számlái és a hitelező vonatkozó bizonylatai alapján készített közjegyzői ténytanúsítványt fogadják el.

Az adósok és a zálogkötelezett alávetik magukat annak, hogy a jelen közjegyzői okirat alapján az adósok terhére fennálló kölcsön- és egyéb járulék tartozás összegét, esetleges végrehajtási eljárás kezdeményezése esetén is, a hitelező felkérésére a fenti módon közjegyző tanúsítsa."

A felperes a módosított keresetében a szerződés fenti kikötései tisztességtelenségének megállapítását kérte az 1959. évi IV.tv. 209/A §. (2) bekezdés és a 93/13 EKG. 6. cikk (1) bekezdése alapján.

Álláspontja szerint a IV.1. pont idézett rendelkezése sérti a szimmetria, a ténylegesség és arányosság, az objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás, a tételes meghatározás elvét, ezért a 18/1999. Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdés a) és b) pontjába ütközik.

A kikötés az I.r. és II.r. alperesek egyoldalú megítélésére bízta, hogy a zálog tárgyának milyen mértékű romlása esetén milyen határidővel milyen fedezetet fogad el.

A III. pont idézett rendelkezése körében arra hivatkozott, hogy a rendelkezés a 18/1999. Kormányrendelet 1. §. b) és j) pontja alapján semmis, mert lehetőséget biztosít az I.r. és II.r. alperesek számára a felperes fennálló tartozása összegének egyoldalú meghatározására, illetve megfordítja a bizonyítási terhet.

Az I.r. és II.r. alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Elsődlegesen a per megszüntetését kérték arra hivatkozással, hogy a felperes keresete nem felel meg a 2014. évi XL. törvény 37.§ (1) bekezdése szerinti követelményeknek.

Érdemben a IV.1. pont szerinti kikötés körében arra hivatkoztak, hogy a kikötés a szerződéskötéskor hatályos 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 209.§ (6) bekezdése szerinti jogszabályi előírásoknak megfelel, gyakorlatilag a törvényi rendelkezés került átültetésre a szerződésbe, ezért tisztességtelensége nem állapítható meg.

A közjegyzői ténytanúsítvánnyal kapcsolatban kifejtették, az nem fordítja meg a bizonyítási terhet, a közvetlen végrehajtás lehetőségét pedig nem a közjegyzői ténytanúsítvány szerződéses kikötése teszi lehetővé, hanem a közjegyzői okirat végrehajtási záradékolásának jogszabályi lehetősége.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította a perbeli szerződés III. pontja támadott rendelkezésének érvénytelenségét, és a III.r. és IV.r. alpereseket ennek türéseire kötelezte. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte az I.r. és II.r. alpereseket 18.000,- Ft eljárási illeték állam részére történő megfizetésére azzal, hogy a további 18.000,- Ft eljárási illeték az állam terhén marad.

Megállapította, hogy a peres felek a felmerült költségeiket maguk viselik.

Az ítélete indokolásában a szerződés III. pont idézett rendelkezése kapcsán megállapította, hogy az az I.r. és II.r. alpereseket egyoldalúan jogosítja annak megállapítására, hogy a felperes

szerződésszerűen teljesít-e, és ezen megállapításra az I.r. és II.r. alperes a saját nyilvántartásai és könyvei alapján jogosult.

A támadott kikötés alapján a felperes elfogadta, hogy kizárólag az I.r. és II.r. alperesek nyilvántartásai és könyvei irányadóak a tartozása kimutatására, amely kimutatás közokirat alapjául szolgál, ezért végrehajtás kezdeményezésére alkalmas.

Hangsúlyozta a törvényszék, hogy a közokirattal szemben valóban van helye ellenbizonyításnak, ugyanakkor a bizonyítási teher abban az esetben is a fogyasztót terheli, amikor adott esetben a bank indít pert a fogyasztó ellen tartozás megfizetése iránt. Egy ilyen perben azonban - közokirat hiányában - a bank lenne köteles bizonyítani a követelése fennállását és összegét, a kikötés alapján készített közokirat miatt azonban ez a kötelezettség a fogyasztót terheli.

A IV.1. pont keresettel érintett kikötése kapcsán a Ptk. 251.§ (1) (3) bekezdését, a Ptk. 260.§ (1)-(2)-(3) bekezdését és a 261.§ (2) bekezdését idézve kifejtette, hogy a felek a zálogtárgy hitelbiztosítéki értékét a szerződésben meghatározták, így a zálog romlásának ténye nem az I.r. és II.r. alperesek önkényes döntésén múlik, hanem a szerződésben kikötött hitelbiztosítéki értékhez igazodik.

Rámutatott, hogy a zálog romlásának észlelése esetére előírt eljárás a Ptk. 261.§ (2) bekezdése szerinti szabályok szöveghű átvétele, ezért a Ptk. 209.§ (6) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek.

Az ítélet ellen a felperes, valamint az I.r. és II.r. alperesek is fellebbezést terjesztettek elő.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a szerződés IV.1. pontja szerinti kikötés tisztességtelenségének megállapítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a kikötés sérti a 18/1999. Kormányrendelet a) és b) pontját, a támadott rendelkezés ugyanis nem határozza meg, hogy a zálogtárgy értékének milyen mértékű csökkenése ad lehetőséget az I.r. és II.r. alpereseknek arra, hogy fedezet-kiegészítést kérjenek, és azt milyen határidővel kérhetik.

A kikötés továbbá nem tartalmaz pontos meghatározást arra vonatkozóan, hogy mely esetekben kérheti az I.r. és II.r. alperes a zálogtárgy helyreállítását, vagy további biztosíték kérését.

A kikötés azt sem határozza meg, hogy az árfolyam milyen mértékű elmozdulása ad lehetőséget az I.r. és II.r. alpereseknek a pótfedezet kérésére, ezért nem világos, nem egyértelmű.

Hivatkozott még arra is, hogy a rendelkezés a hitelező bank belső utasításaiban meghatározott mértékű változások esetén nyitja meg a hitelező jogát a fedezet kiegészítésére, ezen belső utasítások azonban nem részei a szerződésnek.

Az I.r. és II.r. alperesek fellebbezése az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatására, a kereset teljes elutasítására irányult.

A III. pont szerinti kikötés kapcsán hangsúlyozta azt az álláspontját, hogy az nem fordítja meg a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára, és nem jogosítja fel a pénzügyi intézményt annak egyoldalú meghatározására, hogy a fogyasztó teljesítése szerződésszerű-e.

Álláspontja szerint a 18/1999. Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdés b) pontjába eleve nem is ütközhetne a kikötés, a jogszabályhely helyes értelmezése szerint ugyanis az a kikötés tisztességtelen, amelyben a fogyasztóval szerződő fél annak egyoldalú meghatározására jogosult, hogy a saját teljesítése szerződészerű-e.

Hangsúlyozta, hogy nem a ténytanúsítvány teremti meg a közvetlen végrehajtás lehetőségét a pénzügyi intézmény számára, hanem a kölcsönszerződés közokiratba foglalása.

A végrehajtási záradékkal indult végrehajtás megszüntetése, illetve korlátozása iránti peres eljárás során pedig a Pp. szerint a felperes fogyasztót terheli a vitatott összeg tekintetében a bizonyítás.

Arra is hivatkozott, hogy a Hpt. egyrészt a pénzügyi intézmény kötelezettségévé teszi a banki nyilvántartás vezetését, másrészt azt is előírja, hogy legalább évente teljes körű kimutatást készítsen

a fogyasztó teljesítéseiről, amely vitatásának lehetősége a fogyasztó előtt nyitva áll mind a Hpt., mind a 28/2014. (VII.23.) MNB rendelet 2-4.§-ai alapján.

Álláspontja szerint ezen kikötés alapján a felek a bizonyítási kötelezettség teljesítésének módjáról állapodtak meg egymással, és ennek során olyan megoldást választottak, amely mindkét fél érdekeit szem előtt tartja.

Az I.r.-II.r.alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az ítélet fellebbezésükkel nem érintett részeinek helybenhagyását kérték.

A felperes, valamint az I.r. és II.r. alperesek fellebbezése alapos.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, a beszerzett peradatok okszerű mérlegelésével megalapozott tényállást állapított meg, az abból levont jogi következtetései azonban nem helytállóak.

A szerződés IV.1. pontja idézett kikötése az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem tisztességtelen, mivel a felek a szerződésben meghatározták az ingatlan hitelbiztosítéki értékét, - az tehát nem az I.r.-II.r. alperesek megállapításán múlik - , illetve a Ptk. felhívott rendelkezésének szerződésbe való átvétele, azaz a jogszabályi rendelkezésnek megfelel.

A Ptk. 209. §. (5) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a jogszabály által, vagy jogszabály előírásának megfelelően megállapított szerződési feltétel.

Az alperes fellebbezési hivatkozásával szemben azonban a jelzálogszerződés IV.1. pontja szerinti kikötés csak részben felel meg a Ptk. hivatkozott rendelkezéseinek.

A Ptk. 260. §-a annak következményeit szabályozza, ha a zálogtárgy elpusztul (teljesen elpusztul, vagy részleges pusztulás idézi elő a zálogtárgy értékcsökkenését). Megállapítható tehát, hogy a rendelkezés a fizikai állagromlás esetére tartalmaz irányadó szabályozást a felek (zálogjogosult-zálogkötelezett) jogait és kötelezettségeit illetően.

A Ptk. 260. §. (2) és (3) bekezdésének a zálogtárgy értékcsökkenésével kapcsolatos rendelkezése a zálogtárgy állagromláson (részleges pusztuláson) alapuló értékcsökkenése esetén alkalmazható (Complex jogtár, Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez Szerkesztette: Gellért György).

A Ptk. 260. §. (2) bekezdése és a jelzálogjogra irányadó különös szabályozás (Ptk. 261. §. (2) bekezdés) tehát kizárólag - kielégítést veszélyeztető mértékű - állagromlás esetén teremt a zálogjogosultnak lehetőséget arra, hogy - a kielégítési jog megnyílt jogkövetkezményének terhével - a zálogkötelezettől a zálogtárgy helyreállítását, vagy megfelelő biztosíték nyújtását - ennek keretében pótfedezet biztosítását - követelje, mégpedig akkor, ha a zálogtárgy állagromlásáért a tulajdonos felelős.

A dologi kötelezett jogaira és kötelezettségeire irányadó lényeges diszpozitív törvényi szabályozással ellentétes az az általános szerződési rendelkezés, ami a zálogtárgy állagromláson kívüli okból bekövetkező - a kielégítést veszélyeztető mértékű - értékcsökkenése esetére biztosítja a kielégítési jog megnyíltát, ha a zálogkötelezett a zálogfedezetet nem egészíti ki. A kifejtettek miatt - szemben a fellebbezésben kifejtettekkel - nem a kikötés jogszabállyal való tartalmi egyezősége,

hanem az attól való lényeges tartalmi eltérés állapítható meg, ekként a Ptk. 209. §. (5) bekezdésére való alperesi hivatkozás nem foghat helyt.

A rendelkezés - a 2/2011. PK véleményben írtakra is figyelemmel - a jóhiszeműség és tisztesség követelményének sérelmével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontja meg a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát, így a Ptk. 209. §. (1) bekezdése alapján tisztességtelen, tehát a Ptk. 209/A §. (2) bekezdése alapján semmis.

Az ítéletábra utal arra is, hogy a zálogjog dologi jogi jogintézmény, melynek a lényegi tartalmát kitöltő jogszabályi rendelkezések kőgensek, eltérést nem engednek meg. A zálogjogból fakadó jogosultságok gyakorlásának és kötelezettségek teljesítésének egyes részleteit érintő, kiegészítő jellegű szabályozás körében érvényesül ugyan a Ptk. diszpozitivitása, de jóval szőkebb keretek között, mint a kötelmi jog terén.

A szerződés III. pont szerinti kikötést az elsőfokú bíróság tisztességtelennek ítélte.

A támadott szerződési feltétel azonban az ítéletábra megítélése szerint - egyetértve a Kúria Pfv.I.21.783/2016/5.számú határozatában kifejtettekkel - az alábbiak miatt nem ütközik a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet 1. §. (1) bekezdés j) pontjába.

A jelen ügyben is alkalmazandó 1996.évi CXII.tv. (Hpt.) 206. § (1) és (2) bekezdése előírja, hogy folyamatos szerződések esetében a pénzügyi intézmény köteles az ügyfél részére legalább évente egy alkalommal, valamint a szerződés lejártakor egyértelmű, közérthető és teljes körű írásbeli kimutatást (kivonatot) küldeni, a számláról megküldött kimutatást - az üzletszabályzat vagy szerződés eltérő rendelkezése hiányában - elfogadottnak kell tekinteni, ha az ügyfél a kézbesítéstől számított hatvan napon belül írásban nem emelt kifogást; ez nem érinti a követelés érvényesíthetőségét.

A „elfogadottnak kell tekinteni” e jogszabályban sem értelmezhető egyfajta tartozás-elismerésként, ahogy erre a záró fordulat maga is utal.

A követelésnek tehát a hitelező általi peres eljárás útján való érvényesítése esetén is a pénzügyi intézményt terheli annak bizonyítása, hogy a szerződés milyen tartalommal jött létre, ennek keretében milyen összegű kölcsönt, milyen feltételek mellett folyósított az adósnak, az adós mennyit teljesített, s ennek eredményeképpen mekkora az adós tartozása.

A pénzügyi intézet ezirányú tényállításai azonban nyilvánvalóan a saját, s a fentiek szerint a legalább évenként a fogyasztó számára is közölt nyilvántartásán alapulnak. A fentiek adós általi vitatása esetén a pénzügyi intézménynek az alapul szolgáló nyilvántartások elszámolási elveit, módszerét, adatait be kell mutatnia, le kell vezetnie. Amennyiben az adós ezek után azt állítja, hogy a pénzügyi intézmény elszámolása nem felel meg a szerződésben foglaltaknak, illetőleg hibás a számítása, vagy azt állítja, hogy a banki nyilvántartásban szereplő adatokkal

szemben a részéről nagyobb összegű teljesítésre került sor, úgy ezen állításait a Pp. 164. §. (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, tehát a bizonyítás általános szabályainak megfelelően már neki kell bizonyítania.

A bizonyítás fentiek szerinti menetét a perben támadott rendelkezés tehát nem befolyásolja.

A Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdése j) pontjával kapcsolatosan a tisztességtelen az lenne, ha a pénzügyi intézet ok nélkül háritaná át a bizonyítási terhet a fogyasztóra. A végrehajtási záradékolás esetén valóban az alperes közlése a záradékolás alapja a tartozás összegéről, de vita esetén ez nem több, mint az alperes nyilatkozata. Tehát e perben sem az általános szerződési feltétel vitatott

rendelkezése, hanem a közokirat záradékolhatóságának törvényi konstrukciója fordítja meg a bizonyítási terhet.

Abban az esetben, ha a közokiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló és tartozáselismerő nyilatkozat alapján, annak végrehajtási záradékkal való ellátásával megindított végrehajtási eljárás van folyamatban, úgy az adós a Pp. 369. §-ában foglalt tényekre hivatkozással végrehajtás megszüntetése, illetve korlátozása iránti pert kezdeményezhet, s ennek során a per alapjául szolgáló tényállításai bizonyítására a Pp. 164. §. (1) bekezdése értelmében ugyancsak az adós köteles.

A támadott rendelkezés nem biztosít több jogosultságot a pénzügyi intézménynek és nem ró többletterhet a fogyasztóra annál, mint ami a Pp. okirati bizonyításra irányuló, továbbá a bizonyítási terhet és kötelezettséget meghatározó (Pp. 164. §.) rendelkezéseiből, illetve a közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal való ellátását, ekként a végrehajtásnak a peres út igénybevétele nélküli elrendelését lehetővé tevő jogszabályi rendelkezésekből egyébként fakad.

A kikötés tehát a Ptk. 209. §. (5) bekezdés második fordulata alapján nem minősülhet tisztességtelennek, hiszen a fenti jogszabályi előírásoknak megfelelően határozták meg.

A rendelkezés olyan jogszabályi előírásoknak megfelelően került meghatározásra, melyek összhangban vannak a végrehajtás közjegyzői okirat záradékolás útján való elrendelésének jogszabályi lehetőségével(a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. tv. Vht. 23/C.§.), tehát azzal a jogintézménnyel, amely az Alkotmánybíróság ide vonatkozó határozata értelmében nem alkotmányellenes, a szabályozás nem sérti a tisztességes eljáráshoz való jogot (1423/B/2010. AB határozat, 1245/B/2011. AB határozat), s amely az Európai Bíróság C-32/14. számú ügyben hozott határozata szerint nem összeegyeztethetetlen a 93/13. EGK irányelv fogyasztóvédelmi követelményeivel.

A kifejtettekre tekintettel az ítélet tábla a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a kölcsönszerződés IV.1. pont idézett kikötésének érvénytelenségét megállapította, ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét elutasította.

Az ítélet részbeni megváltoztatása ellenére is a peres felek 50-50%-ban lettek pernyertesek, ezért az ítélet tábla az elsőfokú ítélet perki költségviselésre vonatkozó rendelkezéseit nem érintette.

A másodfokú eljárás során a peres felek szintén egyenlő arányban tekinthetők pernyertesnek, ezért az ítélet tábla a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján megállapította, hogy a másodfokú eljárás során felmerült költségeiket maguk viselik, és a felperes személyes költségmentessége folytán feljegyzett 48.000,- Ft fellebbezési illeték a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam terhén marad.

Győr, 2017. június 22.

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

. Sarmon Hedvig sk. . Vass Mária sk.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó