

A Fővárosi Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt felperesnek a dr. Nagy Gábor László Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt I. r. és a személyesen eljáró II. r. alperes ellen tisztességtelen szerződéses kikötések érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2017. február 15-én kelt 9.G.40.471/2016/15. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy a peres felek között 2008. április 29-én létrejött kölcsönszerződés II.1.3. pontja semmis.

Kötelezi a felperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 18.000 (tizennyolcezer) forint le nem rótt kereseti és 24.000 (huszonnégyezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 18.000 (tizennyolcezer) forint le nem rótt kereseti és 24.000 (huszonnégyezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

A peres felek egyéb költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint a felperes és a II. r. alperes, mint adóstárs az I. r. alperessel, mint hitelezővel 2008. április 29-én kötött ingatlan-célú kölcsönszerződést, annak II. pontja szerint a jóváhagyott finanszírozási igény összege 11.000.000 forint, a kölcsönkeret összege 76.924,22 CHF.

A kölcsönszerződés I.1. pontja szerint annak célja ingatlan vásárlása. A II.1.3. pontja szerint a szerződő felek megállapodnak abban, hogy a folyósítás megtörténtével a folyósítási feltételeket bekövetkezettnek kell tekinteni, a folyósítás megtörténtétől kezdődve a szerződő felek a folyósítási feltételek hiányára nem hivatkozhatnak. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződés szerinti kölcsön folyósításának időpontja, valamint az adós fennálló tartozása tekintetében a hitelező e célra szolgáló nyilvántartásait és az e nyilvántartásokkal összhangban lévő nyilatkozatait kell mértékadónak és hitelesnek tekinteni. A szerződő felek a kölcsön folyósítása időpontjában a kölcsönszerződés alapján az adós terhére mindenkor fennálló kölcsön- és járuléktartozás mértékének megállapítása tekintetében elfogadják a hitelező e célra szolgáló nyilvántartásait tartalmát. Az adós hozzájárul ahhoz, hogy ezen okirat alapján a mindenkor fennálló kölcsön és járulék tartozását esetleges végrehajtási eljárás indítása esetén is a hitelező megbízására az előbbiek szerint közjegyző tanúsítsa. Az adós visszavonhatatlan hozzájárulását adta, hogy a hitelező az általa a mindenkori tartozás ténye és annak összege vonatkozásában tett közjegyzői okiratba foglalt

nyilatkozatával a bírósági végrehajtásról szóló 1991. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezése szerint a kölcsönszerződés végrehajtási záradékkal ellátását kéri a bíróságtól amennyiben az adós a szerződés alapján folyósított kölcsönt esedékességkor nem fizeti meg és ezáltal a hitelező követelésének végrehajtás útján történő érvényesítésére kényszerül.

A szerződéssel egyidejűleg a felek 2008. április 29-én ingatlant terhelő jelzálogszerződést kötöttek ingatlanra, a szerződés szerint a bejegyezni kért jelzálog összege 76.924,22 CHF és annak járulékai, valamint annak biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom. A zálogszerződés általános feltételei VII. pontja szerint, ha a zálogtárgyak értékében a szerződés időtartama alatt a zálogjogosultnak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be és a zálogjogosult megítélése szerint szükség van a biztosíték kiegészítésére, a zálogkötelezettek és/vagy a kölcsönszerződés vonatkozó rendelkezése szerint az adós a zálogjogosult felhívására haladéktalanul kötelesek újabb, a zálogjogosult által erre megfelelőnek ítélt biztosítékot nyújtani. Ennek elmulasztása esetén a zálogjogosult a szerződés által biztosított kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

A felperes módosított kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy a felek közt létrejött kölcsönszerződés II.1.3. pontja és a zálogszerződés 7. pontja szerinti kikötések tisztességtelenek a Ptk. 209/A.§ (2) bekezdése és a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1.§ a), b) és j) pontjaiban foglaltakra tekintettel.

A kölcsönszerződés II.1.3. pontja körében utalt arra, a szerződés megfordítja a bizonyítási terhet akkor, ha az adós esetleg nem ért egyet a bank üzleti nyilvántartásaival. A támadott kikötésben lényegében a felperes lemondott azon lehetőségéről, hogy a felek közti vita esetén kétségbe vonja I. r. alperes által meghatározott tartozás összegét, aki saját nyilvántartásai révén jogosult azt meghatározni, közjegyző előtt közokiratba foglaltatni és így végrehajtási záradékkal lehet ellátni a kérelmére.

A zálogszerződés 7. pontja kapcsán arra hivatkozott, a korlátlan mértékű törlesztőrészlet növekedést hárítja át adósra a bank, ez a javára indokolatlan, egyoldalú előnyt jelent. Az azonnali hatályú felmondhatóság egy olyan feltételhez kötött, melynek megismerhetősége nem biztosított az adós részére. Az I. r. alperes anélkül lett kedvezményezettje az ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésnek, hogy ennek ellentételezése lett volna, illetve hogy a biztosítási összeg felhasználhatósága kötve lenne az adós lejárt kötelezettségéhez. Olyan költségre is kielégítést kereshet a zálogtárgyból, melyek fel sem merültek.

Az I. r. alperes vitatta a felperes állításait, a kereset elutasítását kérte. A II.1.3. pont körében hivatkozott arra, a bizonyítási teher nem fordul át, a végrehajtás megszüntetése iránti perben mindenképp adósnak kell bizonyítania. A záradékkoltatás alapját nem a ténytanúsítvány, hanem a kölcsönszerződés közokiratba foglalása, illetve a felmondás adja meg. Amennyiben az I. r. alperes bírósági pert kezdeményez a felperes ellen, abban az esetben a banknak kell igazolnia követelése összegét. Az adós helyzete nem terheőbb a támadott kikötéstől. Egyébként a tisztességtelenség vizsgálata kizárt is ebben a körben.

A zálogszerződés 7. pontja kapcsán hivatkozott a Ptk. 209.§ (6) bekezdésére, 261.§ (1) és (2) bekezdésére, azzal, a támadott szerződéses rendelkezést jogszabályi előírásoknak megfelelően határozták meg a jelzálogfedezet értéke védelmében, a tisztességtelenség kizárt.

Az elsőfokú bíróság a 2017. február 15-én kelt 9.G.40.471/2016/15. számú ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 38.100 forint perköltséget, illetve az államnak külön felhívásra 36.000 forint le nem rótt kereseti illetéket.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 209.§ (1) bekezdése, 209/A.§ (2) bekezdése, illetve a 18/1999. (II.5.)

Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdés a), b) és j) pontjai ismertetése után kifejtette, a felek közti szerződés a Ptk. 685.§ e) pontja szerinti fogyasztási kölcsönszerződés. Alperes permegszüntetési kérelme nem alapos, alaptalanul hivatkozott arra, hogy a felperesnek a 2014. évi XL. törvény 37.§ és 37/A.§-a szerinti elszámolást kellett volna előterjesztenie. A felperes fizetési kötelezettségének összecszerűségét a támadott rendelkezések nem érintik. Alaptalan volt alperes azon hivatkozása is, hogy a felperes jogkövetkezmények alkalmazására vonatkozóan nem terjesztett elő kérelmet, a keresetben megjelölt rendelkezések esetleges érvénytelensége esetén is teljesíthető a szerződés a tisztességtelen feltételek kihagyásával.

A jelzálogszerződés 7. pontja kapcsán az elsőfokú bíróság a Ptk. 260.§, 261.§-ai ismertetése, valamint a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 2.§-a felhívása után rögzítette, nem I. r. alperes egyoldalú hatalmasságán múlik az ingatlan fedezetértékének meghatározása, hanem a vonatkozó jogszabályi környezet határozza meg a feltételeket. A jogszabály előírásának megfelelő feltételek nem ütközhetnek a felperes által megjelölt Ptk. 209/A.§-ába, illetve a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1.§ a) és b) pontjába sem. Alaptalanul hivatkozott a felperes a szerződés II.1.3. pontja tisztességtelenségére is, a szerződéses rendelkezés a bizonyítási terhet nem változtatja meg.

Az elsőfokú bíróság utalt a Vht. 23/C.§-ában írtakra, illetve arra, a jelen perben a felek nem csatoltak közjegyzői okiratot, a bíróságnak nem állt rendelkezésére olyan adat, melyből megállapítható, hogy a felek a szerződést közokiratba foglalták, vagy a felperes tartozáselismerő nyilatkozatot tett. Az, hogy az I. r. alperes az általa nyilvántartott összeget ténytánúsítványba foglaltatja, nem feltétele a közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal történő ellátásának, így a támadott szerződéses rendelkezés hiányában is kérheti a végrehajtási záradékkal való ellátását a kölcsönszerződésnek az I. r. alperes, amennyiben a kölcsönszerződést közjegyzői okiratba foglalták. A bizonyítási terhet nem változik, amennyiben végrehajtás megszüntetése iránt indít a felperes pert, a bizonyítás terhe változatlan.

A Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján rendelkezett a perköltség viseléséről.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, kérte elsődlegesen annak kereseti kérelme szerinti megváltoztatását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését. Utalt arra, a Pp. 221.§ (3) bekezdésében írtaknak az elsőfokú bíróság nem tett eleget, az ítélet jogi indokolása nem megfelelő, formális. Eseti döntésekre hivatkozott ebben a körben, megismételte a jelzálogszerződés 7. pontjához fűzött korábbi előadását, részletezte az Európai Bíróság C-618/2010. számú ügyben hozott határozatát. Hivatkozott arra is, a jelzálogszerződés 7. pontja kapcsán a vitatott szerződési feltétel a Ptk. normaszövegétől eltér, a szerződési feltétel nem egyezik a jogszabállyal. Nemcsak a zálogtárgy állagromlásához fűződik a zálogtárgy helyreállítása, hanem több más körülményt is megjelöl a szerződés támadott pontja.

Utalva a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1.§ a) pontjára, rámutatott, a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítja fel a vitatott szerződéses rendelkezés, nem állapítható meg, a fogyasztó nem láthatja előre, hogy mi alapján fogja a zálog romlását megállapítani a bank, így nem készülhet fel, milyen körülmények bekövetkezte esetén köteles az eredeti értékre kiegészíteni a zálogfedezetet.

A II.1.3. pont körében megismételte korábbi előadását, egyebek mellett arra hivatkozva, az I. r. alperes a perbeli kikötéssel a felperest abból az egyeztetési folyamatból kizárta, melynek célja a felek közti vita esetén annak megállapítása, hogy a felperes szerződésszerűen teljesített-e.

Fellebbezési ellenkérelmében az I. r. alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte, egyetértve a kifejtett indokokkal.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel részben megalapozott:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényegileg helyes volt, azzal kapcsolatban a felek észrevételét nem tették.

A Fővárosi Ítéltábla a zálogszerződés vonatkozásában kifejtettekkel kapcsolatban egyetértett az elsőfokú bírósággal, a kereset ebben a körben elutasítandó volt.

Az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 251.§ (1), (2), (3) bekezdése, a 255.§ (1) bekezdése, valamint a 261.§ (1) és (2) bekezdése értelmében jelzálogjog esetén a zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad, aki jogosult a dolog rendeltetésszerű használatára, hasznosítására, köteles azonban annak épségét megőrizni. Ha a kötelezett vagy harmadik személy a zálogtárgy épségét veszélyezteteti, a jogosult kérheti a veszélyeztető cselekmény megtiltását és a veszély elhárításához szükséges intézkedések elrendelését. Ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteteti, 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 jogszabályi rendelkezések és a perben támadott zálogszerződés 7. pontja összevetéséből következik, hogy helyes volt az elsőfokú bíróság azon álláspontja, nem az I. r. alperes egyoldalú hatalmasságán múlik az ingatlan fedezetértékének meghatározása, hanem a vonatkozó jogszabályi környezet határozza meg a feltételeket. A fentebb idézett jogszabályi előírásnak megfelelő feltételek nem ütközhetnek a régi Ptk. 209/A.§-ába, illetve a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1.§ a) és b) pontjába sem. A zálogszerződés 7. pontja nem tartalmaz olyan többlettartalmat, mely miatt tisztességtelennek lenne tekintendő.

A Fővárosi Ítéltábla - az egyebek mellett a BDT2015.3420 számú eseti döntésben is megjelenő gyakorlattal egyezően - rámutat, a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1.§ b) pontja szerint a fogyasztói szerződésben tisztességtelennek minősül különösen az a szerződési feltétel, mely kizárólagosan a fogyasztóval szerződő felet jogosítja fel annak megállapítására, hogy teljesítése szerződésszerű-e, illetve a j) pont szerint az a szerződési feltétel, mely a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára változtatja meg.

A támadott szerződéses kikötéssel - kölcsönszerződés II.1.3. pont - függetlenül attól, hogy a szerződés nincs közjegyzői okiratba foglalva, a felperes már előre, a tartozása pontos ismerete nélkül elismerte, hogy a tartozása mértékének megállapítása tekintetében a hitelező nyilvántartásának tartalmát fogadja el. Az adós egyúttal hozzájárult ahhoz is, hogy az okirat alapján adós mindenkori fennálló kölcsön- és járuléktartozását esetleges végrehajtási eljárás indítása esetén is a hitelező megbízására az előbbieik szerint közjegyző tanúsítsa. Az adós egyúttal visszavonhatatlan hozzájárulását adta e szerződéses kikötéssel, hogy a hitelező az általa a mindenkori tartozás ténye és annak összege vonatkozásában tett közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatával a kölcsönszerződés végrehajtási záradékkal való ellátását kérje a bíróságtól, követelését végrehajtás útján érvényesítse.

Lényegileg így az I. r. alperes valóban kizárta a felperest abból az egyeztetési folyamatból, melynek célja a felek közti vita esetén annak megállapítása, hogy a felperes szerződésszerűen teljesített-e. Ezen túlmenően pedig a jelen szerződéses kikötés alapján az I. r. alperes saját nyilvántartásai révén jogosult a felperes tartozását meghatározni, közjegyző előtt közokiratba foglaltatni és végrehajtási záradékkal végrehajtást kérni. Ennek folytán a tartozása tekintetében ez a bizonyítás terhét a felperesre hárítja, aki csak végrehajtás megszüntetési vagy korlátozási perben bizonyíthatja saját

álláspontját a tartozása tekintetében.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, megállapítva, hogy a perbeli kölcsönszerződés II.1.3. pontja rögzített rendelkezései semmisek, egyebekben - a zálogszerződés 7. pontja kapcsán - az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 81.§ (1) bekezdése alkalmazásával a lényegében azonos pernyertesség-pervesztességi arányt figyelembe véve akként döntött, hogy a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti, illetve fellebbezési illetéket fele részben felperes, fele részben I. r. alperes viseli, míg a peres felek egyéb költségeiket maguk viselik.

Budapest, 2017. október 18. napján

. Gál Judit s. k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana
bírószági ügyintéző