

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.III.20.548/2017/4. szám

A Szegedi Ítéltábla a Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Székely Gábor ügyvéd) által képviselt **felperes neve, felperes lakcíme** szám alatti székhelyű **felperesnek** – a Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Bugya József ügyvéd) által képviselt **I.rendű alperes neve I. r. alperes székhelye** alatti székhelyű **I. rendű, II.rendű alperes neve II. r. alperes lakcíme** szám alatti lakos **II. rendű alperes** ellen szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2017. február 6. napján kelt 4.P.22.318/2016/7. számú ítélete ellen a felperes által 9. sorszám alatt előterjesztett fellebbezésre tekintettel lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja**, és megállapítja, hogy a peres felek között 2007. október 24. napján kelt **kölcsönszerződés száma** banki azonosítószámú kölcsönszerződés 4. pont 1. bekezdés azon része, hogy: „Az adós tudomásul veszi, hogy a terhére fennálló kölcsön- és járuléktartozás tekintetében a banknál vezetett számlái és a bank vonatkozó bizonylatai alapján készített közjegyzői okiratba foglalt, bank részéről tett nyilatkozatot vagy közjegyzői tanúsítványt elfogadja, a terhére fennálló kölcsön- és járuléktartozás közokirati tanúsításaként, továbbá az adós aláveti magát annak, hogy a terhére fennálló kölcsön- és egyéb járuléktartozás mértékét esetleges végrehajtási eljárás kezdeményezésének esetére is a bank felkérésére a fenti módon közjegyző tanúsítsa.” érvénytelen.

Kötelezi a II. rendű alperest a fenti szerződési feltétel érvénytelensége megállapításának tűrésére.

A perköltség és illetékfizetésre vonatkozó rendelkezést az alábbi átszövegezéssel változtatja meg.

Az illetékes adóhatóság külön felhívására a felperes 42.000,- (Negyvenkettőezer) forint, továbbá I. rendű alperes ugyancsak 42.000,- (Negyvenkettőezer) forint le nem rótt első- és másodfokú eljárási illeték állam részére történő megfizetésére köteles.

A peres felek első- és másodfokú eljárási költségeiket maguk viselik.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S

A felperes, valamint házastársa, II. rendű alperes kölcsönvevőként kötöttek ingatlanfedezet mellett személyi hitelszerződést 2007. október 24. napján az I. rendű alperes pénzügyintézettel. A szerződés alapján az I. rendű alperes 1.500.000,- forint finanszírozási igény alapján 11.119 CHF kölcsönt nyújtott a kölcsönvevőknek. A kölcsön kamatlába változó, szerződéskötéskor évi 5,65%. Az első törlesztőrészlet esedékessége 2007. december 15., a lejárat napja 2024. november 15. az induló THM mértéke: 6,53%. A fedezetül felajánlott ingatlan **ingatlan helyrajzi száma** hrsz-ú, természetben **felperes lakcíme** szám alatti lakóingatlan volt, mely a kölcsönbevevők egyenlő arányú közös tulajdonában áll.

A kölcsönszerződés „vegyes rendelkezéseket” tartalmazó részében a 4. pont 3. mondata szerint: „Az adós tudomásul veszi, hogy a terhére fennálló kölcsön és járuléktartozás tekintetében a banknál vezetett számlái és a bank vonatkozó bizonylatai alapján készített közjegyzői okiratba foglalt, bank részéről tett nyilatkozatot vagy közjegyzői tanúsítványt elfogadja a terhére fennálló kölcsön és járuléktartozás közokirati tanúsításaként, továbbá az adós aláveti magát annak, hogy a terhére fennálló kölcsön és egyéb járuléktartozás mértékét, esetleges végrehajtási eljárás kezdeményezésének esetére is a bank felkérésére a fenti módon közjegyző tanúsítsa.”

A kölcsönszerződés megkötésének napján, külön formában, írásba foglalt zálogszerződés megkötésére is sor került. Ebben a felperes, valamint II. rendű alperes, mint zálogkötelezettek a kölcsönszerződés biztosítékeként felajánlották zálogtárgyként a közös tulajdonukat képező **felperes lakcíme** szám alatti ingatlant, melyre az ingatlan-nyilvántartásban jelzálogjog bejegyzést engedtek. A zálogszerződés 8. pontja az I. rendű alperes kielégítési jogának gyakorlását szabályozta, e szerint a bank jogosult kielégítést keresni a zálogtárgyból, amennyiben a kölcsönszerződésben meghatározott bármely szerződésszegési esemény (továbbiakban: szerződésszegés), vagy az alábbi események közül bármelyik bekövetkezik:

- a zálogkötelezett bármilyen, a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségének nem teljesítése,
- a jelen szerződésben foglalt bármilyen, a zálogkötelezett által tett nyilatkozat, szavatosság vállalás, vagy kijelentés jelentős pontatlansága, vagy valótlansága, vagy bármiféle olyan lényeges információ elhallgatása, amely bármely módon félrevezetővé teszi ezeket a nyilatkozatokat, szavatosság vállalásokat, vagy kijelentéseket;
- a zálogkötelezett az zálogtárgyon fennálló biztosítást alapító szerződést a zálogjog fennállása alatt megszünteti, vagy a biztosítási szerződés más módon szűnik meg, és a zálogkötelezett 15 napon belül nem köt a zálogtárgyra az előző biztosításhoz hasonló feltételekkel új biztosítási szerződést;
- ha a bank által megállapított határidő alatt a zálogkötelezett a zálogtárgy értékcsökkenése folytán a lecsökkent zálogfedezetet nem egészíti ki;
- ha a zálogkötelezettel szemben bírósági végrehajtási eljárás indul.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság a kölcsönszerződés 4. pont 3. mondata semmisségét állapítsa meg. Állítása szerint e kikötés tisztességtelen, így a szerződés e tekintetben részlegesen érvénytelen. A szerződési feltétel, ugyanis a bizonyítási terhet a kölcsönvevő fogyasztó hátrányára változtatja meg. A felperes azt sérelmezte, hogy a közokiratnak minősülő közjegyzői ténytanúsítvány kiállítása esetén, az abban foglaltakkal szemben csak ellenbizonyítás útján van lehetősége védekezni az előre megadott tartozáselismerés miatt. Abban az esetben, ha nem ért egyet a kölcsönadó nyilvántartásaival, akkor végrehajtási perben rá hárul a bizonyítási teher, ez pedig hátrányára változtatja meg a bizonyítási kötelezettséget, ezért az, a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 1. § (1) bekezdés a), b), valamint 2. § f) pontjai folytán tisztességtelen szerződési feltételnek minősül.

További keresete a zálogszerződés 8. pontjában a zálogtárgy értékcsökkenéséhez kapcsolódó kikötés érvénytelenségének megállapítására irányult. Álláspontja szerint ez a feltétel is tisztességtelen, a fogyasztó számára hátrányos, ugyanis az I. rendű alperest a zálogtárgy értékcsökkenésére történő általános hivatkozással feljogosítja arra, hogy kielégítési jogát gyakorolja a zálogtárgyon. Az értékcsökkenés ténye, mértéke nem szabályozott a zálogszerződésben, ennek megítélése egyoldalú I. rendű alperesi jogkör, így az I. rendű alperest erőfölénybe helyezi a felperesi fogyasztóval szemben. Saját egyoldalú döntési jogkörében megnyithatja a kielégítési jogot abban az esetben is, ha a felperes minden tőle telhetőt megtesz a szerződésszerű teljesítés érdekében. A keresettel érintett

szerződési feltételek részleges érvénytelenségének megállapítása esetén ennek tűrésére kérte kötelezni II. rendű alperest.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a felperes által érvénytelennek minősített szerződési kikötések nem az egyoldalú szerződésmódosítást lehetővé tevő rendelkezések, az erre való hivatkozások az átlagos fogyasztó mércéje szerint vizsgálva világos, érthető rendelkezéseket tartalmaznak. A zálogszerződés 8. pontjában rögzített kikötés a mögöttes háttér jogszabályokkal összhangban áll, az ingatlanfedezet értékelése körében a zálogjogosult részére az ágazati és a Ptk. általános jogszabályi rendelkezései egyaránt biztosítják az értéktartás ellenőrzésének jogát. A zálogtárgy értékcsökkenésének jogkövetkezményét a jogszabályi háttérszabályokkal összhangban szabályozta ez a szerződési feltétel.

A közjegyzői ténytanúsítvány kiállításának lehetősége kapcsán hangsúlyozta, a kölcsönszerződés közvetlen végrehajthatóságához az I. rendű alperesnek jogszabályi kötelezettsége, hogy a felmondási nyilatkozatról és a felmondással egyösszegben lejárttá váló kölcsöntartozás összegéről közjegyző előtt nyilatkozzon. Ennek megtörténtét igazolja a szerződési pontban szabályozott közjegyzői tanúsítvány. A felperes a szerződési kikötés szerint e közjegyzői eljárás alkalmazását fogadta el. Az I. rendű alperes álláspontja szerint ez nem jelenti a bizonyítási teher fogyasztó számára hátrányos megfordítását, a hitelezőnek az általa állított követelés összegét a szabályszerűen vezetett nyilvántartásra kell alapítania, ha az adós ezt nem fogadja el, akkor saját maga által állított tartozása megállapításának igazolása már az ő bizonyítási kötelezettsége körébe esik.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Ítéletének jogi indokolásában a Ptk. irányadó szabályai és a kapcsolódó háttérjogszabályok felsorolása nyomán azt az érdemi jogkövetkeztetést vonta le, hogy a perbeli fogyasztói szerződés 8. pontjában rögzített kikötés semmissége nem áll fenn, az nem tekinthető tisztességtelennek. A perbeli időszakban hatályos zálogjogi rendelkezések a zálogfedezet kiegészítése, a zálogtárgy értékcsökkenése esetére lehetővé tették a kielégítési jog megnyíltának kikötését. Egyebekben pedig a zálogtárgy értékcsökkenésének esetére, illetve a zálogfedezet kiegészítésére vonatkozó kikötések egy általánosan tájékozott, ésszerűen figyelmes és körültekintő átlagos fogyasztó mércéjén keresztül vizsgálva világosak és érthetőek.

A bíróság alaptalannak találta a közjegyzői tanúsítvány kiállításának elfogadására vonatkozó szerződési nyilatkozat érvénytelenségét állító felperesi keresetet is. Hivatkozott a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. tv. (Kjtv.) irányadó rendelkezéseire, melyek a közjegyzői ténytanúsítvány kiállítását ezzel összhangban szabályozzák. Az adósok közjegyzői okiratba foglalt elfogadó nyilatkozata önmagában a bizonyítási terhet hátrányukra nem fordítja meg. A hitelezőnek az irányadó jogszabályok szerint kell megfelelő nyilvántartást vezetni, amennyiben az e szerint készített kimutatások összszerszerűségét az adós vitatja, az ezzel kapcsolatos tényállításainak bizonyítása egyébként is az ő kötelezettsége. A végrehajtási záradékolással közvetlenül megindítható végrehajtási eljárással szembeni végrehajtási perben pedig már mindenképpen az összszerszerűséget vitató adósra hárul a bizonyítási kötelezettség.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérve annak megváltoztatását, és kereseti kérelmeinek helyt adást. A zálogszerződés támadott pontjára vonatkozóan a keresetében kifejtett jogi álláspontját fenntartva hangsúlyozta, az I. rendű alperes egyoldalú, szubjektív módon határozta meg a zálogtárgy értékcsökkenésének jogkövetkezményeit. E szerződéses rendelkezés értelmezésére a kölcsönadó pénzügyi helyzetet egyoldalúan jogosult, önhatárművelő döntené el, hogy az ingatlanhoz kapcsolatos körülmények megváltozása mikor veszélyezteti a kielégítést, és mikor válik a zálogjogosult azonnali hatályú felmondásra jogosulttá. A felperes sérelmezte, hogy számára nem vált a szerződési szabályokból ismertté, hogy az I. rendű alperes mi alapján határozza meg az ingatlanból való kielégítési jog késedelmét, amely a kielégítést veszélyezteti. Utalt a 2/2012. PK

véleményben foglaltakra is, mely kimondja: tisztességtelen azon szerződési feltétel is, mely ha bár nem ütközik jogszabályba, de egyoldalú szerződésmódosításra okot ad, illetve ha a jóhiszeműség és tisztességesség követelményének megsértésével indokolatlanul egyoldalú előnyt biztosít a pénzügyintézetnek, és ezzel hátrányos a fogyasztó számára. A Kúria PK véleményében felhívott elvek mindegyike irányadó a jelen perben támadott szerződési kikötésre. A szerződési feltétel egyébként a jogszabályi háttér szövegétől is eltér, azt jelentősen, indokolatlanul kibővíti. A támadott szerződési pont nem felel meg a tételes meghatározás elvének, nem derül ki belőle, hogy mikor állapítható meg a biztosított követelés önálló zálogjogból való kielégítésének veszélyeztetettsége. Erre tekintettel sérül a ténylegesség és arányosság elve is. A szerződési rendelkezések nem térnek ki arra, hogy a zálogtárgy állagromlását, értékcsökkenését milyen módon lehet megállapítani, így azok az átláthatóság elvével sem összeegyeztethetők.

A kölcsönszerződés közjegyzői ténytanúsítványról szóló feltétele az R. 1. § (1) bekezdés b) és j) pontja alapján tisztességtelen, a felperesnek ugyanis előre el kell ismernie, hogy a jövőben bármikor fennálló tartozása azzal az összeggel azonos, amit a pénzügyintézet saját nyilvántartása alapján, egyoldalúan tartozásként megállapít. A tartozáselismerésnek tekintendő jognyilatkozat folytán áthárul a bizonyítási kötelezettség a fogyasztóra a pénzügyintézeti kimutatásokkal szemben, és ez vonatkozik a végrehajtási perindítás esetére is. A szerződési feltétel a fogyasztót indokolatlanul hátrányos helyzetbe hozza a felmondás jogszerűségének eredményes vitathatósága szempontjából, sérti ezért a jóhiszeműség és tisztesség követelményét. A szerződési feltétel egyedi megtárgyalása esetén ésszerűen eljáró fogyasztó ilyen szerződési feltételt nyilvánvalóan nem fogadott volna el. Hivatkozott továbbá az álláspontját alátámasztó eseti bírósági döntésekre.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint a zálogszerződés keresettel érintett rendelkezése a jogszabályi háttérrel összhangban van, semmiben nem ad nagyobb jogosultságot az I. rendű alperes részére és semmiben nem ró nagyobb kötelezettséget a felperes terhére annál, mint amit a Ptk. irányadó szabályai a zálogjogosult és a zálogkötelezett jogviszonyában rendelnek el. Hivatkozott a Szegedi és a Debreceni Ítéltábla több eseti döntésére, melyek ezen kérdéskörrel kapcsolatos keresetek alaptalanságát állapították meg. A kölcsönszerződés 4. pontját illetően az R. 1. § (1) bekezdés b) pontjában szereplő esetkör alperesi álláspont szerint semmilyen módon nem bír relevanciával, az nem a fogyasztói teljesítés szerződésszerűségének egyoldalú megállapítására, hanem a fogyasztóval szerződő másik fél, a pénzügyintézet saját teljesítésének szerződésszerűségét érinti. Az R. 1. § (1) bekezdés j) pontjára történő hivatkozás kapcsán I. rendű alperes hangsúlyozta, a fogyasztóval szerződő felet terhelő bizonyítási kötelezettség áthárítására nem került sor, az adós hátrányára nem fordul meg a bizonyítási teher. A végrehajtási záradékkal induló, végrehajtással szembeni végrehajtási perben az adós felperesként köteles bizonyítani azt, hogy milyen összegben nem áll fenn a tartozása a pénzügyintézeti kimutatással szemben. E jogi álláspontjának alátámasztására a Debreceni, Fővárosi, Győri Ítéltábla, valamint a Kúria eseti döntéseire hivatkozott, melyeket csatolt is kivonatos formában.

A fellebbezés **részben alapos.**

A felperes az I. r. alperessel kötött fogyasztói deviza alapú kölcsönszerződés 4. pont első bekezdésében rögzített kikötést kereseti kérelemben sérelmezett rendelkezését fellebbezésében is érvénytelennek kívánta nyilváníttatni a Ptk. 209/A. §-ára és elsődlegesen az R. 1. § (1) bekezdés j) pontjára hivatkozással.

Az kétségtelen, az I. r. alperes a perbeli szerződési feltétel hiányában is el tudná érni, hogy az általa kimutatott tartozás behajtására közjegyző által kiállított végrehajtási záradék alapján, azaz a követelés jogszerűségét vizsgáló bírósági eljárás lefolytatása nélkül bírósági végrehajtási eljárás

induljon. Az I. r. alperes ugyanis az adós fizetési késedelmére, azaz szerződésszegésére alapított felmondásáról és az abban közölt tartozás összegéről – mint a Kjtv. 136. § (1) bekezdés e) pontja szerinti jelentős jogi tényről – kérhetné közjegyzői ténytanúsítvány kiállítását és e közokirat, valamint az adós fizetési kötelezettségét rögzítő szerződés alapján kezdeményezhetné a közjegyzőnél a végrehajtási záradék kiállításával történő végrehajtás elrendelést. A perbeli szerződés 4. pontja azonban lehetőséget biztosít az I. rendű alperesnek arra is, hogy a szerződés előzetes felmondása és a felmondás közjegyzői ténytanúsítása nélkül is közjegyzői ténytanúsítványt állíttasson ki, az adóssal szemben a számítása szerint fennálló tartozás összegéről és kérje annak végrehajtási záradékkal ellátását. Függetlenül attól, hogy közjegyzői okiratba foglalt felmondás, vagy a hitelezőnek az adós tartozására vonatkozó nyilatkozatát tartalmazó közjegyzői okirat záradékolása alapján indul a végrehajtási eljárás az adóssal szemben, az adós az általa a Pp. 369. § a) vagy b) pontja alapján indított végrehajtás megszüntetése vagy korlátozása iránti perben vitathatja a végrehajtási záradékban megjelölt tartozásának fennállását vagy összegét arra hivatkozva, hogy a végrehajtani kívánt követelés érvényesen nem jött létre (a) pont), vagy egészen, illetőleg részben megszűnt (b) pont). Ilyenkor a végrehajtás megszüntetése, illetve korlátozása iránti per keretében a követelésről érdemi jogvita folytatható le, az ebben felperesként fellépő adós a végrehajtást kérővel szemben mindazt előterjesztheti, amellyel akkor védekezhetett volna, ha a végrehajtást kérő külön perben érvényesít ellene követelést.

Lényeges eltérés azonban, hogy míg a közjegyzői végrehajtási záradékkal megindított végrehajtás megszüntetése és korlátozása iránti perben a végrehajtást kérőre – jelen esetben az I. r. alperesre – hárulna annak bizonyítása, hogy a követelése fennáll (BH1980/388.), azaz ő köteles bizonyítani, hogy az adós szerződésszegést követett el és ezért jogszerűen került sor a szerződés felmondására, és ezzel az adós valamennyi fizetési kötelezettségének lejárttá tételére, addig, ha a záradékolt okirat az adós elismerésén (jelen ügyben a kölcsönszerződés 4. pontján) alapul, a bizonyítási teher megfordul és az adósnak kell bizonyítania, hogy az elismert tartozása nem áll fenn (BH1991/439.). Ezzel összefüggésben hangsúlyozza az ítélőtábla, hogy a Pp. 195. § (1) bekezdése szerint a közjegyző által kiállított ténytanúsító okirat, mint közokirat teljes hitelességgel bizonyítja a benne foglalt adatok és tények valóságát. Tekintettel azonban arra, hogy a közjegyző a felmondást tartalmazó nyilatkozat közléséről csak a Kjtv. 136. § (1) bekezdés e) pontja alapján állíthat ki ténytanúsítványt, a felmondás közokiratba foglalása csak a felmondás tényét tanúsítja, azonban azt nem, hogy annak indoka (vagyis az adós szerződésszegése), továbbá az abban megjelölt tartozás összege valós. A közjegyzői okiratba foglalt felmondás végrehajtási záradékolatása alapján induló végrehajtás megszüntetése (korlátozása) iránti perben, ezért nem az adóst terheli a hitelező által közölt tartozás helyességének vitatása esetén az ellenbizonyítás. Ehhez képest a támadott szerződési rendelkezés tartalma, mely szerint az adós előre elfogadja, hogy annyi a tartozása, amennyit az I. r. alperes saját nyilvántartása alapján közöl a közjegyzővel, a szerződésben és egyben közjegyzői okiratban foglalt e nyilatkozata folytán már őt terheli az ellenbizonyítás arra is kiterjedően, hogy szerződésszerűen teljesített, ezért a bank felmondása jogszerűtlen volt.

A fellebbezési hivatkozások kapcsán külön hangsúlyozza az ítélőtábla, hogy nem a közjegyzői ténytanúsítvány kiállításának lehetőségét biztosító kikötés miatt áll fenn a tisztességtelenség miatti érvénytelenség, és az sem áll a Hpt. kógens szabályaival ellentétben, hogy a bank kimutatása alapján a közjegyző tanúsítsa a tartozás tényét, hanem az ennek előzetes kölcsönvevői elfogadására (elismerésére) vonatkozó szerződési nyilatkozat általános szerződési feltételek közti szerepeltetése tekintendő tisztességtelen kikötésnek. A pénzintézet által összeállított általános szerződési feltételek között ugyanis a fogyasztó ezzel már előzetes tartozáselismerő nyilatkozatot tesz a bank jövőben saját könyvei alapján összeállított tartozás kimutatására vonatkozóan, melynek közjegyzői záradékolása esetén tehát az adós tartozás elismerésén alapuló végrehajtás kezdeményezés lehetősége nyílik meg a bank számára. Ez pedig a tartozáselismerésre vonatkozó Ptk. 242. § (1)

bekezdés szabályára figyelemmel már átfordítja a bizonyítási terhet a fogyasztó adósra, akit kimentéses bizonyítás terhel az ilyen módon ellene indult végrehajtási eljárással szemben védekezésként kezdeményezhető végrehajtás megszüntetési vagy korlátozási perben. Amennyiben nem az adós tartozáselismerésének közjegyzői záradékolása alapján indul a végrehajtási eljárás, úgy a követelés jogalapját a kölcsöntartozást egyösszegben lejárttá tevő felmondás képezheti, és ennek közjegyzői ténytanúsítvánnyal való ellátása folytán indulhat közvetlen végrehajtási eljárás az adóssal szemben. Az ilyen esetben az adós által védekezésként indítható végrehajtás megszüntetési, korlátozási perekben a jogalap és az összecszerűség bizonyítását illetően azonban továbbra is a pénzügyintézet marad a bizonyítási teher.

Összegezve: a fogyasztói kölcsönszerződésbe foglalt azon kikötés, mely szerint az adós a szerződéskötéskor előre elismeri, hogy a jövőben bármikor fennálló tartozása a kölcsönadó saját üzleti könyvei, illetve nyilvántartása alapján megállapítható összeggel azonos, tisztességtelen szerződési feltétel, így az semmis. Az erre irányuló szerződési feltétel – mint a szerződéskötéskor a kölcsön folyósítása előtt megtett tartozáselismerés – mind a bizonyítási teher, mind a felmondás jogszerűségének vitathatósága szempontjából a fogyasztót indokolatlanul hátrányos helyzetbe hozza (BDT2017/3628.).

Főszabály szerint a szerződésszegés tényét az ezt állító félnek kell bizonyítania a Pp. 164. § (1) bekezdés alapján. Ennek megfelelően, amennyiben az I. r. alperes azt állítja, hogy a felperes a szerződés szerinti fizetési kötelezettségének nem, vagy nem a szerződésben foglaltak szerint tett eleget, azt neki kell bizonyítania. A perbeli szerződési kikötés azonban ezt a bizonyítási terhet oly módon fordítja meg a fogyasztó felperes hátrányára, hogy az I. r. alperes által egyoldalúan közölt adatok alapján kiállított közjegyzői okirattal szemben már őt terheli a bizonyítás a Pp. 195. § (1) és (6) bekezdése alapján, ezért a Kr. 1. § (1) bekezdés j) pontja szerinti – a szerződési feltétel tisztességtelenségének megállapítását megalapozó – feltétel megvalósul, így az ítéletábra e körben az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és az érintett kikötés tisztességtelenségét megállapította.

Fentiekkel ellentétben a zálogszerződés vitatott érvényességű kikötését illetően az ítéletábra a fellebbezést nem találta alaposnak. Az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel egyetértve a döntés indokolását az alábbiakkal egészíti ki.

A felperes e keresete a zálogszerződés 8. pontjában rögzített azon feltétel érvénytelenségének megállapítására irányult, mely szerint azon szerződésszegési esetben, ha a bank által megállapított határidő alatt a zálogkötelezett a zálogtárgy értékcsökkenése folytán lecsökkent zálogfedezetet nem egészíti ki, a bank jogosult kielégítést keresni a zálogtárgyból. Felperes fellebbezésében is állította, hogy a zálogtárgy értékcsökkenéséhez kapcsolódó ezen kikötés érvénytelen, vele, mint fogyasztóval szemben tisztességtelen feltételt szab. Az I. rendű alperesi pénzügyintézet egyoldalú hatalmassággal jogosult megállapítani, hogy a zálogtárgy értékcsökkenésének bekövetkeztét és határidőt szabni arra, hogy a zálogfedezetet a zálogkötelezett egészítse ki. Az egyenes adósi, illetve zálogkötelezett pozícióban egyaránt álló felperesnek fennállt a joga a perbeli fogyasztói szerződésben szereplő általános szerződési feltétel tisztességtelenségére hivatkozni.

Az érvénytelenség megállapítására irányuló kérelem érdemi elbírálása során abból kellett kiindulni, hogy a felperes a Ptk. 209/A. § (2) bekezdésre alapítottnak a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), b), továbbá 2. § f) pontjában rögzített tisztességtelenséget meghatározó törvényi tényállásokra hivatkozott, valamint a Kúria 2/2012. számú PK véleményében foglalt egyes elvekbe ütközést állított. Ezek tükrében oly módon kellett a bíróságnak értelmeznie a sérelmezett szerződési feltételeket, hogy mennyiben felelnek meg a zálogtárgy értékmegóvásával kapcsolatos jogszabályi háttérnek. Nem minősülhet ugyanis tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha az a jogszabály

előírásainak megfelelően határozzák meg (1959-es Ptk. 209. § - szerződéskötés időpontjában hatályos - (5) bekezdése).

A perben irányadó 1959-es Ptk. 261. § (1) és (2) bekezdése kötelezettségként írja elő a zálogtárgy épségének megőrzését a zálogkötelezett számára, ennek veszélyeztetése esetére pedig feljogosítja a zálogjogosultat az ilyen cselekmény megtiltására, illetve a biztosítékot fenyegető veszély elhárításához szükséges intézkedések megtételére. A követelés kielégítésének veszélyeztetése esetén a zálogjogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő, újabb biztosíték adást is. Ha mindennek a kötelezett nem tesz eleget, a jogosult kielégítési jogát gyakorolhatja. Az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást amikor megállapította, a kereseti kérelemmel érintett szerződési feltétel alapvetően e jogszabályi háttéren alapul. A zálogtárgy állagának bármely okú romlása, értékcsökkenése veszélyt jelent a zálogjogosult követelésének kielégítésére. Ha ez mégis bekövetkezik, a jogalkotó ennek elhárítása érdekében jogosította fel különböző elhárító intézkedések megtételére a zálogjogosultat, sőt végső soron a követelés teljes megnyíltát is lehetővé tette. E garanciális jellegű szabályok azon alapulnak, hogy a jelzálogjog a zálogjog azon típusa, amely esetén a zálogtárgy tulajdonosa a zálogjog megalapítását követően is jogosult a dolgot birtokában tartani és rendeltetésszerűen használni. A zálogtárgy értékcsökkenése, sérülése, állagromlása mértékének a megállapítására, a zálogszerződés törvényi háttére folytán a zálogjogosultnak lehetősége van, ezt külön, egyedi szerződési feltételként is rögzíthették a felek. A zálogszerződés kifogásolt rendelkezései tehát tartalmukat és céljukat tekintve megfelelnek a Ptk. idézett rendelkezéseinek, azok a jogszabály előírásaival, és céljával összhangban állnak. Az intézkedési kötelezettség előírása sem jelent tisztességtelen szerződési feltételt, lényegét tekintve ez mihamarabbi intézkedési kötelezettségeket jelent a zálogkötelezett számára egy ésszerű, de rövid határidőn belül, a veszélyeztetettség okához, jellegéhez, mértékéhez igazodóan. Megjegyzendő, hogy együttműködési kötelezettsége körében a zálogkötelezettnek is figyelemmel kell kísérnie a zálogtárgy állagát és adott esetben külön zálogjogosulti felszólítás nélkül is intézkednie kell annak megóvása iránt.

Az ítéletábra a kifejtett jogértelmezésen túl, utal a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjára is, mely a kölcsönszerződéshez nyújtott biztosíték jelentősebb értékcsökkenése esetére még az azonnali hatályú felmondás jogkövetkezményének lehetőségét is biztosítja a hitelező számára. Az ilyen rendkívüli felmondásnak azonban két konjunktív feltétele van, egyrészt a szolgáltatott biztosíték (jelen esetben zálogtárgy) értékének jelentős csökkenése, másrészt a felmondást meg kell előznie a hitelező felszólításának és csak a felszólítás eredménytelensége esetén alkalmazható a felmondás súlyos jogkövetkezménye. Mindezen törvényi előírásokkal nem áll ellentétben a perbeli szerződési feltétel, és nem okoz hátrányt a fogyasztónak, hiszen a törvényi háttérszabály az ismertetettek szerint, csak a konjunktív feltételek együttes fennállása esetén alkalmazható, így tisztességtelen joghátrány nem érheti a felperesi fogyasztót. A kölcsön fedezetének jelentős csökkenése vagy megszűnése a bírói gyakorlat szerint egyébként külön szerződési kikötés nélkül is jogot biztosít a hitelező számára az azonnali hatályú felmondáshoz, ez ugyancsak a zálogkötelezett kielégítési jogának megnyíltát eredményezi (Legfelsőbb Bíróság (Kúria) BH2003/5/204. szám alatt közzétett eseti döntés).

A kifogásolt szerződési rendelkezés nem zárja el a zálogkötelezettet annak vitatásától, hogy a zálogtárgy értéke megfelelő fedezetül szolgál, ekörben nem tartalmaz előzetes joglemondást, és a bizonyítási terhet sem hárítja át a felperesi fogyasztóra. A Ptk. 4. § (1) bekezdése által alapelvei szinten előírt együttműködési kötelezettség pedig a szerződési feltétel bekövetkezése esetén egyaránt vonatkozik a felekre. Mindezekből következően az R. 1. § a), b), illetve 2. § f) pontjában

rögzített törvényi tényállások egyikének sem feleltethető meg a perbeli szerződési feltétel, így annak tisztességtelensége sem állapítható meg.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az ítéletábra utal még arra, annak megítélése, hogy adott esetben bekövetkezett-e a zálogtárgy állagának romlása, illetve hogy jelentősen csökkent-e az értéke, és hogy ehhez képest a hitelező/zálogjogosult megalapozottan kéri-e a zálogtárgy helyreállítását vagy a fedezet kiegészítését, valamint hogy az erre irányuló felhívásának eredménytelensége esetén jogszerűen él-e a szerződés azonnali hatályú felmondásának jogával, valóban vitás lehet a zálogkötelezett és a zálogjogosult hitelező között. Ezt a vitát azonban a hitelező zálogjogosultként egyoldalúan nem döntheti el, erre a perbeli szerződés felperes által kifogásolt rendelkezése valójában nem jogosítja fel a I. r. alperest. A felek egyetértésének hiányában a zálogtárgy helyreállítására, vagy a fedezet kiegészítésére irányuló felhívás, továbbá az ezzel kapcsolatos szerződésszegésre alapított felmondás jogszerűségének vitatása esetén mindkét félnek biztosított a bírói út igénybevétele.

Megjegyzendő még, hogy a perbeli kölcsön devizaalapú kölcsönszerződés, mely esetén annak kockázata az adósra van. Az árfolyamkockázatról – az árfolyam jelentős változásáról – az I. r. alperes a szerződések I/4., I/B. pontjában a felperes tájékoztatta, aki azt tudomásul vette. Akkor, ha a Ft/CHF árfolyama a forint hátrányára változik, az egyben azt is jelenti, hogy az adós tartozása növekszik, mert az árfolyamváltozás kockázatát kizárólag ő viseli. Ezzel együtt jár, hogy ha a fogyasztó tartozása növekszik, a fedezet értékének ehhez viszonyított aránya viszont az adósra terheesebben változik. A zálogfedezet kiegészítésére vonatkozó kikötés azonban emiatt sem minősül tisztességtelen kikötésnek, ez a deviza alapú szerződés biztosítékra kiható következménye, melyet a fogyasztónak a szerződés megkötésekor figyelembe kellett vennie.

A kifejtett indokolásbeli kiegészítések mellett az elsőfokú bíróság ítéletét az ítéletábra a Pp. 253. § (2) bekezdésre hivatkozással, részben megváltoztatta és a perbeli kölcsönszerződés 4. pont 1. bekezdés közjegyzői ténytanúsítvánnyal kapcsolatos rendelkezéseinek érvénytelenségét megállapította, ennek türése kötelezte a kereset szerint a II. rendű alperest, míg a további keresetet elutasító érdemi rendelkezést helybenhagyta.

A részbeni megváltoztatás folytán egyenlő arányú pernyertesség, pervesztesség alakult ki a peres felek között, ezért a le nem rótt első- és másodfokú eljárási illeték összevont összegéből kiindulva, annak egyenlő arányú megfizetésére kötelezte a felperest, valamint az I. rendű alperest a Pp. 80. § (1) bekezdés alkalmazásával, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés, valamint 15. § (1) és (3) bekezdés szabályai szerint. A peres felek első- és másodfokú költségeiket – az ügyvédi munkadíjak tekintetében – maguk kötelesek viselni a Pp. 80. § (1) bekezdés 2. fordulata értelmében.

Szeged, 2017. december 7.

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó s.k.. Dobler László s.k.. Béri András s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró