

A Fővárosi Ítéltábla a ... Ügyvédi Iroda által képviselt felperes nevéfelperesnek, a ... Ügyvédi Iroda által képviselt ... I. rendű, ... II. rendű és ... III. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. október 19. napján kelt 36.G.45.354/2015/12. számú ítélete ellen a felperes részéről 14. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 10.000 (Tízezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság felperes keresetét – melyben készfizető kezesként a III. rendű alperes adós és az I. rendű alperes hitelező között 2007. június 21-én létrejött, közjegyzői okiratba is foglalt deviza alapú lakásvásárlási kölcsönszerződés VIII.10. pontja, továbbá jelzálog kötelezettként a kölcsönszerződés részét képező jelzálogszerződés 6. és 13. pontja tisztességtelenség miatti semmissége megállapítását kérte – 2016. október 19. napján kelt 36.G.45.354/2015/12. számú ítéletével elutasította és kötelezte, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 38.100 forint perköltséget.

Megállapította, hogy a lakásvásárlási kölcsönszerződés a 2014. évi XXXVIII. törvény és a 2014. évi XL. törvény hatálya alá tartozik, ugyanakkor a keresettel támadott szerződéses rendelkezés esetében fogalmilag kizárt a jogkövetkezmény levonása iránti kérelem előterjesztése, ezért érdemben vizsgálta a kikötés tisztességtelenségét. Álláspontja szerint mivel a VIII.10. pont szerint az adós tartozásának megállapításakor az I. rendű alperes könyveiben foglaltakat kell irányadónak tekinteni, az érvényesített jog tartalmilag a közokiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat végrehajtási záradékkal történő ellátása intézményének kifogásolása. A szerződéskötéskor hatályos 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 21. § (1) bekezdése szabályozza a közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal ellátása eseteit, a perbeli közjegyzői okiratba foglalt adósi kötelezettségvállaló nyilatkozat tartalmazza a végrehajtási záradék kiállításához szükséges feltételeket. Az I. rendű alperes végrehajtási záradék kiállítását eredményesen kezdeményezheti, ha az adós fizetési kötelezettsége teljesítésének az elmaradása miatt közjegyző előtt felmondja a kölcsönszerződést, a felmondás tartalmazza az adós pontos törke- és kamattartozását, a közjegyző ennek a követelésnek a meghatározását követően látja el az egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot végrehajtási záradékkal. A végrehajtási záradékoltatás alapját tehát nem a sérelmezett kikötés, hanem a

kölcsönszerződés alapján tett nyilatkozat közokiratba foglalása, majd a követelés felmondás útján történő lejárttá tétele teremti meg, ebből következően végrehajtási záradékolásra akkor is sor kerülhet, ha a kölcsönszerződés nem tartalmazza a VIII.10. pontban meghatározott kikötést. Az I. rendű alperes dönthet akként is, hogy közvetlen végrehajtás helyett peres eljárást kezdeményez, a kölcsönszerződés VIII.10. pontja ebben az esetben sem fordítja meg a bizonyítási terhet, mivel a banknak minden esetben igazolnia kell követelése összegét, utóbbi nem fogadható el kizárólag az egyoldalú nyilvántartás adatai alapján, ha azok helyességét az adós kétségbe vonja, ebben az esetben a banknak kell a saját és az adós által vezetett nyilvántartás közötti különbség esetén kétséget kizáró módon bizonyítania követelése összegét, nyilvántartása helytállóságát.

Nem osztotta az elsőfokú bíróság a jelzálogszerződés tisztességtelenségére vonatkozó felperesi álláspontot sem, kifejtette, hogy a szerződéses konstrukció egészét tekintve a 6. pont vitatott része nem bontja meg a felek közötti jogok és kötelezettségek egyensúlyát azáltal, hogy a fedezetként szolgáló ingatlanban bekövetkező károsodás esetén a vagyonbiztosítás kedvezményezettjeként az I. rendű alperest határozza meg. A vitatott rendelkezésben az került kifejezésre, hogy a bank igényt tart a megsemmisült zálogtárgy helyébe lépő biztosítási összegre, ugyanakkor e kikötés alapján nemcsak jogok illetik, hanem kötelezettségek is terhelik, mert a részére átadott biztosítási összeggel nyilvánvalóan arányosan csökken, esetleg meg is szűnik a kölcsönszerződésből eredő követelése, amennyiben az adósnak lejárt tartozása áll fenn. A jelzálogszerződés 6. pontja nem ad arra lehetőséget az I. rendű alperesnek, hogy a biztosítási összeget lejárttá nem tett követelésre számolja el, a kifogásolt eljárási rend alapvetően azt a célt szolgálja, hogy a zálogkötelezett helyreállítsa a károsodott zálogtárgyat a biztosítási összeg felhasználásával az I. rendű alperes számára is átlátható módon. Utóbbit biztosítja a helyreállításra vonatkozó költségvetés bemutatásának a kötelezettsége, továbbá nem lehet a jogok és kötelezettségek közötti egyensúly sérelmeként értékelni azt, hogy az I. rendű alperes a biztosítási összeget csak akkor bocsátja a zálogkötelezett rendelkezésére, ha meggyőződött arról, hogy ezt a károsodás megszüntetésére használja fel, I. rendű alperesnek ugyanis jogos érdeke fűződik a követelés megtérülését biztosító zálogfedezet értékének a fenntartásához.

Nem fogadta el az elsőfokú bíróság felperes azon érvelését sem, hogy a jelzálogszerződés 13. pontja tisztességtelen, önmagában ugyanis nem lehet jogsértőnek tekinteni azt, hogy az I. rendű alperes állítja össze azt a szakértői listát, amelyről a szakértő kiválasztható, a jogok és kötelezettségek közötti egyensúlyi helyzet fenntartását biztosítja, hogy a két szakértő közül az egyiket a felperes jogosult kijelölni. A keresetben előadottaktól eltérően a vitatott rendelkezés nem teszi az I. rendű alperes kizárólagos jogává a szakvélemény vitatását, egyáltalán nem rendelkezik arról, hogy lehetséges-e az értékbecslés vitatása, ugyanakkor az egyértelműen megállapítható, hogy a likviditációs értékek számtani átlagárának 90%-ánál nem lehet alacsonyabb az ingatlan becsült ára. Utóbbi rendelkezés az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az adóst védő intézmény, amely megfelel az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 257. § (1) bekezdésében előírt, a legkisebb eladási ár meghatározásának.

Az ítélet ellen felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását, keresetének történő helyt adást, másodlagosan a hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen utasította el a keresetet, mindhárom vitatott szerződési rendelkezés tisztességtelennek minősül. A jelzálogszerződés 13. pontja a Ptk. 257. § (1) bekezdésében foglaltakkal összhangban tartalmazza, hogy az értékesítésre a bank kielégítési jogának megnyíltától számított 270 napon belül kerülhet sor, így a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltától számított határidő meghatározásra került. Tartalmazza a legalacsonyabb eladási ár számítási módját is, mert rögzíti, hogy milyen időintervallumban, ki által készített szakvéleményben meghatározott 30 napon belüli értékesítést feltételező értékben állapotodnak meg a felek. Ugyanakkor a Ptk. 209/A. § (2) bekezdésébe ütközik az a körülmény, hogy a bank kizárólag egyedül jogosult összeállítani

azon értékbecsrlők listáját, akiknek a szakvéleményét elfogadja és ebbe az adósnak beleszólást nem enged. Erről a listáról ugyancsak a bank választja ki azt a szakértőt, aki a szakvéleményt elkészíti, e körben sincs az adósnak beleszólása. A szerződés nem biztosít jogot az adós számára, hogy az elkészült szakvéleményt vitassa és akár saját költségén a bank által elfogadott szakértőket tartalmazó listáról felkérjen másik szakértőt a likviditációs érték meghatározására. Ettől a bank nincs eltelve, lehetősége van arra, hogy a szakértő által már meghatározott likviditációs érték körében másik szakértőt kérjen fel további szakvélemény elkészítésére, továbbá a két szakértő által meghatározott érték közül az alacsonyabbat jogosult figyelembe venni, az adósnak viszont nincs más lehetősége, minthogy elfogadja a bank által felkért szakértő szakvéleményét. A jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti, hogy az adósnak nincs beleszólása a szakértő kiválasztásába, a szakvéleményben foglaltakat – ellentétben a bankkal – gyakorlatilag nem vitathatja, azt el kell fogadnia.

Ugyancsak tisztességtelen a jelzálogszerződés 6. pontja, mert az I. rendű alperes anélkül kedvezményezettje a jelzálogul lekötött ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésnek, hogy ennek ellentételezéseként a terhére elszámolási kötelezettség lenne előírva, illetve a biztosítási összeg felhasználhatósága az adós lejárt követeléséhez kötött volna. Sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, hogy a 6. pont tartozás hiányában is lehetővé teszi a biztosítási összeg adóstól történő elvonását, megakadályozza továbbá a Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdésébe foglalt diszpozitív szabály érvényesülését, felperesnek ugyanis a szerződéses rendelkezés folytán nem áll módjában a biztosítási összeget a zálogtárgy helyreállítására fordítani. Az I. rendű alperes azon törekvése, hogy a biztosítás kizárólagos kedvezményezettje váljon és a biztosítási összeget a felperesi lakásingatlan helyreállítása helyett a kölcsön törlesztésére fordítsa, egyensúlytalan, a jóhiszeműség követelményével ellentétben álló.

Álláspontja szerint tévesen alkalmazta az elsőfokú bíróság a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (Rendelet) 1. § (1) bekezdés j) pontjában foglaltakat, ugyanis a kölcsönszerződés VIII.10. pontja megfordítja a bizonyítási terhet, mert a bank üzleti nyilvántartásával egyet nem értő adósra telepíti a tartozás összegének az igazolását.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében a véleménye szerint helytállóan indokolt elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. A fellebbezésben előadottakra figyelemmel változatlanul fenntartotta az érdemi ellenkérelmében foglaltakat, hivatkozva a kölcsönszerződés VIII.10. pontja vonatkozásában arra, hogy jogszabályi kötelezettsége a szakmailag rendszeresen ellenőrzött szakszerű nyilvántartás vezetése, mely semmilyen joghátránnyal nem jár a felperesre nézve, a vitatott rendelkezés nem jogosítja fel az I. rendű alperest arra, hogy egyoldalúan határozza meg, mikor történik szerződésszerűen a teljesítés, továbbá, ha nyilvánvalóan téves, az nem lehet irányadó, mindezért fogyasztói jogsérelem nem áll fenn. A jelzálogszerződés 6. és 13. pontja vonatkozásában is helytálló jogi következtetésre jutott az elsőfokú bíróság, a kölcsön ingatlanfedezet mellett került kihelyezésre, a biztosíték kizárólag addig tölti be a funkcióját, amíg létezik, illetőleg valamely káresemény miatt az állaga nem romlik. A vagyonbiztosítás engedményezése csak a kölcsönösszeg erejéig történt, így az I. rendű alperes indokolatlan, egyoldalú előnyhöz nem jut, a biztosítási összeg felhasználásával az általa jóváhagyott módon van lehetőség a fedezetül felajánlott ingatlan helyreállítására, mely felperesnek is érdeke. A fellebbezési ellenkérelméhez a Kúria és a Szegedi Ítéltábla hasonló tényállású ügyben hozott határozatait csatolta álláspontja további alátámasztására.

A felperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, és helytálló az abból levont jogi következtetése a kereset megalapozatlanságára.

A kölcsönszerződés VIII.10. pontjában foglaltak felperesi értelmezése téves, annak rögzítése ugyanis, hogy a bank által nyújtott kölcsön és járulékai mindenkor összegének megállapítása szempontjából a bank üzleti könyvei irányadóak, kivéve, ha azok bizonyíthatóan tévesek, önmagában – további, a technikai jelleget meghaladó elismerés nélkül – nem eredményezi a bizonyítási teher fogyasztóra hátrányos megváltoztatását, így a vitatott kikötés a Rendelet 1. § (1) bekezdés j) pontja alapján nem tisztességtelen. Osztotta a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság azon okfejtését, hogy a közvetlen bírósági végrehajtás kezdeményezéséhez – mely jog vonatkozásában az Európai Unió Bírósága (EUB) a C-32/14. számú ítéletében arra az álláspontra helyezkedett, hogy nem ellentétes a 93/13. EKG irányelv 6. cikkének (1) bekezdésével, illetve 7. cikkének (1) bekezdésével az olyan nemzeti szabályozás, amely lehetővé teszi a szolgáltató és a fogyasztó között közokiratba foglaltan létrejött szerződés közjegyző által történő végrehajtási záradékkal ellátását – nem szükséges a szerződő felek olyan tartalmú megállapodása, hogy a végrehajtandó tartozás összegét a saját nyilvántartása alapján a bank maga határozhassa meg. Az I. rendű alperesnek a szerződéskötéskor hatályos 1991. évi XLI. törvény (Kjtv.) 111. § (1) bekezdése és 136. § (1) bekezdés g) pontja alapján a kölcsönszerződés keresettel támadott rendelkezése hiányában is lehetősége van arra, hogy közjegyzői tanúsítvány kiállítását kérje a nyilvántartása szerinti adósi tartozás összegéről, illetve arról, hogy felmondta a kölcsönszerződést. Ezen jogi jelentőségű tényekről közjegyzői tanúsítvány kiállítása esetén a szerződéskötéskor hatályos Vht. 21. § (1), (2) és (3) bekezdésében – jelenleg hatályos Vht. 23/C. § (1), (2) és (3) bekezdésében –, valamint a Kjtv. 112. § (1), (2) és (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel fennállnak akár a közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés, akár az azzal azonos tartalommal közjegyzői okiratba foglalt adósi egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat, mint ügyleti okirat közjegyzői végrehajtási záradékkal történő ellátásának a feltételei.

Kiemeli a Fővárosi Ítéltábla, hogy a vitatott szerződési rendelkezésben az adós nem tett arra vonatkozó nyilatkozatot, hogy a kölcsönszerződésből eredő mindenkor tartozása összege az I. rendű alperes nyilvántartása alapján megállapításra kerülő összeggel feltétlenül azonos, az a részéről előre elismert, vitássá nem tehető, ezen értelmezést a szerződési feltétel azon megszövegezése is kizárja, hogy amennyiben a kimutatás bizonyíthatóan téves, akkor nem irányadó. Kétségtelen, hogy a felek a szerződésben nem tértek ki a bizonyításra, nem jelölték meg az üzleti könyvek tévességét igazolni tartozó felet, ebből viszont a bizonyítás általános szabályok szerinti rendje – és nem annak a fogyasztóra hátrányos megváltoztatása – következik. A kölcsönszerződésből eredő követelés megfizetése iránti perben a saját üzleti könyveire történő hivatkozás az igényérvényesítő fél egyoldalú, az ellenérdekű fél vitatása esetén a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint bizonyításra szoruló előadás. A Pp. 369. § a) pontja értelmében a végrehajtási záradékkal ellátott okirattal elrendelt végrehajtás megszüntetése és korlátozása iránti per indítására akkor is sor kerülhet, ha a végrehajtani kívánt követelés érvényesen nem jött létre, az ezen jogszabályi rendelkezés alkalmazása körében kialakult egységes bírói gyakorlat szerint ilyen perekben a bíróság ugyanazokat a kérdéseket vizsgálja, amelyeket akkor kellett volna, ha a végrehajtást kérő a záradékolási kérelem helyett előbb peres úton érvényesíti a követelését, azaz a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a végrehajtást kérőre, mint jogot érvényesítő félre hárul annak bizonyítása, hogy a végrehajtani kért követelése fennáll. Ettől eltérően alakul azonban a bizonyítási teher, ha a záradékolás okirat az adós elismerésén alapul és a Ptk.-nak megfelelő tartozáselismerést foglal magában, ebben az esetben ugyanis az adósnak kell bizonyítania azt, hogy az elismert tartozása nem áll fenn. Figyelemmel arra, hogy a kölcsönszerződés VIII.10. pontjába foglalt adósi nyilatkozat a kifejezésre juttatott tartalmát és a joghatását tekintve sem minősülhet a Ptk. 242. §-a szerinti tartozáselismerésnek, nem áll fenn a bizonyítási teher felperes által sérelmezett megváltoztatása.

Nem osztotta a Fővárosi Ítéltábla a fellebbezési érvelést a jelzálogszerződés 6. és 13. pontja tisztességtelensége vonatkozásában sem.

Azon körülmény, hogy az I. rendű alperes a biztosítási összeg kedvezményezettje, összhangban áll a zálogtárgy biztosítéki szerepével, továbbá iratellenes az a fellebbezési előadás, hogy egyrészt annak jogosultjaként ne lenne elszámolásra köteles, és azt tartozás hiányában is felhasználhatná az adóssal szembeni még le nem járt követelése kiegyenlítésére. A jelzálogszerződés 6. pontja ugyanis kifejezetten nevesíti egyrészt az I. rendű alperes terhére az elszámolási kötelezettséget – a fogyasztó érdekét nem sérti azon kikötés, hogy az elszámolás a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettség maradéktalan teljesítését követően esedékes – másrészt, hogy a biztosítási összeg az adós hátralékos tartozásának a kiegyenlítésére fordítható.

Eltérő jogi következtetés levonására a fellebbezésben felhívott jogszabályi rendelkezések alapján sincs mód, a Ptk. 260. § (2) bekezdése a zálogtárgy elpusztulása vagy értékcsökkenése bekövetkezte esetére engedi további fedezet nyújtásának a követelését, a jelzálogszerződés 6. pontja pedig nem ezzel összefüggésben álló rendelkezést tartalmaz. A Ptk. 260. § (3) bekezdése ugyancsak zálogjogosulti érdekvédelmi szabályként a zálogtárgy szurrogátumának a sorsát rendezi arra az esetre, ha a biztosítási összeggel kedvezményezettként közvetlenül nem rendelkezne, a helyreállítási célra elrendelt felhasználás előírása kifejezetten a fedezet biztosítását szolgálja. Helytállóan fejtette ki az elsőfokú bíróság, hogy amennyiben az I. rendű alperes a biztosítási összeget nem helyreállításra fordítja, hanem a hátralékos tartozásra számolja el, az sem bontja meg a felek közötti jogok és kötelezettségek egyensúlyát, mert a felhasználással arányosan csökken vagy akár meg is szűnik az adóst terhelő fizetési kötelezettség.

A jelzálogszerződés 13. pontjának tisztességtelensége vizsgálata körében elfoglalt ítéleti álláspont is helyes. A vitatott rendelkezés a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítése lehetőségét, az azzal kapcsolatos eljárási rendet határozza meg, így ezen részében – mivel összhangban áll a Ptk. 257. §-ában foglaltakkal – a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 209. § (5) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelennek. A sérelmezett szakközreműködés a felperes számára garanciát nyújt arra, hogy nem az I. rendű alperes, hanem az általa összeállított listáról két értébecslő cég határozza meg az ingatlan legalacsonyabb eladási árát, melyek közül az egyiket az I. rendű alperes, a másikat a zálogkötelezett jelöli ki. Ettől eltérésre, és mindkét értébecslő I. rendű alperes általi kijelölésére kizárólag akkor van mód, ha a kijelölésre vonatkozó felhívásra a zálogkötelezett három munkanapon belül nem nyilatkozik. A fellebbezésben foglaltaktól eltérően a 13. pontban megszabott rendben beszerzésre kerülő értébecslések vitatására a szerződés egyik felet sem jogosítja. Mindezért az értébecslő kiválasztása és az értébecslés vitatása körében állított egyoldalú banki jogosultságra hivatkozás iratellenes.

Tekintettel arra, hogy a fellebbezésben előadottak eltérő tényállás megállapítására, illetve eltérő jogi következtetés levonására nem adtak alapot, a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperes másodfokú perköltsége megfizetésére, mely a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése alapján meghatározott 10.000 forint + áfa összegű jogi képviseleti munkadíjból áll.

Budapest, 2017. október 3.

. Kurucz Zsuzsanna s.k. a tanács
elnöke

Levek Istvánné dr. s.k. előadó bíró . Bicskei Ildikó s.k. bíró