

A Pécsi Ítéltábla a dr. Szikszai Edina ügyvéd (fél címe) által képviselt **felperes neve** (felperes neve) felperesnek - a Németh és Tímár Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tímár András ügyvéd fél címe) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Zalaegerszegi Törvényszék 2017. szeptember 12. napján kelt 5.P.20.192/2017/10. számú ítélete ellen az alperes által 11. sorszámon, a felperes által 12. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Megállapítja, hogy a peres felek a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A peres felek 2008. július 31. napján közjegyzői okiratba foglalt, ingatlan jelzálogjoggal biztosított devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződést kötöttek, mely alapján az alperes a felperesnek 3.050.000 forint kölcsönt nyújtott.

A kölcsönszerződés III. pontjában az alperes azt a kikötést fogalmazta meg, miszerint a szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés alapján az adósok terhére mindenkor fennálló kölcsön- és járuléktartozás 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 zálogkötelezettek alávetik magukat annak, hogy a jelen közjegyzői okirat alapján az adósok terhére fennálló kölcsön- és egyéb járuléktartozás összegét, esetleges végrehajtási eljárás kezdeményezése esetén és a hitelező felkérésére a fenti módon közjegyző tanúsítsa.

A kölcsönszerződés IV.1.) pont tizedik bekezdésében meghatározott feltétel szerint, 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 értékére kiegészíteni. Amennyiben a zálogkötelezettek a fenti felhívás ellenére a zálogjogosult által megszabott határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészítik ki, a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés lejárta hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.

A IV.1.) pont tizenkettedik bekezdése úgy rendelkezett, hogy amennyiben a devizaárfolyam nagy mértékű változása miatt a fennálló kölcsöntartozás deviza eladási árfolyamon történő, forintra

átszámított összege meghaladja a jelzálogul kikötött forintban meghatározott aktuális/várható hitelbiztosítéki értékének a hitelező belső utasításaiban meghatározott, a finanszírozhatóság szempontjából maximális százalékos mértékét, és az adósok a hitelező felhívására, az abban megszabott, megfelelő határidő alatt nem teljesítenek oly mértékű előtörlesztést, amelynek eredményeképpen a kölcsön/fedezet arány a hitelbiztosítéki értéknek a hitelező belső utasításaiban meghatározott, a finanszírozhatóság szempontjából maximális százalékos mértéke alá csökken, vagy a fedezetet nem egészítik ki, a hitelező a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondhatja, és a teljes követelést lejárttá teheti, valamint a zálogjogosult gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.

A felperes pontosított kereseti kérelmében a szerződés III. pontja, és a IV.1.) pont tizedik és tizenkettedik bekezdése érvénytelenségének megállapítását kérte tisztességtelen szerződési kikötésre, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959. évi Ptk.) 209/A.§ (2) bekezdésére, a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1.§ b) és j) pontjaira hivatkozással.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felek között 2008. július 31. napján megkötött, **dr. Tné dr. K M n** közjegyző által .../0. ügyszámú közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés IV.1.) pont tizenkettedik bekezdése érvénytelen, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Úgy rendelkezett, hogy a felek a saját perköltségüket viselik, az alperest 18.000 forint feljegyzett kereseti illeték megfizetésére kötelezte.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes által támadott, a közjegyzői ténytanúsítvánnyal kapcsolatos szerződéses feltétel akkor lenne tisztességtelen, ha kizárólagos jogosultságot adna az alperesnek a tartozás összegének meghatározására, egyben megvonná a felperes ezzel kapcsolatos jogait és lehetőségeit, ami az adott esetben nem valósult meg. Az adósnak nem csak jogosultsága, de kötelezettsége is, hogy amennyiben a hitelező nyilvántartásaiban hibát tapasztal, korrekciót kérjen, emellett panaszjoga van és fellebbezhet is. Abban az esetben, ha az adós e kötelezettségét teljesíti, illetve jogával él, nem érheti hátrány a vitatott szerződéses feltétel alapján. A feltétel nem értelmezhető úgy, hogy a felperes bármely jogáról lemondott volna, és úgy sem, hogy előre elismert volna nem ismert összegű tartozást. A bizonyítási teher sem fordul meg, a jogviszony sajátosságaiból adódóan a nyilvántartással szemben az adósnak kell befizetési bizonylataival bizonyítania, hogy a nyilvántartás szerinti összegnél többet fizetett be.

A kölcsönszerződés vitatott IV.1.) pont tizedik bekezdése szerinti, a zálogtárgy értékének csökkenése esetére előírt teendők az 1959. évi Ptk. vonatkozó rendelkezésein alapulnak az elsőfokú bíróság megállapítása szerint. Logikus elvárás a hitelező részéről, hogy a kölcsön fedezetül szolgáló ingatlan értéke ne csökkenjen, e rendelkezés az 1959. évi Ptk. 209.§ (5) bekezdése értelmében nem lehet tisztességtelen. Másként ítélte meg az elsőfokú bíróság azt az esetet, ha nem a zálogtárgy értéke csökken, hanem az árfolyamváltozás hatásaként nem elegendő a szerződéskötéskor elfogadott fedezet. Az árfolyammozgás egyik fél által sem befolyásolható, az adóstól nem lehet elvárni, hogy nagymértékű árfolyamváltozáskor a hitelező belső utasítása szerint - amit nyilvánvalóan nem ismer - nagy összeget előtörlesszen vagy újabb fedezetet nyújtson. Ez a rendelkezés megbontja a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát.

Az ítélet ellen mindkét peres fél fellebbezett.

A felperes fellebbezésében kérte az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, és a keresetének maradéktalan teljesítését. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete helytelen jogértelmezésen alapul, az ügy érdemi elbírálásának alapjául szolgáló jogszabályok téves alkalmazása miatt a döntés alapjául szolgáló következtetések okszerűtlenek.

Az alperes fellebbezésében ugyancsak az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, és a kereset elutasítását kérte a kölcsönszerződés IV.1.) pont tizenkettedik bekezdésére vonatkozó kereseti kérelem tekintetében is. Hivatkozott az 1959. évi Ptk. 261.§ (2) bekezdésére, mely szerint, ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, 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. Ez a jogszabályhely az alperes álláspontja szerint pontosan megfelel a felperes által támadott pontnak, így az az 1959. évi Ptk. 209.§ (6) bekezdésére figyelemmel, mint jogszabály által megállapított, illetve jogszabály előírásainak megfelelően meghatározott feltétel nem minősülhet tisztességtelennek. A zálogszerződés rendeltetése, hogy kellő biztosítékot nyújtson a kötelezettség teljesítésére, a pénzintézetnek a kockázatát alacsony szinten kell tartania a betétesek biztonsága érdekében.

A peres felek az ellenérdekű fél fellebbezésével kapcsolatban fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezések nem alaposak.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által így megállapított tényállásból levont érdemi jogi következtetésekkel is egyetértett.

A Debreceni, a Fővárosi, a Szegedi és a Pécsi Ítéltábla ugyan a korábbiakban azt a következetes gyakorlatot alakította ki, hogy a per tárgyát képező, közjegyzői ténytanúsítvánnyal kapcsolatos rendelkezéshez hasonló kikötések sértik az R. 1. § (1) bekezdésének *b)* és *j)* pontjait, amennyiben azokban a fogyasztó feltétel és ellenvetés nélkül elfogadja a hitelező által a saját üzleti könyvei alapján készített tartozáskimutatást a fennálló kölcsöntartozását közokirati formában igazoló közjegyzői ténytanúsítvány alapjaként. Ez a gyakorlat azonban a továbbiakban nem tartható fenn, a Kúria ugyanis több döntésében, köztük a ... Ítéltábla jogerős határozata tárgyában hozott Gfv.VII.30.356/2017/4. számú ítéletében úgy foglalt állást, hogy a per tárgyát képező kikötés akkor sem tisztességtelen, ha tartalmazza a fogyasztónak a hitelező könyvei alapján készített közjegyzői ténytanúsítvány feltétel nélküli elfogadására vonatkozó nyilatkozatát.

Ahogy arra az elsőfokú bíróság is utalt, a hitelintézetek és a pénzügyi vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvézetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 198/1996. (XII. 22.) Korm. rendelet, majd a 2001. január 1-jén az e rendelet helyébe lépett azonos című 250/2000. (XII. 24.) Korm. rendelet előírásai értelmében az alperesnek az ügyfeleivel, köztük a felperessel szemben fennálló követeléséről folyamatos nyilvántartást kellett vezetnie. A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: régi Hpt.) 206.§ (1) bekezdése előírta, hogy a hitelező a folyamatos szerződések esetén legalább évente egy alkalommal, valamint a szerződés lejártakor egyértelmű, közérthető és teljes körű írásbeli kimutatást küldjön az ügyfeleinek. A kimutatást a régi Hpt. 206.§ (2) bekezdése értelmében - az üzletszabályzat vagy szerződés eltérő rendelkezése hiányában - elfogadottnak kellett tekinteni, ha az ügyfél a kézbesítéstől számított

hatvan napon belül írásban nem emelt kifogást azzal, hogy mindezek a követelés érvényesíthetőségét nem érintik.

A perbeli jogvita eldöntése szempontjából annak volt ügydöntő jelentősége, hogy a felek között létrejött kölcsönszerződés III. pontjába foglalt kikötés az 1959. évi Ptk. 242.§-a szerinti joghatályos tartozáselismerő nyilatkozatnak minősül-e. Tartozáselismerés esetén ugyanis a bizonyítási teher megfordul, és az adósnak kell bizonyítania, hogy az elismert tartozása nem áll fenn. A fél nyilatkozatához a tartozáselismerés jogkövetkezményei akkor fűződhetnek, ha a tartozás elismerése magyarázatot nem igénylő módon, kifejezetten és félreérthetetlenül történik. Ennek az elvárásnak csak az olyan tartozáselismerő nyilatkozat felel meg, amelyet már fennálló, összegszerűen meghatározott követelés tekintetében tettek meg. A per tárgyát képező szerződéses rendelkezés viszont ilyennek nem tekinthető, e kikötés esetében ezért nem érvényesülhetnek a tartozáselismerés joghatásai és joghatályos joglemondásként sem értékelhető a fenti indokokra tekintettel.

Ennek megfelelően, ha az alperes a jelen szerződésből eredő követelését a felperessel szemben peres úton kívánja érvényesíteni, a perben a Pp. 265.§ (1) bekezdése értelmében őt terheli annak bizonyítása, hogy a szerződés milyen tartalommal jött létre, ennek alapján mekkora összeget folyósított a felperes részére, a felperes mennyit teljesített, és ennek eredményeként mekkora a fennálló tartozása. Az alperes erre vonatkozó tényállításai nyilvánvalóan a saját nyilvántartásain alapulnak, vita esetén azonban az alperesnek a perben a nyilvántartás elszámolási elveit, módszereit és adatait is be kell mutatnia, számításait le kell vezetnie. Ha a felperes mindezeket követően is azt állítja, hogy az alperes nyilvántartása nem felel meg a szerződésben foglaltaknak, a közölt számítás hibás, vagy arra hivatkozik, hogy nagyobb összegű teljesítés történt, ellenbizonyítással élhet. Helytállóan következtetett az elsőfokú bíróság arra, hogy a bizonyítási teher alakulását, a bizonyítási eljárás lefolytatását a kölcsönszerződés III. pontjának hivatkozott rendelkezése nem befolyásolja.

A végrehajtási záradék kiállítása esetén az adós a tartozását valóban csak a Pp. 528.§ (2) bekezdése szerinti végrehajtás megszüntetése, illetve korlátozása iránti perben vitathatja. A bizonyítás az ilyen perekben a Pp. 265.§ (1) bekezdése szerint a pert indító adóst terheli. Neki kell bizonyítania, hogy nem tartozik, vagy nem a kimutatott összeggel tartozik. Mindezek azonban a végrehajtási záradékra, illetve a bizonyításra vonatkozó rendelkezésekből, és nem a közjegyzői tanúsítványra vonatkozó feltételből következnek. Így a peres felek között létrejött kölcsönszerződés nem biztosít több jogosultságot az alperes részére, illetve nem ró több kötelezettséget a felperes terhére, mint amelyek az irányadó jogszabályok alapján őket egyébként megilletnék, illetve terhelnék.

A közjegyzői ténytanúsítvány kiállítását és a végrehajtási záradék kibocsátását a végrehajtást kérő e szerződéses kikötés hiányában is ugyanilyen módon és tartalommal kérhetné. A végrehajtás közjegyzői okirat záradékolása útján, peres út igénybevétele nélküli elrendelését lehetővé tevő szabályozás az 1423/B/2010. AB és 1245/B/2011. AB határozatok szerint nem alkotmányellenes, nem sérti a tisztességes eljáráshoz való jogot és az Európai Unió Bírósága .../14. számú, **E kontra S A ügyben** hozott határozata szerint nem összeegyeztethetetlen a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 93/13. EGYK irányelv fogyasztóvédelmi követelményeivel sem (1/2018. számú gazdasági elvi határozat).

Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá arra, hogy a szerződés IV.1.) pont tizedik bekezdésében írt szerződési feltétel megfelel az 1959. évi Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglalt, a zálogtárgy állagának romlása esetére előírt rendelkezésnek. Helyesen hívta fel ebben a körben az 1959. évi Ptk. 525.§ (1) bekezdés c) pontját is, mely szerint a hitelező azonnali hatállyal felmondhatja a kölcsönt,

ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent, és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, hogy a IV.1. pont tizedik bekezdése szerinti feltétel az 1959. évi Ptk. szerződéskötés idején hatályos 209.§ (5) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelennek.

Ez a szerződési pont kizárólag a zálogtárgy értékében bekövetkezett változásra tekintettel teszi lehetővé, hogy az alperes felhívja a zálogkötelezettet a fedezet kiegészítésére. Annak megítélése, hogy a zálogtárgynak csökkent-e az értéke, és ehhez képest a zálogjogosult hitelező megalapozottan kéri-e a fedezet kiegészítését, valamint, hogy az erre irányuló felhívásának eredménytelensége esetén jogszerűen él-e a biztosított szerződés azonnali hatályú felmondásának jogával, vitás lehet az adós, illetve a zálogkötelezett és zálogjogosult hitelező között. A vita eldöntésére azonban a zálogjogosultnak nincs hatalmassága, a felek egyetértésének hiányában a fedezet kiegészítésére irányuló felhívás, továbbá a felmondás jogszerűségét a bíróság hivatott elbírálni.

A IV.1.) pont tizenkettedik bekezdésében foglalt szerződési feltétel azonban nem csak a fedezet értékének csökkenését, hanem az adós kölcsöntartozásának jelentős növekedését is a fedezet kiegészítésének kötelezettségével járó, és e kötelezettség teljesítésének a hiányában a szerződés felmondására alapot adó körülményként határozza meg. Ebben a részében pedig az érintett szerződési feltétel az elsőfokú bíróság helyes következtetése szerint alkalmas arra, hogy a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek egyensúlyát a fogyasztó felperes hátrányára megbontsa.

Tény ugyanis, hogy a perbeli szerződés deviza alapú fogyasztói kölcsönszerződés, melynek jelentős kockázata a fogyasztóra nézve, hogy a svájci frank árfolyamának erősödése esetén a fogyasztó forintban kifejezett tartozása növekszik, mivel az árfolyamváltozás kockázatát kizárólag ő viseli, és annak mértéke a szerződéskötéskor meghatározhatatlan. Ha a deviza árfolyama a fogyasztó számára kedvezőtlenül változik, akkor az ezzel járó kockázatot nemcsak abban a formában viseli, hogy fizetési terhei növekednek, hanem további anyagi terhei is keletkeznek, mert a szerződés szerint ilyen esetben a fedezetet ki kell egészítenie. A vizsgált szerződési feltétel a kölcsöntartozás jelentős növekedésének lehetséges okaként az árfolyamváltozást kifejezetten nevesíti. A forint gyengülése viszont olyan, a felperes érdekkörén kívül eső okból bekövetkező változás, amelyre a felperesnek befolyása nincs, mégis az összes kockázat az övé. Az árfolyamváltozásra visszavezethető tartozásnövekedés miatt a fedezet kiegészítését, illetve előtörlesztést kérni annak érdekében, hogy a kölcsön/fedezet aránya a hitelezőnek elfogadható módon helyreálljon, a fentebb már kifejtettek szerint oly mértékben megbontja a szolgáltatás-ellenszolgáltatás egyensúlyát a kockázatvállalás tekintetében, amely önmagban is tisztességtelen. További teherként jelentkezik a fogyasztó hátrányára, hogy ha a fentiek szerint halmozott anyagi terhet nem tudja viselni, az a szerződés azonnali hatályú felmondásával jár (... Ítéletábra, Pf.II.21.158/2016/5. szám).

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a IV.1.) pont tizenkettedik bekezdésében foglalt szerződési feltétel az 1959. évi Ptk. 209/A. § (2) bekezdése szerint tisztességtelen, ezáltal érvénytelen.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság az az elsőfokú bíróság ítéletét az 1952. évi Pp. 256/A.§ (6) bekezdése folytán alkalmazandó 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A peres felek fellebbezései kölcsönösen eredménytelenek maradtak, ezért a másodfokú bíróság az 1952. évi Pp. 81.§ (1) bekezdésének megfelelő alkalmazásával úgy rendelkezett, hogy a felek a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

A felperes fellebbezése kapcsán feljegyzett illetéket a felperes személyes költségmentessége folytán a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

A másodfokú bíróság a fellebbezéseket az 1952. évi Pp. 256/A.§ (1) bekezdés *f)* pontja és (3) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Pécs, 2018. január 31.

. Kutasi Tünde s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, Dr. Vogyicska Petra s.k. bíró