

A Fővárosi Ítéletábrla dr. ... ügyvéd (fél címe 3) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek a ... Ügyvédi Iroda által képviselt ... I. rendű és a személyesen eljár II.rendű alperes neve(felperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés részleges érvénytelenségének a megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. december 1. napján kelt 24.G.44.585/2015/20. számú ítélete ellen a felperes 21. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

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

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság 2016. december 1. napján kelt 24.G.44.585/2015/20. számú ítéletével felperes keresetét – melyben a 2008. április 1. napján létrejött CHF alapú kölcsönszerződés IV.2.d. pontja és VIII.9. pontja, valamint a kölcsönügylet biztosítékaul szolgáló ingatlant terhelő, önálló zálogjogot alapító szerződés 13. pontja keresettel vitatott rendelkezései tisztességtelenség miatti semmissége, továbbá annak megállapítását kérte, hogy azok nem jelentenek kötelezettséget a felekre nézve, II. rendű alperest pedig ennek tőrésére kérte kötelezni – elutasította; kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 31.800 forint perköltséget, megállapította, hogy a felmerülő egyéb költségeiket a felek maguk viselik.

A kölcsönszerződés keresettel vitatott rendelkezései – IV.2. „A Bank a Kölcsönt az alábbiakban felsorolt feltételek együttes teljesülése esetén oldja fel a zárlat alól, (...)

d) Adós – saját költségén – a jelen kölcsönszerződésből eredő kötelezettségeit tartalmazó, közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tegyen és ezen közjegyzői okirat hiteles kiadmánya – a Bank által elfogadható tartalommal – a Bankhoz beérkezzen. Amennyiben nem, vagy nem kizárólagosan Adós az Ingatlan(ok) tulajdonosa(i), abban az esetben az Ingatlan(ok) tulajdonosa(i), illetve társtulajdonosa(i), valamint az Ingatlan(ok) haszonélvező(je/i) köteles(ek) Adós jelen kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségeiért készfizető kezességet vállalni és erre vonatkozóan szintén közjegyzői okiratban egyoldalú kötelezettségvállalói nyilatkozatot tenni”;

VIII.9. „A Bank által nyújtott Kölcsön és járulékal mindenkor összegének megállapítása szempontjából a Bank üzleti könyvei az irányadóak, kivéve, ha azok bizonyíthatóan tévesek.” – tisztességtelenségét az elsőfokú bíróság az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 209/A. § (2) bekezdése és a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (Rendelet) 1. § (1) bekezdés b) és j) pontjaira történő felperesi hivatkozás alapján vizsgálta.

A IV.2.d. pont vonatkozásában kifejtette, hogy a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 6. §-a értelmében a kölcsönszerződést, illetve tartozáselismerő nyilatkozatot közjegyzői okiratba kell foglalni, tekintve, hogy ezt jogszabály írja elő, a vitatott rendelkezésben annak rögzítése, hogy az adósnak közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozatot kell tennie, a Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek. Az egyébként érthetően és világosan megfogalmazott szerződési rendelkezés nem jogosítja az I. rendű alperest a szerződés egyoldalú értelmezésére és annak megállapítására, hogy az adós teljesítése szerződésszerű-e, továbbá a bizonyítási terhet sem fordítja meg a felperes hátrányára, így a Rendelet 1. § (1) bekezdés b) és j) pontjai alapján sincs helye a tisztességtelenség megállapításának.

A kölcsönszerződés VIII.9. pontja vonatkozásában kifejtette, a 250/2000. (XII. 24.) Korm. rendelet szerint a banknak a folyósított devizaalapú kölcsönöket a szerződés, illetve a követelés megszűnéséig a pénzügyi-számviteli könyveiben és nyilvántartásaiban ügyletenként devizában is meghatározva naponta kell nyilvántartania; nem tiltott, sőt kifejezetten indokolt, hogy a bank az általa nyújtott kölcsönrel összefüggő követelését a jogszabályi kötelezettségénél fogva vezetett nyilvántartása adatai alapján állapítsa meg. Utóbbival szemben felperes ellenbizonyíthat, illetve a 28/2014. (VII. 23.) MNB rendeletben meghatározottak szerint panasszal fordulhat a pénzügyi intézményhez, követelheti annak kivizsgálását, az elutasító döntéssel szemben pedig jogorvoslat illeti meg. A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (Kjtv.) szerződéskötéskor hatályos 111. § (1) és (2) bekezdései, 112. § (1) bekezdés a), b) és c) pontjai, valamint a 113. §-a felhívásával arra vont le következtetést, hogy az I. rendű alperesnek bármikor lehetősége van közjegyzői ténytanúsítvány kiállítását kezdeményezni. A perbeli esetben a felek a szerződést közjegyzői okiratba foglalták, amely az 1994. évi LIII. törvény (Vht.) szerződéskötéskor hatályos 21. §-a szerint végrehajtási záradékkal ellátható okirat, ezért az I. rendű alperes közvetlen végrehajtás megindítására fennálló jogosultsága nem a támadott szerződési rendelkezésből, hanem a megállapodás közjegyzői okiratba foglalásából következik. A Pp. 195. § (6) bekezdése szerint a közokiratot az ellenkező bebizonyításáig valódinak kell tekinteni, azzal szemben azonban ellenbizonyításnak van helye, mely a bizonyítási teher megfordulása nélkül eleve a fogyasztót terheli. Abból, hogy a fogyasztó a végrehajtás megindulását követően végrehajtás megszüntetése vagy korlátozása iránti perre kényszerül, nem következik a bizonyítási teher megfordítása, mert a végrehajtási per kifejezetten azt szolgálja, hogy a záradékolt okiratba foglalt követelés jogszerűsége és összege bírósági vizsgálata megtörténjen.

A zálogszerződés keresettel vitatott rendelkezése – „A zálogszerződés 13. pontja szerint: A Zálogjogosult, illetőleg a Zálogkötelezett felmondással akkor élhet, ...(iii) ha a zálogtárgy romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti és a Zálogkötelezett a Zálogjogosult felhívása ellenére a Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki.” – tisztességtelenségét az elsőfokú bíróság a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése, valamint a Rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjai alapján vizsgálta. Kifejtette, hogy a vitatott rendelkezés szó szerint követi a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltakat, összhangban áll a zálogjogra vonatkozó törvényi rendelkezésekkel, kellően részletezi a zálogjogosult zálogtárggyal kapcsolatos jogait, így a Ptk. 209. § (6) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek. Kétségtelen, hogy a zálogtárgy állapota nem változatlan, a zálogjog keletkezéséhez képest a változás lehet pozitív és negatív irányú, amennyiben az állagromlás már veszélyezteti a követelés kielégítését, a zálogjogosult kérheti a követelés fedezetének biztosítását, a zálogtárgy helyreállítását, a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását, és ha az erre vonatkozó felhívás eredménytelen, megilleti a kielégítési joga érvényesítése. A zálogjogra vonatkozó törvényi szabályozás célja, hogy a zálogjogosult kielégítési joga gyakorlásához biztosítsa a zálogtárgy épségének, értékének megőrzése ellenőrzésének a jogát, mely nem kötelezettség, hanem beavatkozási lehetőség. Éppen ezért szükségtelen és nem kérhető

számon a jogosulttól, ha nem határozza meg kimerítő pontossággal, hogy jogait mikor, hogyan és milyen módon, valamint milyen terjedelemben gyakorolja, ez következik abból is, hogy a zálogtárggyal kapcsolatos tények és körülmények bekövetkezése előre nem kiszámítható. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a zálogszerződés 13. pontjában foglalt rendelkezések érthetőek és világosak, nem jogosítják fel az I. rendű alperest szerződési feltétel egyoldalú értelmezésére és annak megállapítására sem, hogy az adós teljesítése szerződésszerű-e, így a Rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjaira alapítottan sem kérhető alappal a tisztességtelenség megállapítása.

Az ítélet ellen felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben a megváltoztatását, a keresetének történő helytadást kért.

A kölcsönszerződés vitatott rendelkezései körében arra hivatkozott, hogy a IV.2.d. pont a folyósítás feltételei között köti ki a tartozáselismerő nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalását, a VIII.9. pont pedig a banki nyilvántartást fogadtatja el a fogyasztóval tartozása hiteles tanúsításaként. A Ptk. 242. § (1) bekezdése szerinti tartozáselismerésre figyelemmel a kölcsönszerződés vitatott rendelkezései azzal a következménnyel járnak, hogy az adóst terheli a vele szemben indított eljárásban annak bizonyítása, hogy tartozása nem áll fenn, a Pp. 3. § (3) bekezdése és a Pp. 164. § (1) bekezdése szerinti általános bizonyítási szabályok nem érvényesülnek, a fogyasztó adós kényszerül ellenbizonyításra, annak igazolására, hogy a tartozáselismerésben foglaltak ellenére a követelés ténye vagy összege nem valós, mindezért fennáll a Rendelet 1. § (1) bekezdés j) pontjába ütközés.

Figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes az egyoldalúan vezetett nyilvántartásai, könyvei szerinti tartozás összegét jogosult közokiratba foglaltatni, és annak alapján végrehajtást elrendeltetni anélkül, hogy a felperessel egyeztetne, az következik, hogy a bank jogosult a tartozás összegének a megállapítására, az adósi teljesítés megítélésére, így a Rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontjába ütközés is fennáll.

A banki nyilvántartás vezetésének kötelezettsége nem feleltethető meg a Ptk. 209. § (5) bekezdésében foglaltaknak, az ágazati jogszabályok ugyanis a nyilvántartás mikéntjét határozzák meg, és nem írják elő tartozáselismerő nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalásának kötelezettségét. A hitelező saját nyilvántartása alapján kiállított közjegyzői ténytanúsítvány szerint fennálló mindenkor tartozás adós általi előre elismerése nem kogens jogszabályi rendelkezést tükröző szerződéses tartalom, vagy olyan diszpozitív szabály, amely a felek megállapodása nélkül is a szerződés részévé válna. A szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek egyensúlyának fogyasztó hátrányára történő megbontása abban áll, hogy az adós a vitatott kikötéssel aláveti magát a bank által vezetett könyvekben és nyilvántartásokban foglalt adatoknak, ezzel lemond arról a lehetőségről, hogy vita esetén kétségbe vonja tartozása állított összegét. A bank jogosult a saját nyilvántartása révén meghatározni a tartozást és azt közjegyző előtt közokiratba foglaltatni, ezen közokiratot – amely tartalmazza a bank által meghatározott követelés összegét – a szerződés megkötésekor hatályos Vht. 21. §(1) bekezdése alapján végrehajtási záradékkal lehet ellátni. Felperes az ilyen módon ellene indított végrehajtási eljárást megszüntetni, korlátozni csak a végrehajtást kérővel szemben indított perben tudja, ahol a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján őt terheli annak bizonyítása, hogy a követelés érvényesen nem jött létre, részben vagy egészben megszűnt. A kölcsönszerződés esetleges közokiratba foglalása csak a Vht. 23/C. § (1) bekezdés a) és b) pontjai szerinti feltételeket teljesíti, a c) pontban és a (2) bekezdésben meghatározottak teljesüléséhez szükséges az adós azon nyilatkozata is, amelyben a kölcsönszerződés megkötésekor a kölcsön folyósítását megelőzően előre elismerte, hogy a jövőben bármely időpontban fennálló tartozása azonos azzal, amit a bank a saját nyilvántartása alapján megállapít. Ezen nyilatkozatra tekintettel az adósi teljesítés elmaradása miatti, a szerződés megszűnését, a még fennálló tartozás esedékessé válását eredményező felmondás jogszerűsége sem tehető vitássá a végrehajtás elrendelését megelőzően. Amennyiben a fogyasztó nem tesz ilyen tartalmú nyilatkozatot, akkor nincs mód végrehajtási záradék kiállítására, a banknak kellene pert indítania a követelés érvényesítése

érdekében, és ez esetben rá hárulna a bizonyítási teher. Nem releváns a jogvita megítélése körében a Pp. 195. § (1) bekezdése, mert a szerződés alapján bármikor fennálló tartozás összegét előre elismerő nyilatkozat nélkül a végrehajtási záradékkal ellátható közokirat kiállítására sem kerülhet sor. Annak sincs jelentősége, hogy a ténytanúsítványt kiállítják-e, ugyanis a tisztességtelenség megítélése körében azt kell vizsgálni, hogy fennáll-e annak az elvi lehetősége, hogy a vitatott feltétel a fogyasztót hátrányos helyzetbe hozhatja.

A jelzálogszerződés 13. pontja vonatkozásában felperes vitatta, hogy az szó szerint követi a vonatkozó jogszabályi rendelkezést, ugyanis kibővítve határoz meg egy „egyéb ok”-ként jelölt kategóriát. A Ptk. 251. § (1) és (3) bekezdése, a Ptk. 261. § (2) bekezdése felhívásával kifejtette, hogy a kikötés a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltaktól eltér, a szerződés ugyanis a zálog romlása – és nem kizárólag a zálogtárgy állagának romlása – esetére írja elő a zálogfedezet kiegészítésének a kötelezettségét, a szerződés zálog romlásaként nevesíti a zálogfedezet értékének a csökkenését is. A Ptk. 209. § (5) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg. A 13. pont azonban a zálogtárgy állagromlásán kívüli esetkörben – tipikusan akkor, amikor a zálogfedezet értéke egyéb ok miatt csökken – a zálogfedezet kiegészítésére irányuló kötelezettséget ír elő, ilyen egyéb ok a kölcsöntartozás növekedése az árfolyamváltozás okán. A Ptk. 260. § (2) bekezdéséből, valamint a Ptk. 261. § (2) bekezdéséből következően viszont a kötelezett a zálogtárgy neki fel nem róható értékcsökkenése esetén pótfedezet nyújtására, biztosíték adására nem köteles, az ingatlan hitelbiztosítéki értékének a szerződéskötést követő, a szerződő feleken kívül álló okból bekövetkező, nekik fel nem róható változása a hitelező kockázata. A zálogjog jogintézményének ezen lényeges szabálya megkerülését, a zálogkötelezett hátrányos helyzetbe hozását célozza a jelzálogszerződés 13. pontja, mely szerint, ha a zálogtárgy állagromlásán kívüli egyéb ok miatt a zálogfedezet értéke a kielégítést veszélyeztető mértékben csökken, a hitelező a zálogfedezet kiegészítését követelheti, ennek elmaradása esetén kielégítési joga megnyílik.

A fellebbezéshez a Fővárosi Ítéltábla a 9.Pf.20.504/2017/8/II. és 14.Gf.40.273/2017/5. számú ítéleteit csatolta.

I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, hivatkozva arra, hogy kellően indokolt és jogszerű döntés meghozatalára került sor. Az elsőfokú eljárás során előterjesztett érdemi ellenkérelmében foglaltakat változatlanul fenntartva kérte a jelzálogszerződés 13. pontjához, a kölcsönszerződés VIII.9. pontjához kapcsolódó védekezése további alátámasztására figyelembe venni a Fővárosi Ítéltábla 18.Pf.21.334/2016/8. számú, a Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.861/2016/4. számú és a Kúria Pfv.I.21.783/2016/5. számú ítéletét. Utalt arra, hogy a más pénzügyi intézetek által alkalmazott szerződési rendelkezések tisztességtelenségének megállapításáról meghozott ítéletek nem relevánsak, mert a vizsgált szerződési rendelkezések lényegesen eltértek a perbeli kölcsönszerződés VIII.9. pontjában foglaltaktól.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt jogerőre emelkedett része, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében vizsgálta felül.

Felperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta és érdemben helytálló az abból levont jogi következtetése is, ugyanakkor a Fővárosi Ítéltábla a határozat jogi indokolását – a fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelemben foglaltakra is figyelemmel – az alábbiak szerint szükségesnek tartotta részben módosítani, illetve kiegészíteni.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság a kölcsönszerződés IV.2.d. és VIII.9. pontja felperes által vitatott

rendelkezése tisztességtelenség miatti érvénytelenségének a megállapítása iránti kereset elutasításkor, döntése indokai azonban csak részben oszthatók.

A tisztességtelenség vizsgálata azon szerződési feltétel esetében kizárt, amely olyan kógens, vagy kellően körülírt tartalmú diszpozitív szabálynak megfelelő, amely megállapodás nélkül is a szerződés részévé válik. Ezen, a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 209. § (5) bekezdése szerinti korlátozás a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a kölcsönszerződés vitatott rendelkezései egyike vonatkozásában sem állt fenn.

Az 1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézetek tevékenységét szabályozza, az elsőfokú bíróság által felhívott 6. §-a a jelzálog-hitelintézet által kötött jelzáloghitelszerződés – illetőleg a kölcsönszerződés és a zálogszerződés külön okiratba foglalása esetén mindkettő – tekintetében írja elő a közjegyzői okiratba foglalást. Az I. rendű alperes kereskedelmi bankként nem minősül a törvény hatálya alá tartozó jelzálog-hitelintézetnek, ezért tévesen nyert elfogadást azon védekezése, hogy a IV.2.d. pontban a kölcsönfolyósítás feltételeként közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat előírása a kölcsönszerződés szerinti kötelezettség fennálltáról jogszabályi rendelkezésen alapuló szerződéses tartalom, így a tisztességtelenségének vizsgálata kizárt.

Tekintve, hogy a folyósított kölcsön banki nyilvántartására vonatkozó nem vitatott I. rendű alperesi kötelezettség kógens, vagy diszpozitív jogszabályi rendelkezés hiányában nem feleltethető meg azon szerződéses rendelkezésnek, amely a bank saját nyilvántartását, üzleti könyveit tekinti irányadónak a kölcsön és járulékaik mindenkorinak összegének a megállapításához, a kölcsönszerződés VIII.9. pontja esetében sem volt akadályozott a tisztességtelenség keresettel kért vizsgálata.

Az ítélet indokolásából kitűnően az elsőfokú bíróság a Ptk. 209. § (5) bekezdése szerinti korlát fennállta körében tévesen elfoglalt jogi álláspontja kifejtése mellett is kitért a tisztességtelenség vizsgálatára, így érdemben felülbírálható volt a kölcsönszerződés részleges érvénytelenségének a megállapítása iránt előterjesztett kereset alaptalanságára levont jogi következtetés, melyet a Fővárosi Ítéltábla az alábbi pontosítással, illetve kiegészítéssel osztott.

Felperes a kölcsönszerződés IV.2.d. és VIII.9. pontja tisztességtelenségét a Rendelet 1. § (1) bekezdés b) és j) pontja felhívásával állította, ezért az elsőfokú bíróságnak abban kellett állást foglalnia, hogy a kifogásolt szerződési feltételek a felperes részéről hivatkozott, ún. „fekete listás” tényállások megvalósítását eredményezik-e.

A Rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontja szerint azon szerződési feltétel tisztességtelen, amely a fogyasztóval szerződő fél részére a saját – nem a fogyasztó – teljesítése szerződésszerűségének a megítélésére kizárólagos jogosultságot biztosít. Tekintettel arra, hogy a kölcsönszerződés IV.2.d. pontjának, illetve VIII.9. pontjának a szövegezése nem tartalmaz olyan jelentéssel bíró kifejezett rendelkezést, amely az I. rendű alperest jogosítaná saját teljesítése szerződésszerűségének a megítélésére, ezen pontosítással érdemben osztotta a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a részleges érvénytelenség megállapításának a Rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontja alapján – ezen esetkörbe tartozóan vitatott szerződéses rendelkezés hiányában – nem volt helye.

A kölcsönszerződés IV.2.d. pontjában a kölcsön folyósítási feltételeként a fogyasztótól közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételének az előírása a kölcsönszerződés szerinti kötelezettség fennálltára, továbbá a VIII.9. pontjában annak rögzítése, hogy a bank által nyújtott kölcsön és járulékaik mindenkorinak összegének a megállapítása szempontjából a bank üzleti könyvei az irányadóak, kivéve, ha azok bizonyíthatóan tévesek,

önmagukban – további, a technikai jelleget meghaladó szintű szabályozás és tartozáselismerés vagy ennek megfelelő joghatású nyilatkozat hiányában – nem eredményezi a bizonyítási teher fogyasztóra hátrányos megváltoztatását, így a Rendelet 1. § (1) bekezdés j) pontja alapján nem tisztességtelenek. 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 – ahogyan arra az elsőfokú bíróság is helytállóan kitért – a szerződéskötéskor hatályos Kjt. 111. § (1) bekezdése és 136. § (1) bekezdés g) pontja alapján a kölcsönszerződés keresettel támadott rendelkezései hiányában is lehetősége van arra, hogy közjegyzői tanúsítványt 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) bekezdéseiben – jelenleg hatályos Vht. 23/C. § (1), (2) és (3) bekezdéseiben – valamint a Kjt. 112. § (1), (2) és (3) bekezdéseiben 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 Ítéletábra, a vitatott szerződési rendelkezésekben 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 kölcsönszerződés VIII.9. pontjának azon megszövegezése is kizárja, hogy amennyiben a kimutatás bizonyíthatóan téves, akkor nem irányadó. 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 bank saját üzleti könyveire történő hivatkozása igényérvényesítő félként tett egyoldalú, az ellenérdekű fél vitatása esetén a Pp. 164. § (1) bekezdése szerinti bizonyításra szoruló előadása. 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 fennállt. Ettől eltérően alakul azonban a bizonyítási teher, ha a záradékolt okirat az adós elismerésén alapul és a Ptk. 242. §-ának megfelelő tartozáselismerést, vagy azzal azonos joghatású jognyilatkozatot foglal magában, ebben az esetben ugyanis az adósnak kell bizonyítania azt, hogy az elismert tartozása nem áll fenn. Figyelemmel arra, hogy a kölcsönszerződés IV.2.d. pontjában és VIII.9. pontjában rögzítettek a kifejezésre juttatott tartalmukat és a joghatásukat tekintve sem minősülnek a fentiek szerinti tartozáselismerésnek, nem áll fenn a bizonyítási teher felperes által sérelmezett megváltoztatása.

Nem osztotta a Fővárosi Ítéletábra a fellebbezési érvelést a jelzálogszerződés keresettel vitatott rendelkezése tisztességtelensége vonatkozásban sem. Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a jelzálogszerződés 13. pontja és a Ptk. 261. § (2) bekezdése közötti, a tisztességtelenség

vizsgálatának kizártságát eredményező tartalmi azonosság fennállására vont le jogi következtetést. A Ptk. 269. § (5) bekezdése az (1) – (4) bekezdésekben foglaltaktól eltekintve az önálló zálogjogra a Ptk. 251. – 268. §-ainak a megfelelő alkalmazását írja elő. Ebből következően önálló zálogjog esetén is irányadó a Ptk. 261. § (1) és (2) bekezdése, mely szabályozás – összhangban azzal, hogy a zálogkötelezettet terhelő dologi jogi kötelezettség a zálogtárggyal való helytállási kötelezettség – jelzálogjog esetén a zálogtárgy épségének a megőrzését írja elő és arra az esetre, ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a zálogjogosultat feljogosítja, hogy megfelelő határidő biztosítása mellett a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását követelje, melyek teljesítésének az elmaradása a kielégítési joga megnyíltát eredményezi.

A jelzálogszerződés 13. pontjának vitatott rendelkezése a Ptk. 261. § (2) bekezdése szerinti fedezetfenntartási jogszabálynak az „egyéb ok” feltüntetése miatt nem szövegazonos, de a lényeges tartalmát tekintve azzal teljes egészében összhangban álló átültetése, mert egyfelől tartalmazza azt a megbszorítást, hogy az értékcsökkenésnek a követelés kielégítését kell veszélyeztetnie, másfelől kizárólag a fedezetként szolgáló zálogtárggyban bekövetkező romlás – mely alatt a magyar nyelv szabályai szerint a dolog fizikai épségét érintő negatív változás értendő – miatti értékcsökkenés esetén irányadó. A vitatott feltétel azzal, hogy a romlás zárójelbe tett definícióját nem szűkíti le az állagromlás esetére, nem azt eredményezi, hogy bármely okból lehet értékcsökkenés. A fellebbezésben foglaltaktól eltérően nem öleli fel a zálogkötelezettnek fel nem róható értékcsökkenés esetét és a jelentéstartalmából következően nyilvánvalóan azt sem, ha a hitelbiztosíték alkalmassága a kölcsöntartozás növekedése miatt merül fel. A Ptk. 261. § (2) bekezdésében szereplő állagromlás mellett az „egyéb ok” feltüntetése tehát nem értékelhető a Ptk. diszpozitív rendelkezéseitől való lényeges eltérésnek, a szabályozási megfeleléség szempontjából ugyanis annak van döntő jelentősége, hogy a szerződési feltétel a zálogtárgy értéknek a követelés kielégítését veszélyeztető mértékű, és kifejezetten a zálogtárgy romlása miatt bekövetkező csökkenése esetére a jogszabályi előírásokkal azonos tartalmú rendelkezést tartalmaz.

Mindebből következően az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a jelzálogszerződés 13. pontjának vitatott rendelkezése tisztességtelensége a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 209. § (5) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kizárt, így szükségtelenül tért át annak vizsgálatára, hogy a Rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti tényállások megvalósultak-e, ezen okokra alapítva a tisztességtelenség megállapítása a keresettel alappal kért-e, ezért az ítélet indokolásából az e körben kifejtetteket a Fővárosi Ítéltábla mellőzi.

Tekintettel arra, hogy a fellebbezésben előadottak eltérő tényállás megállapítására, illetve érdemben eltérő jogi következtetés levonására nem adtak alapot, a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét – a fentiekben részletezettek szerint részben módosított és kiegészített indokolással – a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helyben hagyta.

Felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó 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 mérlegeléssel meghatározott 10.000 forint + áfa összegű jogi képviseleti munkadíjból áll.

Budapest, 2017. december 13.

. Kurucz Zsuzsánna s.k.
a tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s.k.. Felker László s.k.
előadó bíró

bíró