

A Fővárosi Ítéletábra a ... Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek dr. ... ügyvéd által képviselt alperes neve ... alperes ellen kölcsönszerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. január 3-án kelt 24.G.42.767/2015/19. számú ítélete ellen az alperes által 20. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezéssel támadott rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 10.000 (Tízezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a keresetében kérte annak megállapítását, hogy az alperessel 2008. május 14-én kötött ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapító szerződés – annak 10. pontja tisztességtelen kikötésére tekintettel – részlegesen érvénytelen a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése, a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontjai alapján, figyelemmel a 93/13/EGK Irányelv 6. cikk (1) bekezdésére is. Arra hivatkozott, hogy az alperest a zálogszerződés 10. pontja aránytalanul egyoldalú hatalmassággal ruházza fel, ugyanakkor a szerződés érdemi módosítására nem biztosít lehetőséget. Az alperes az ingatlanpiaci árváltozás, illetve a felperesen kívül álló, a hitelező által meg nem határozott okok teljes kockázatát a felperesre hárítva, olyan helyzetbe hozta, hogy a szerződésben foglaltak teljesítését a körülmények hatására ellehetetleníti. Megítélése szerint a szerződés fenti rendelkezése nem felel meg a szimmetria, ténylegesség és arányosság, az objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás, tételes meghatározás elvének. A nem kellően részletes meghatározás miatt az adósok számára kiszámíthatatlan, hogy mit fogad el a bank fedezetként és az ezeket befolyásoló tényezők és körülmények megismerhetetlenek maradnak. A szerződés semmilyen rendelkezést nem tartalmaz a fedezet elfogadási okot adó feltételekről, továbbá azok a részletek hiányoznak, melyek a fedezetkiválasztási és elfogadási tényezőket a fogyasztó számára ellenőrizhetővé tennék. A bank önkényes értelmezése a fedezet elfogadása, a bank szabadon dönti el, hogy mikor, milyen mértékű a zálog romlása, mennyi a zálogtárgy értéke, szabadon becsüli meg annak értékét, továbbá kizárólagosan a gazdálkodó szervezetet jogosítja fel annak megállapítására, hogy teljesítése szerződésszerű-e. A zálogszerződés 10. pontja azért is tisztességtelen, mert a legsúlyosabb jogkövetkezmény alkalmazását, azaz a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondhatóságát, a hitelező egy olyan feltételhez kötötte,

amelynek megismerhetőségét nem biztosította az adós részére. Ez a szerződéses rendelkezés a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeibe ütközve indokolatlanul hátrányos a felperesekre. Állításának alátámasztásaként hivatkozott az Európai Unió Bírósága C-618/2010. számú ítéletében kifejtettekre.

Az alperes az ellenkérelmében a felperes keresetének az elutasítását és perköltségben marasztalását kérte. Előadta, hogy a felperes soha nem indítványozta a zálogszerződés módosítását, ezért a zálogszerződés a felperes akaratának is mindenben megfelelt. A zálogszerződés 10. pontja nem tisztességtelen, mert a felek által megtárgyalásra került. A felperes nem volt elzárva attól, hogy a kölcsönszerződést és mellékleteit előzetesen áttanulmányozza, azokhoz észrevételt, megjegyzést fűzzön, azon alakítson és az eljárás során saját ügyvédje is jelen lehetett volna.

A Rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontjára való hivatkozást azért tartotta megalapozatlannak, mert a zálogszerződés 10. pontjának értelmezéséből a felperes nincs kizárva, azaz annak értelmezésére az alperes nem egyoldalúan jogosult. Hivatkozott továbbá arra, hogy a felperes szerződésszegése nélkül az ingatlanból történő kielégítés eleve lehetetlen, mert csak lejárt követelést tud érvényesíteni.

A Rendelet 1. § (1) bekezdésének b) pontja alapján sem tisztességtelen a támadott kikötés, mert ilyen rendelkezést a zálogszerződés 10. pontja nem tartalmaz.

A Fővárosi Törvényszék ítéletében megállapította, hogy a felek között 2008. május 14. napján létrejött ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapító szerződés 10. pontjának azon kitétele, mely szerint: „A Zálogjogosult a jelen szerződés azonnali hatályú felmondására jogosult, amennyiben megítélése szerint az Ingatlanból való kielégítés késedelme esetén a kielégítést veszélyeztetve látja.” érvénytelen, ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította, és kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.700 forint perköltséget. Megállapította, hogy a felmerülő egyéb költségeiket a flek maguk viselik.

Határozata indoklásában a Pp. 3. § (1) és (2) bekezdésére, a Ptk. 198. § (1) bekezdésére, 205. §(1) bekezdésére, 205/A. § (1) bekezdésére, 523. § (1) bekezdésére, 685. § d) és e) pontjaira, valamint az alperes törvényes képviselőjének meghallgatására utalva megállapította, hogy a felperes kereseti kérelmében támadott zálogszerződés 10. pontja általános szerződési feltételnek minősül, azt az alperes a felperes közreműködése nélkül, egyoldalúan, előre meghatározta és azt a felek egyedileg nem tárgyalták meg. Hangsúlyozta, hogy az alperes törvényes képviselője kész szerződésekre hivatkozott, azokat lehetett módosítani, ugyanakkor egy mintából dolgozott az alperes. Ezzel kapcsolatban az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy az egyedi megtárgyaltság azt jelenti, hogy mindkét szerződő félnek módja és lehetősége van a szerződési feltétel tartalmát befolyásolni, azt együttesen meghatározni, alakítani. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az, hogy a vitatott pontról az alperes tájékoztatást nyújtott, és azzal a felperesnek sem a szerződés megkötésének időpontjában, sem azt követően nem volt problémája, nem jelenti azt, hogy a zálogszerződés 10. pontjában foglaltakat a felek egyedileg megtárgyalták volna. Az egyedi megtárgyaltságot nem támasztja alá az sem, hogy a felperes a kölcsönszerződést és annak mellékleteit áttanulmányozta, azokhoz észrevételt, megjegyzéseket fűzhetett.

Ezt követően a Ptk. 209. § (4), (5) és (6) bekezdései, a 209/A. § (2) bekezdése, valamint a Rendelet 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontjai alapján vizsgálta a felperes által támadott kikötést. Megállapította, hogy a zálogszerződés 10. pontja egyértelmű, érthető és világos megfogalmazást tartalmaz, ugyanakkor az a kitétele, amely az alperes megítélésére, azaz szubjektív tényezőre bízta, hogy a kielégítés veszélyeztetve van-e, a szerződés értelmezésére az alperest egyoldalúan jogosítja fel, ezzel a felek szerződéses egyensúlyát megbontja, ezért az a Rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontja alapján tisztességtelen kikötésnek minősül.

Az elsőfokú bíróság a Rendelet 1. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a zálogszerződés 10. pontját

nem találta tisztességtelennek, mert az alperest nem jogosítja fel annak megállapítására, hogy a felperes teljesítése szerződésszerű-e.

A zálogszerződés 10. pontja az önálló zálogjog felmondásáról, nem a kölcsönszerződés felmondásának kizárásáról rendelkezik a fogyasztó oldaláról nézve, a kölcsönszerződésben azonban az alperes a felperes felmondási jogát nem zárta ki, ezért a zálogszerződés biztosítéki természetéből adódóan nem volt akadálya annak, hogy a felperes felmondási joga kizárásra kerüljön.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatásával a felperes keresetének az elutasítását és perköltségben marasztalását.

Álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor arra a következtetésre jutott, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés nem került egyedileg megtárgyalásra. Az alperes törvényes képviselője előadta a szerződéskötés körülményeit, amely szerint a szerződéskötést megelőzően az ügyfelek teljes körű tájékoztatást kaptak, és minden esetben meg volt a lehetőség arra, hogy a szerződésekben módosításokat javasoljanak. A felperes a személyes meghallgatása során meg is erősítette, hogy az egészet a lánya intézte, aki körülnézett a piacon, és az alperes által kínált terméket találta legkedvezőbbnek a felperes számára. A felperes lánya többször járt az alperesnél a szerződés megkötését megelőzően, bármikor indítványt tehetett volna a módosításra, az azonban nem történt meg. Sem a felperes, sem a lánya nem vitatta az alperes törvényes képviselője által tett nyilatkozatokat. Az alperes törvényes képviselője a meghallgatásokon azt is előadta, hogy megállapodás kérdése volt, mi kerül bele, illetve ki a végleges szerződésből, amelyet a felperes ugyancsak nem vitatott. Mindebből pedig az következik, hogy a felperesnek módja és lehetősége volt a szerződés tartalmát befolyásolni, azt alakítani. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy egyedileg meg nem tárgyalt szerződésről van szó.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte annak helyes indokaira tekintettel.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 256/A. § (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, mivel a felek nem indítványozták tárgyalás kitűzését.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül, ezért kizárólag abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes által a keresetében támadott zálogszerződés 10. pontját a felek a szerződéskötés előtt egyedileg megtárgyalták-e.

Az alperes fellebbezése nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelése alapján megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a zálogszerződés 10. pontja általános szerződési feltételnek minősül, azt a felek a szerződéskötést megelőzően egyedileg nem tárgyalták meg.

Általános szerződési feltételnek a Ptk. 205/A. § (1) bekezdése szerint az a szerződési feltétel minősül, amelyet az egyik fél több szerződés megkötése céljából határoz meg előre, egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül. Az ilyen szerződési feltétel a Ptk. 205/B. § (1) bekezdése szerint akkor válik a szerződés részévé, ha alkalmazója lehetővé tette, hogy a másik fél annak tartalmát megismerje és azt a másik fél kifejezetten vagy ráutaló magatartással elfogadta.

A Ptk. 209. § (1) bekezdése az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződésben

egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel tisztességtelenségéről rendelkezik, kimondva, az ilyen feltétel akkor tisztességtelen, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg.

A Ptk. 209/A. § (2) bekezdése értelmében fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételként a szerződés részévé váló, továbbá a fogyasztóval szerződő fél által egyoldalúan előre meghatározott és egyedileg meg nem tárgyalt tisztességtelen kikötés semmis, a semmisségre csak a fogyasztó érdekében lehet hivatkozni.

Az általános szerződési feltételtől az egyik fél által egyoldalúan előre meghatározott szerződési feltétel annyiban tér el, hogy annak a másik fél közreműködése nélküli egyoldalú meghatározására nem több, hanem csak egy adott szerződés megkötése céljából kerül sor, egyebekben az egyoldalúan előre meghatározott szerződési feltétel az általános szerződési feltételhez hasonló megítélés alá esik.

Mindezekből következően a Ptk. 209/A. § (2) bekezdésére alapított per tárgyát csak valamely általános szerződési feltétel vagy egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel tisztességtelenség miatti semmisségére alapított igény képezheti, a szerződési feltétel egyedi megtárgyaltsága önmagában kizárta teszi a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése szerinti tisztességtelenség és ebből eredő semmisség megállapíthatóságát, az erre irányuló igény eredményes érvényesíthetőségét.

Egy kikötés általános szerződési feltételnek minősítése esetén kizárólag annak van jelentősége, hogy a kikötés tartalmát az alperes alkufolyamat eredményeként a fogyasztóval közösen, vagy kizárólag saját maga előnyére, több szerződés megkötése céljából, a fogyasztó kizárásával határozta meg. Az alperes törvényes képviselője a meghallgatásakor úgy nyilatkozott, hogy szerződésmintákat alkalmaztak a szerződések megkötése során, ez azt bizonyítja, hogy a jelzálogszerződésben lévő szerződési feltételek egyedileg megtárgyalására nem került sor, azok kialakításában a fogyasztók nem vehettek részt.

A 2/2011. PK vélemény 2. pontja szerint vélelem szól amellett, hogy a fogyasztói szerződésben az egyoldalúan előre meghatározott, illetve az általános szerződési feltételt a felek egyedileg meg nem tárgyalták meg. E vélelem megdöntése a fogyasztóval szerződő félre hárul, amihez annak bizonyítása szükséges, hogy a szerződéskötést megelőzően a fogyasztónak tényleges lehetősége volt az adott feltétel tartalmának befolyásolására, alakítására és a fogyasztó e lehetőséggel nem élve fogadta el a feltételt.

Mindebből az következik, hogy a fogyasztó a szerződési feltétel tartalmát csak akkor tudja befolyásolni, ha reális lehetősége nyílik a szerződési feltételek módosítására, azaz a feltételt előre meghatározó fél ténylegesen is lehetővé tette számára, hogy a szerződés aláírását megelőzően megfontolás tárgyává tegye annak tartalmát, és azzal kapcsolatban akaratát érvényesítse. Amennyiben a fogyasztóval szerződő fél bizonyítja, hogy a fogyasztó e lehetőséggel nem élve fogadta el a feltételt, akkor az már egyedileg megtárgyaltnak minősül. Nem elegendő a vélelem megdöntéséhez, ha a rendelkezésre álló bizonyítékok csak azt igazolják, hogy a fogyasztó a szerződést, illetve az annak részét képező feltételeket csupán azok tartalmát megismerve fogadta el.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az általános szerződési feltétel tartalmának fogyasztó általi megismerése, a szerződéskötést megelőzően adott tájékoztatás, annak fogyasztó számára történő elmagyarázása nem teszi a szerződési feltételt egyedileg megtárgyalttá. Hasonlóan foglalt állást a Kúria a BH2013. 128. szám alatt közzétett eseti döntésében.

A feltétel előre történő megfogalmazása elsősorban a szerződéskötés technikai értelemben vett gördülékeny lebonyolítását szolgálja, a feltételek lényegében tervezet jellegűek, mert a másik szerződő fél lehetőséget kap arra, hogy megfontolás tárgyává tegye az előre kidolgozott szerződési feltétel tartalmát, és azzal kapcsolatban akaratát érvényesítse. Amennyiben ezzel a lehetőséggel nem kíván élni, úgy a feltételeket elfogadó fél szerződési akaratának érvényesítésében nem szenved hátrányt, az egyoldalú előfogalmazás és egyedi szerződési akaratok összhangja folytán szükségtelenné válik minden további, a feltételezeten gyengébb érdekérvényesítési lehetőséggel rendelkező felet védeni kívánó garanciális szabályozás. A tárgyalásnak a feltételre és nem általában a szerződési konstrukcióra, az ügylettípus főbb jellemzőire, leglényegesebb tartalmi elemeire kell kiterjednie. A feltétel egyedi megtárgyalása nem egyenlő a feltétel megismerésének a lehetőségével és a feltétel elfogadásával, illetve annak kinyilvánításával, hogy a szerződés a felek akaratának megfelel. A szerződési akarat és annak kinyilatkoztatása a Ptk. 205. § (1) bekezdése alapján szerződési fogalmi elemek, a Ptk. 205/B. § (1) bekezdése az általános feltételekre nézve ezeket képezi le annak rögzítésével, hogy az ilyen feltétel a megismerés lehetősége és az elfogadás által válik a szerződés részévé (BDT2013. 3013.).

A felperes által támadott szerződési feltétel egyedi megtárgyaltságát az alperes törvényes képviselőjének azon nyilatkozata sem támasztja alá és így nem dönti meg a vélelmet, hogy megállapodás kérdése volt, hogy a mintából esetlegesen mi kerül ki, továbbá az sem, hogy a felperes a szerződésben nem kérte semminek a módosítását. A felperes részéről a szerződés reális módosítására csak akkor kerülhetett volna sor, ha a szerződéskötést megelőzően a kifogásolt feltételt a felek megtárgyalták volna, a perbeli feltételt érintő felperesi alkupozíció alperes általi megnyitására utalt volna. A perben azonban ilyen tényállási elem fel sem merült, ezért az elsőfokú bíróság helyesen, érdemben vizsgálta a kikötés tisztességtelenségét.

A fentiekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kell a felperesnek a másodfokú eljárásban felmerült költségét megfizetnie. A Fővárosi Ítéltábla az ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdései alapján mérlegeléssel, a ténylegesen kifejtett ügyvédi munkára tekintettel határozta meg.

Budapest, 2018. február 8.

. Kurucz Zsuzsánna s.k.
a tanács elnöke, előadó bíró

Levek Istvánné dr. s.k.
bíró

. Felker László s.k.
bíró