

Győri Ítéltábla
Pf.IV.20.079/2018/5/I. szám

A Győri Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve felperesnek** a dr. Juhász László ügyvéd által képviselt **alperes** ellen devizaszerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2017. november 21. napján kelt 48.P.20.444/2017/11. számú ítélete ellen a felperes által 13. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy a felperes és az alperes között 2008. július 18. napján közjegyzői okiratba foglaltan létrejött ingatlan jelzálogjoggal biztosított devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződés IV.1. pont (9) bekezdésének az a rendelkezése, mely szerint a zálog romlása az akár egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenését is jelenti érvénytelen.

Mellőzi a felperesnek az I. r. alperes 38.100,- (Harmincnyolcezer-egyszáz) Ft perköltség megfizetésére kötelező rendelkezést.

Köteles az alperes 15 napon belül megfizetni a felperesnek 42.000,- (Negyvenkettőezer) Ft első- és másodfokú perköltséget, ezt meghaladóan a felek viseljék a perben felmerült első- és másodfokú saját költségeiket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az ... Részvénytársaság alperes, mint hitelező és zálogjogosult valamint a felperes között 2008. július 18-án közjegyzői okiratba foglaltan devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződés jött létre. A szerződés III. pontja szerint "az Adós kötelezi magát, hogy a devizában nyilvántartott kölcsön - az esetleges árfolyamváltozások figyelembevételével megállapított - forint ellenértékének megfelelő összeget kölcsön jogcímén, valamint annak járulékait (ügyleti kamat, kezelési költség) továbbá a késedelmi kamatot a jelen közjegyzői okirat szerint, az esedékességkor megfizeti a Hitelezőnek. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés alapján az adós terhére mindenkor fennálló kölcsön- és járuléktartozás tekintetében, annak közokirati tanúsításaként az adósnak a hitelezőnél vezetett számlái és a hitelező vonatkozó bizonylatai alapján készített közjegyzői ténytanúsítványt fogadják el. Az adós / Zálogkötelezett aláveti magát annak, hogy a jelen közjegyzői okirat alapján az adós terhére fennálló kölcsön- és egyéb járuléktartozás összegét, esetleges végrehajtási eljárás kezdeményezése esetén is, a hitelező felkérésére a fenti módon közjegyző tanúsítsa."

A szerződés IV. pontja a kölcsön biztosítékeként jelölte meg az adós kizárólagos tulajdonát képező, ... belterületén ... hrsz. alatt felvett ingatlant. Az ingatlan aktuális hitelbiztosítéki értékét a szerződés IV. 1. g) pontja 6.800.000 forintban határozta meg. A szerződés IV. pontja úgy rendelkezett, hogy „

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 Zálogkötelezett a felhívásban megszabott határidő alatt köteles a zálogfedezetet az eredeti értékre kiegészíteni. Amennyiben a Zálogkötelezett a fenti felhívás ellenére a Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékre nem egészíti ki, a Zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés lejárt hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot. A Hitelező jogosult a kölcsöntartozásnak a futamidő során bekövetkező jelentős növekedése, illetve a fedezetként szolgáló ingatlan értékének jelentős csökkenése esetén az adóstól a fedezet kiegészítését kérni. Ha az adós a hitelező felhívása ellenére az abban megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet megfelelően nem egészíti ki, a Hitelező a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondhatja, és teljes követelését lejárttá teheti, valamint a Zálogjogosult gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot. Amennyiben a devizaárfolyam nagy mértékű változása miatt a fennálló kölcsöntartozás deviza eladási árfolyamon történő, forintra átszámított értéke meghaladja a jelzáloggal lekötött ingatlan forintban meghatározott aktuális/várható hitelbiztosítéki értékének a hitelező belső utasításaiban meghatározott, a finanszírozhatóság szempontjából maximális százalékos mértékét, és az Adós a Hitelező felhívására, az abban megszabott, megfelelő határidő alatt nem teljesít olyan mértékű előtörlesztést melynek eredményeképpen a kölcsön/fedezet aránya a hitelbiztosítéki értéknek a hitelező belső utasításaiban meghatározott, a finanszírozhatóság szempontjából maximális százalékos mértéke alá csökken, vagy a fedezetet nem egészíti 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 szerződés megkötésekor a hitelező képviselőjében az ... Részvénytársaság, a per korábbi II. r. alperese járt el.

A felperes az I. és II. r. alperesek ellen előterjesztett kereseti kérelmében a közjegyzői okiratba foglalt szerződés III. és IV. pontja érvénytelenségének megállapítását kérte, azok tisztességtelenségére hivatkozva. Álláspontja szerint a támadott rendelkezések nem felelnek meg a szimmetria, ténylegesség, arányosság, objektivitás, világos és egyértelmű megfogalmazás, tételes meghatározás elveinek, ezért azok 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 209.§ (4) bekezdésébe és a 93/13 EKG Irányelv 5. cikkébe ütköznek, a 18/1999. (II.5) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 1. § (1) a) b) és j) pontja alapján tisztességtelenek.

A szerződés III.pontját, a ténytanúsítványt illetően arra hivatkozott, hogy az kizárólag a pénzügyintézetet jogosítja fel a fogyasztóval szemben annak megállapítására, hogy a felperes teljesítése szerződésszerű-e, a felperesnek nincs lehetősége a közokiratba foglalást megelőzően a tartozást vitatni. Álláspontja szerint a közjegyzői ténytanúsítvány a közjegyző saját hatáskörében való eljárása eredményeként megállapított tényeket tanúsítja. A ténytanúsítvány kiállításához a közjegyzőnek be kell tekintenie az alperes könyveibe, nyilvántartásaiba és meg kell állapítania, hogy azok helyesek, az általános szerződési feltételeknek és a szerződési feltételeknek megfelelnek. Ugyanakkor az 1996. évi CXII. törvény (Hpt) 51. § (1) b) pontjából és 51. § (2) b) pontjából következően az alperesnek a szerződésbe foglalt kikötése banktitkot sért, mert a közjegyzőt ilyen betekintési jog jogszabály alapján nem illeti meg. Az 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 23/C. § (1) bekezdése alapján végrehajtási eljárás akkor indulhat meg, ha az ún. ténytanúsítvány kiállításra kerül. Ennek hiányában a bank igényét fizetési meghagyás vagy per útján tudja érvényesíteni, ahol a követelés összezszerűségét, a kamatszámítás helyességét neki kell bizonyítania. Ebből következően a támadott szerződési kikötés a fogyasztóra nézve hátrányosan fordítja meg a bizonyítási terhet. A perbeli kikötés tisztességtelen azért is, mert a tartozás összegének megállapítása során kizárólag az alperes nyilvántartásai tekinthetők hitelesnek. A szerződés III. pontja szerinti felperesi nyilatkozat a tartozás pontos összegének meghatározása nélkül tett, az alperest a követelés összegének egyoldalú

meghatározására feljogosító és az abban foglaltakat feltétel nélkül elfogadó nyilatkozatot jelent, így emiatt alkalmas arra, hogy egyúttal tartozást elismerő nyilatkozatnak lehessen tekinteni.

A szerződés IV. pontját támadó kereseti kérelmét arra alapította, hogy az alapján a fedezet elfogadásának oka nem tisztázott, a bank a feltételeket önkényesen értelmezheti, a zálogtárgy értékét szabadon állapítja meg, kizárólag a pénzintézet jogosult eldönteni, hogy a teljesítés szerződésszerű-e. A zálog romlása kiszámításának módja nem ismert, mint ahogy nem tisztázott az sem, hogy a zálogtárgy állagromlása, illetőleg piaci értékének növekedése hogyan viszonyul egymáshoz, azokat a bank miként veszik figyelembe. Hivatkozott arra, hogy a Ptk. 261. § (2) bekezdése a zálogtárgy állagromlására vonatkozik, ehhez képest a szerződés a zálog romlásáról tesz említést. A jogszabályi rendelkezéstől eltérően a szerződés a zálogtárgy helyreállításának lehetőségét nem is említi, a "zálogfedezetet az eredeti értékre kiegészíteni" kitétel nem egyértelmű, mert abból nem derül ki, hogy a felperesre rótt kötelezettség csak az eredetileg a szerződésben nevesített zálogtárgyat érinti, vagy az újabb zálogtárgy bevonását is jelenti. A szerződés nem felel meg a Ptk. 261. § (2) bekezdésében írtaknak a felperes részére rendelkezésre álló határidőt illetően sem. Ezt meghaladóan hivatkozott arra, hogy az árfolyamkockázat a zálogszerződésben nem lehet korlátlan, a dologi kötelezett kötelezettsége nem az egyenes adós felelőssége szerint alakul, a dologi kötelezett csak a zálogtárgy erejéig felel. Ebből következően a támadott rendelkezés többlet terhet jelent a zálogkötelezettre nézve, mert a zálogtárgy értékének változásán túli további körülményváltozásokat is a terhére kíván értékelni. A támadott kikötés tisztességtelen azért is, mert a zálogjog járulékos jellegére tekintettel arra a követelés csökkenése vagy megszűnése kihat, ehhez képest a szerződés szerint a fedezeti értéket az eredeti, a szerződéskötés időpontjában meghatározott értékre kell kiegészíteni. Az alperes a szerződés megkötésekor nem volt figyelemmel a zálogjog alapjául szolgáló követelés időbeni változására. Lényegében a támadott rendelkezés az egyenes adós részére meghatározott fedezetkészítési kötelezettséget rója a zálogkötelezett terhére is. Ebből következően a támadott rendelkezés nem felel meg a 93/13 EKG irányelv a 3. 4. és 5. cikkében írtaknak, az a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen. Utalt arra, hogy e szerződési rendelkezés tisztességtelensége azért is megállapítható, mert a zálogból való kielégítés az abban foglaltak szerint megnyílik akkor is, ha a felperes egyébként a teljesítés érdekében mindent megtesz. Ezt meghaladóan hivatkozott arra, hogy a zálog romlás fogalmát a felperes kérése ellenére a bank nem tisztázta. A fedezet elfogadásának okai ugyancsak nem tisztázottak, az alperes a feltételeket önkényesen értelmezheti, a zálogtárgy értékét szabadon állapítja meg, kizárólagosan dönthet arról, hogy a felperes teljesítése szerződésszerű-e. Sérelmezte, hogy a szerződési pont olyan belső szabályzatra hivatkozik, amelyet a fogyasztó nem ismerhetett meg.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a ténytanúsítványra vonatkozó szerződési rendelkezés vizsgálata során arra kell figyelemmel lenni, hogy a Vht. 21. § és 23/C. § alapján a végrehajtás elrendeléséhez két dolog kell: nevezetesen egy olyan közokirat, amely tartalmazza a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást, a jogosult és a kötelezett nevét, a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét, a teljesítés módját és határidejét, továbbá egy olyan közokirat, amely a végrehajthatóság feltételének bekövetkeztét igazolja. Lényegében ezzel azonos szabályozást tartalmaz az 1991 évi XLI. törvény (Közjegyzői tv.) 112. §-a. A felmondás a hitelező olyan egyoldalú jognyilatkozata, amelyet a Ptk. 321. §-a, 525. §-a valamint a szerződés V. 1. pontja szerint jogosult megtenni. Sem a Ptk. sem a Hpt., sem a Vht. nem támaszt olyan követelményt a felmondással kapcsolatban, amely alapján a hitelezőnek a felmondásra vonatkozó nyilatkozatán túl annak bármilyen többlettartalommal - így különösen a felmondáskori tartozás összegével - kellene bírnia. A ténytanúsítvány kiállítása csak annyiban befolyásolja a végrehajthatóságot, hogy a közokiratba foglalt kölcsönszerződés alapján a kölcsönszerződés felmondását is közokiratba kell foglalni és közokiratnak kell tanúsítania a

felmondás kézbesítését is. A Közjegyzői tv. 111. §-ában, 112. §-ában, 136. § (1), g) pontjában, valamint 142. § (2) bekezdésében, továbbá a Vht. 23/C. § (2) bekezdésében írtakra figyelemmel a követelés végrehajthatóságának második feltétele mindössze a felmondó nyilatkozat jegyzőkönyvbe (tanúsítványba) foglalása, a nyilatkozat közjegyző általi tértivevényes postázása és a tértivevény alapján kiállított ténytanúsítvány kiállítása a kézbesítésről. Amennyiben a felmondó okirat, illetve a ténytanúsítvány a követelés összegét is tartalmazza, akkor ez nem jelenthet többet, mint a hitelezőnek a követelés összegére vonatkozó jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatát. A végrehajtást elrendelő bíróságnak / közjegyzőnek a BH 1997. 348. alapján nem kell vizsgálnia és a hitelezőnek nem kell bizonyítania az adós korábbi teljesítését, a hitelező elszámolásának helyességét. A felperes a bizonyítási teher megfordulását tévesen értelmezi, mert a korábban kifejtettek szerint a támadott szerződési kikötéstől függetlenül a végrehajtási eljárás megindításához sem bizonyítási eljárásra, sem peres eljárásra nincs szükség. A támadott kölcsönszerződés összhangban van a pénzügyi intézetekre vonatkozó felügyeleti szabályokkal, a Hpt-vel és az azt felváltó 2013. évi CCXXXVII. törvénnyel (újHpt.) továbbá a fogyasztóknak nyújtott hitelekéről szóló 2009. évi CLXII. törvénnyel. A Hpt. 2. mellékletének I. 10. 3. pontja a banki nyilvántartások vezetését a pénzkölcsön nyújtása körébe tartozó, annak részét képező feladatnak tekinti. A Hpt. 206. §-a majd az újHpt. 275. §-a alapján a folyamatos szolgáltatási kötelezettséggel járó hosszú távú szerződések esetében - így a perbeli kölcsönszerződés esetén is - a pénzügyi intézet köteles az ügyfél részére egyértelmű, közérthető és teljes körű írásbeli kimutatást küldeni a kölcsönszerződéssel kapcsolatos egyenlegről és egyéb kapcsolódó információkról. Az adós kérelmére a pénzügyi intézet kilencven napon belül köteles rendkívüli kimutatást küldeni az adós részére. A hivatkozott jogszabályi rendelkezések kifejezetten azt tartalmazzák, hogy a pénzügyi intézmény kimutatása elfogadottnak tekintendő, ha azt az ügyfél a kézbesítéstől számított hatvan napon belül nem kifogásolja. Ebből következően a perbeli kölcsönszerződés esetében vélelem áll fenn a banki nyilvántartások helyessége mellett abban az esetben, ha azokat az ügyfél meghatározott időn belül nem vitatja. A Hpt. 209. § (5) bekezdése alapján nem tekinthető tisztességtelennek az a szerződési feltétel, melynek tartalmát jogszabály állapítja meg. A kölcsönszerződés a jogszabály kogens rendelkezés miatt továbbra is biztosítja az ügyfél számára azt a jogot, hogy a pénzügyi intézmény kimutatása ellen annak kézhezvételétől számított 60 napon belül kifogással éljen. A Hpt. 206. § második bekezdése, illetve az újHpt. 275. § (2) bekezdése alapján e határidő elmulasztása nem érinti az adós azon jogát, hogy a tartozás összegét a későbbiekben peres eljárásban vagy a végrehajtási eljárásban vitassa.

Az alperes hangsúlyozta, hogy a felperes által hivatkozott 93/13 EKG Irányelv 3. cikk (1) bekezdéséből következően a támadott szerződési kikötést nem önmagában kell vizsgálni, hanem olyan módon, hogy az a jogrendszer egészét figyelembe véve alkalmas-e a joghátrány okozására. A ténytanúsítvánnyal kapcsolatos kikötés nem alkalmas egyenlőtlenség előidézésére, mivel a jogrendszer kogens szabályai alapján az adós ugyanolyan helyzetben van a kikötéssel is, mint a kikötés nélkül, jelentős egyenlőtlenségről pedig semmiképpen nem lehet szó. Hivatkozott Győri Törvényszék 11.P.20.857/2016/10. és a Fővárosi Törvényszék 505.G.42.039/2016/10. számú ítéletében írtakra. Rámutatott, hogy a Győri Ítéletábrla következetes gyakorlata szerint a közjegyzői ténytanúsítvánnyal kapcsolatos kereseti kérelmek vonatkozásában a másodfokú bíróság kivétel nélkül osztja azt az alperesi álláspontot, melynek értelmében a felperes által hivatkozott kikötés nem tisztességtelen.

A zálogtárgy értékének csökkenésével kapcsolatos kereseti kérelemre úgy nyilatkozott, hogy a Hpt. valamint az 1997. évi XXX. törvény rendelkezései alapján a hitelezőnek a kölcsön teljes futamideje alatt ügyelni kell arra, hogy a kölcsön megfelelő fedezettséggel rendelkezzen. Az 1997. évi XXX. törvény 14. §-a a befektetők védelme érdekében kifejezetten nevesíti, hogy a jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó értékű fedezettel. Abban az esetben, ha a kölcsön

fedezettsége veszélybe kerül, a hitelintézetnek továbbra is biztosítani kell, hogy likvid maradjon és a betétesek pénze ne kerüljön veszélybe. A kölcsönszerződés támadott rendelkezése megfelel a Ptk. 526. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak. Maga a Ptk. nem tartalmaz arra vonatkozó konkrét szabályt, hogy mit kell érteni a fedezet "jelentős csökkenése" alatt. A hitelintézetre vonatkozó prudens működés követelményének az alperes akkor felel meg, ha a forrásgyűjtését és eszközkihelyezését a likviditása folyamatos fenntartása mellett végzi. Kifejtette, hogy a támadott szerződési rendelkezés megfelel a Ptk. 261. § (2) bekezdésében írtaknak, amely a zálogjogosult jogainak biztosítása érdekében hozott garanciális szabályt tartalmaz. A zálogjogosult csak három együttes feltétel teljesülése esetén, legvégső eszközként jogosult a kielégítési joga gyakorlására a zálogfedezet értékének romlása miatt. Erre csak akkor kerülhet sor, ha a zálogfedezet romlása olyan mértékű, amely már a hitelezői követelés kielégítését veszélyezteti, a zálogjogosult felszólítása ellenére a zálogkötelezett a zálogfedezet helyreállítására vagy megfelelő kiegészítésére vonatkozó kötelezettségének nem tett eleget, és az erre adott határidő is eredménytelenül telt el. Hivatkozott a Győri Ítéltábla Pf.III.20.11/2017/4/I. számú ítéletére. Előadta, hogy 2015. április 26-án elkészítette és a felperes részére tértivevényes, ajánlott küldeményben megküldte a részletes elszámolást amellyel szemben a felperes panasszal élt. Az ezt követően adott tájékoztatás után nincs információja arról, hogy a felperes kezdeményezett-e az elszámolással kapcsolatban eljárást a Pénzügyi Békéltető Testület előtt. Erre tekintettel a perbeli kölcsönszerződéssel kapcsolatos elszámolás felülvizsgálatnak minősül.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a kereseti kérelmet elutasította. Utalt arra, hogy a II. r. alperessel szemben a felperes elállása folytán a per megszüntetésre került.

A kölcsönszerződés III.pontjával kapcsolatban kiemelte, hogy a Vht. 23/C §-ból - az ügyletkötéskor a 21. § rendelkezéseiből - az következik, hogy amennyiben a jogosult a követelést lejárttá tette, a szerződést felmondta és közokiratba foglalt kontraktus vagy tartozáselismerő nyilatkozat áll a rendelkezésére, a közokirat végrehajtási záradékkal történő ellátását a nélkül is kérheti, hogy ténytanúsítványba foglalná az adós fennálló tartozását. Ezért tévedett a felperes, amikor azt állította, hogy a közjegyző által kiállított ténytanúsítvány lenne az az okirat, amelyet a közjegyző végrehajtási záradékkal lát el. Végrehajtási záradékolás ténytanúsítvány hiányában is lehetséges. A záradékkal indult végrehajtási eljárásban, amennyiben az adós követelése megszűnését vagy csökkenését állítja, neki kell bizonyítania saját állításait. Ez a bizonyítás azonban független attól, hogy a végrehajtási eljárás kezdetekor az eljáró közjegyző a tartozás összezszerűsége körében ténytanúsítványt állított ki, mert ennek hiányában is a tartozás csökkenésének, megszűnésének bizonyítása az adóst terheli. A pénzügyintézetnél vezetett nyilvántartások, számlák mint a kölcsönszerződés összezszerűségének meghatározása alapjául szolgáló eszközök garanciális jellegűek a fogyasztóra nézve, mivel e nyilvántartásoknak szigorú jogi és egyéb - többek között informatikai - követelményeknek is meg kell felelniük, transzparensnek kell lenniük. Erre tekintettel a szerződés III. pontja nem ütközik a kormányrendelet 1. § (1) a) b) és j) pontjába.

A szerződés IV. 1. pontjának támadott rendelkezésével összefüggésben a törvényszék utalt arra, hogy a Ptk. 251. § (1) bekezdéséből következően a zálogjog a követelés biztosítására alapítható. A (3) bekezdés szerint a zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál, kiterjed a kamatokra, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire, továbbá a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is. A felperesnek tehát a szerződés fennállta alatt mindvégig olyan mértékű zálogtárgyat kell biztosítania, ami a kölcsönszerződésben vállalt kötelezettségéhez igazodik. Ennek értékállandósága megőrzéséért felelőssége fennáll. Hangsúlyozta, hogy a jelen per eldőntése szempontjából jelentős körülmény, hogy az egyenes adós és a dologi kötelezett ugyanazon személy. Mindebből az következik, hogy ha

a zálogtárgy elpusztulásaért vagy értékcsökkenésért felelős, továbbá ha a zálogtárgyat kölcsönszerződés biztosítékaként kötötték le és a kárért a jogosult nem felelős, a tulajdonostól, illetőleg a biztosíték adására kötelezettől megfelelő új zálogtárgyat vagy az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezetet lehet követelni a Ptk. 260. § (2) alapján. A pótfedezet biztosításának lehetőségét így maga a jogszabály teremti meg. Az ezzel kapcsolatos szerződéses rendelkezés nem biztosít a felperesre hátrányos, az I. alperes általi egyoldalú értelmezését lehetőséget. Az alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy nemcsak arra van jogosultsága, hogy a zálogtárgy állagát, használatának módját ellenőrizhesse, adott esetben a zálogtárgy helyreállítását követelje, hanem arra is, hogy ha a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja szerint a biztosíték értéke jelentősen csökkent és azt az adós (zálogkötelezett) felszólítás ellenére nem egészíti ki, úgy e mulasztásra alapítottnan a szerződést azonnali hatállyal felmondja. Egy átlagosan tájékozott fogyasztó számára világosan érthetőnek kell lennie annak a körülménynek, hogy amennyiben az ingatlan állaga romlik, úgy annak értéke is csökken, illetve ha egyéb okból értékcsökkenés következik be, akkor előfordulhat, hogy nem lesz elegendő a felvett kölcsön biztosítására a fedezet. Mivel előre nem határozható meg, hogy e feltételek mikor és hogyan következnek be, ezért a pénzintézettől nem várható el, hogy minden egyes esetre kiterjedően szabályozza a pótfedezet bevonásának szükséges eseteit. A támadott szerződési rendelkezés semmiben nem jogosította fel az I. r. alperest arra, hogy egyoldalúan értelmezte azt. A fedezeti érték értékcsökkenése objektíve megállapítható, mérhető és semmilyen mérlegelési tevékenységet nem kíván egyik féltől sem. Nincs annak sem jelentősége, hogy az adós és a zálogkötelezett számára az I. r. alperes kockázatelemzése, fedezetértékelése, az azokkal kapcsolatos belső szabályzatok nem ismertek, mert ennek az objektív ténynek az értékcsökkenésre semmilyen kihatása nincs. Az értékcsökkenés bekövetkezésének megállapítása nem az I.r. alperes akaratától függ. Ebből következően e támadott rendelkezés sem tisztességtelen.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Arra hivatkozott, hogy a törvényszék figyelmen kívül hagyta a Pp. 221. § (3) bekezdésében a kormányrendelet 1.§ a), j) és b) pontjában, a Hpt 51. §-ában a Ptk. 261. § (2) bekezdésében és a Ptk. 209/A § (2) bekezdésében írtakat.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása formális, az érvénytelenséget illetően mindössze egy mondat, a felperes érvénytelenségre vonatkozó állításainak tételes cáfolatát jogszabályi hivatkozással is alátámasztottnan ténylegesen nem tartalmazza. Több bírósági határozatot is megjelölt annak alátámasztásaként, hogy az indokolási kötelezettség elmulasztása lényeges eljárási szabályszegésnek minősül.

Fenntartotta azt az elsőfokú eljárás során már kifejtett álláspontját, mely szerint a Hpt.51. § (1) és (2) bekezdésében írtakra tekintettel az alperes eljárása nem felelt meg a jogszabályi rendelkezéseknek, mert a ténytanúsítvány kiállításához a közjegyzőnek be kellett tekintenie az alperes nyilvántartásába, könyveibe, számlavezetésébe, dokumentációjába, ezen, a felperesre is vonatkozó adatok pedig a banktitkot képeznek. A Hpt. 51. § (1) bekezdés c) pontja alapján a banktitok kiadására az alperesnek nem volt lehetősége. Ebből következően a támadott szerződési feltétel jogszabályba ütközik, az tisztességtelen, semmis kikötés. Változatlanul hivatkozott arra, hogy a ténytanúsítványra vonatkozó szerződési kikötéssel lényegében az alperes egyoldalúan dönthet az adós szerződésszerű teljesítéséről, így az a Kormányrendelet 1. § (1) b) és j) pontjába ütközik. A bizonyítási teher tekintetében nem csak abból kell kiindulni, hogy a felperes ellen végrehajtási eljárás indul, tekintettel arra, hogy a felek nem lennének elzárva attól, hogy a szerződésszegés megállapítása körében egyeztető tárgyalásokat folytassanak. A szerződés hivatkozott pontja alapján a bank azonban nem köteles az adóssal szemben elszámolni, az adóssal egyetértve megállapítani a szerződés szerinti tartozás összegét, ugyanis hivatkozhat arra, hogy a

tartozás összegének megállapítására a saját nyilvántartásai és könyvei az irányadóak. A támadott kikötés azért is tisztességtelen, mert az adós a közjegyzői okiratba olyan tartozás fennállását ismerte el előre, ami az okirat kiállításakor még nem állhatott fenn és szerződésszerű teljesítés esetén sem következett be. Változatlanul hivatkozott arra, hogy ténytanúsítvány hiányában az alperes a követelését fizetési meghagyás útján vagy perben tudná érvényesíteni és felperesi vitatás esetén neki kellene bizonyítania annak összecszerűségét. Ebből következően a támadott szerződési rendelkezés a felperesre hátrányosan megfordítja a bizonyítási terhet. A ténytanúsítványra vonatkozó kikötéssel a felperes lényegében lemondott arról a lehetőségről, hogy a felek közötti vita esetén kétségbe vonja az alperes által meghatározott tartozás összegét. A szerződés III. pont második bekezdésében foglalt felperesi nyilatkozat a tartozás pontos összegének meghatározása nélkül tett, alperest a követelés összegének egyoldalú meghatározására feljogosító és az abban foglaltakat feltétel nélkül elfogadó nyilatkozat volt. E tulajdonságai miatt a nyilatkozat alkalmas arra, hogy egyúttal tartozást elismerő nyilatkozatnak lehessen tekinteni.

A szerződés IV. pontját illetően változatlanul hivatkozott arra, hogy a zálog romlása, annak megállapíthatósága, mértéke a szerződés rendelkezései alapján nem számítható ki, és a fogyasztó nem is láthatta előre, hogy az alperes ezeket milyen szempontrendszer alapján fogja meghatározni. Ebből következően e kikötés a Kormányrendelet 1. § (1), a) pontja alapján tisztességtelen. Változatlanul fenntartotta, hogy a zálog romlása és a zálogtárgy állagromlása nem egyeztethető össze, és nem azonos fogalmak, ebből következően a szerződés szövege nem felel meg a Ptk. 261. § (2) bekezdésében írtaknak. Fenntartotta, hogy a zálogfedezet eredeti értékre való kiegészítésére irányuló kötelezettség ugyancsak nem azonosítható a Ptk.-ban meghatározott, a zálogkötelezettre vonatkozó rendelkezéssel. Változatlanul hivatkozott arra, hogy az árfolyamkockázat a zálogszerződésben nem lehet korlátlan. A dologi kötelezett vonatkozásában a zálogjogosult igénye nem pénz fizetésére irányul, hanem csak annak tűrésére, hogy jogerős bírósági határozat alapján végrehajtás során a követelés a zálogtárgyból kielégítést nyerjen. Ebből következően a dologi kötelezett felelőssége és helytállási kötelezettsége nem azonos az egyenes adós felelősségével és helytállási kötelezettségével. A támadott rendelkezés többletterhet ró a zálogkötelezettre, mert korlátozás nélküli felelősséget határoz meg a zálogtárgy romlása esetére, másrészt nem a zálogtárgy épségét és jogi terheit veszi figyelembe, hanem az ezeket meghaladó értékű változást is. E szempontokat a felek egyedileg nem tárgyalták meg, az alperes által alkalmazott szerződési feltétel a szokásos gyakorlattól eltérő, erre tekintettel az általános szerződési feltételként nem vált a szerződés részévé. Változatlanul hivatkozott arra, hogy a perbeli szerződés nem felel meg az 93/13/EGK Irányelv 3. és 4. cikkében foglaltaknak. A zálogjog járulékos jellegű, arra a követelés csökkenése vagy megszűnése kihat. Ebből következően a veszélyeztetett érték nem feltétlenül azonos a szerződéskötéskori állagérték és az aktuális állagérték közötti különbözettel. A pénzintézet számára a támadott szerződési kikötéssel biztosított egyoldalú előny abból is látszik, hogy az alperes nem vette figyelembe a zálogjog alapjául szolgáló követelés időbeni változását. Az egyoldalú előny kikötését megvalósítja az is, hogy a zálogkötelezettre az egyenes adós jogszabályi terhét rója szerződés, hiszen nem a veszélyeztetett értékből indul ki, hanem az adós részére meghatározott kiegészítési kötelezettségeket tartalmazza a dologi adóssal szemben is. A támadott szerződési feltétel olyan esetekre is biztosítja az alperesnek a kielégítési jog megnyílta előtti igényérvényesítést, amely eset nem tartozik a törvény által szabályozott kivételek körébe. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmét megállapítási keresetként bírálta el.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a törvényszék a felperes mindkét kereseti kérelme vonatkozásában eleget tett a törvényben foglalt indokolási kötelezettségének, így a másodlagos fellebbezési kérelem minden alapot nélkülöz. Rámutatott, hogy a felperes fellebbezésében sem jelölte meg azokat a körülményeket, amelyek indokolttá tennék az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. A ténytanúsítványt illetően az alperes

hivatkozott a kölcsönszerződés megkötésekor hatályos Hpt. 283. § (1) és (3) bekezdésében foglaltakra, amely a késedelembe eső adóssal kötött szerződés felmondásának előfeltételül szabta, hogy a pénzügyi intézmény a követelését, illetve az adós tartozását részletesen bemutató forgalmi összesítőt képezzen. Erre tekintettel pedig a jogalkotó a hitelnyújtó pénzügyi intézményhez telepítette a követelésének bizonyítására vonatkozó kötelezettséget azzal, hogy az annak teljesítésével kapcsolatos fogyasztóvédelmi szempontból releváns szabályokat a törvény a szükséges részletességgel meghatározta. A szerződéses jogviszony fennállta alatt a Hpt. 275. § (1) és (2) bekezdése előírta, hogy a pénzügyi intézmény folyamatosan tájékoztassa az ügyfelet, s módot adott arra is, hogy az adós e tájékoztatást vitassa. Álláspontja szerint a perbeli kölcsönszerződésben az alperes valamint a felperes az alperest terhelő bizonyítási kötelezettség teljesítésének módjáról állapodtak meg egymással. Előadta, hogy a Hpt. 51. § (1) bekezdés a) és c) pontjai alapján a fellebbezésben hivatkozott banktitok sértés ténye sem állapítható meg. A szerződés IV. pontjával kapcsolatban osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját arra nézve, hogy a támadott szerződéses kikötés nem hozta a felperest hátrányosabb, az alperest pedig előnyösebb helyzetbe: annak rendeltetése az volt, hogy biztosítsa a zálogkötelezettnek a fedezeti érték megőrzésével kapcsolatos kötelezettségét. Az alperes számára lehetőséget biztosított ennek ellenőrzésére. A kikötés azt a célt szolgálta, hogy a pénzügyi intézmény a fizetőképességét fenntarthassa, a prudens működés kötelezettségének eleget tegyen.

A fellebbezés az alábbiak szerint részben alapos:

Az ítélet tábla a másodlagos fellebbezési kérelemben foglaltakra tekintettel vizsgálta, hogy az elsőfokú eljárásban megvalósult-e olyan lényeges eljárási szabálysértés, amely a törvényszék ítéletének hatályon kívül helyezését indokolná. A felperes megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy a törvényszéknek a kereseti kérelmet nem megállapítási keresetként kellett elbírálnia: a felperes keresetében a támadott szerződési rendelkezések tisztességtelenségének megállapítását kérte. A 2017. október 20-án kelt 9. szám alatti beadványában és fellebbezésében ugyan hivatkozott arra, hogy „A felperes kereseti kérelme az ismertetett eredmény elérésére alkalmas, ezért nem tekinthető megállapítási keresetnek”, de sem az előkészítő iratból, sem a fellebbezésből nem derül ki, a felperes mit tekint „ismertetett eredménynek”, a kereseti kérelem módosítására az elsőfokú eljárásban nem került sor. Az alábbiakban részletesen kifejtendőik szerint a felperes alaptalanul hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségének nem tett eleget. Mindezekre tekintettel az ítélet tábla nem látta okát az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének.

A per érdemét tekintve a szerződés III. pontját, vagyis a ténytanúsítványt illetően az elsőfokú bíróság helytállóan fejtette ki, hogy a közjegyző nem a ténytanúsítványt záradékolja. Az alperes fellebbezésében alaptalanul hivatkozott arra, hogy a támadott szerződéses kikötés a részéről tartozás elismerésnek lenne tekinthető. A fél nyilatkozatához - amint arról a Legfelsőbb Bíróság az EBH. 2000.309. szám alatt közzétett határozatában egyértelműen állást foglalt - a tartozás elismerés jogkövetkezményei akkor fűződhetnek, ha a tartozás elismerése magyarázatot nem igénylő módon, kifejezetten és félreérthetetlenül történt. E feltételeknek a perbeli kikötés nem tesz eleget (Kúria Gfv.VII.30.791/2016/3.). A felperes fellebbezésében alaptalanul hivatkozott arra is, hogy a ténytanúsítvány kiállítása végső soron azt eredményezi, hogy a pénzügyi intézmény, illetőleg a közjegyző eljárásának eredményeként a felperesre vonatkozó banktitok sérül. A közokiratba foglalt kölcsönszerződés közjegyző általi záradékolása nem jelent tartalmi kontrollt, a közjegyző nem a ténytanúsítványt, hanem a kölcsönszerződést záradékolja, a ténytanúsító okirat mindössze a közjegyző jelenlétében lezajlott jogilag jelentős tényeknek az okiratba foglalását jelenti, de nem eredményezi azt, hogy a közjegyző érdemben felülbírálná a ténytanúsítványban foglaltakat, vizsgálná a pénzügyi intézmény ezzel kapcsolatos kimutatásait (Győri Ítélet tábla Pf.IV.20.316/2017/3/I.), az alperes nyilvántartásaiba, kimutatásaiba, könyveibe betekintene. Az adós szerződésszegésének,

illetőleg a felmondásnak a tényét valamint a végrehajtást kérő nyilvántartásai szerint fennálló tartozás aktuális összegét a végrehajtást kérő egyoldalú nyilatkozata alapján rögzítő, a Közjegyzői tv. 111. §-ában szabályozott közjegyzői okirat nem ügyleti okirat, hanem jogi jelentőségű tényeket rögzítő ténytanúsító okirat. Az ilyen okirat kiállítását a végrehajtást kérő akkor is kérheti a közjegyzőtől, ha arról az adóssal kötött szerződésben előzetesen külön nem rendelkeztek, illetve az adós előzetesen nem nyilatkozott külön arról, hogy a végrehajtást kérő nyilvántartásban rögzített adatok a ténytanúsítvány kiállításának alapjául szolgálhatnak (Kúria Gfv.VII.30.791/2016/3.). Mindezekből következően a közvetlen végrehajtásnak nem előfeltétele a perbeli kikötés, a végrehajtási záradék kiállításának lehetősége nem a sérelmezett rendelkezésen, hanem a Vht. korábbi 21. § (1) és (2) bekezdésén, a Vht. jelenlegi 23/C. § (2) bekezdésén alapul. A végrehajtást a közjegyzői okirat záradékolása útján, a peres út igénybevétele nélküli elrendelését lehetővé tevő szabályozás nem alkotmányellenes és nem sérti a tisztességes eljáráshoz való jogot (Alkotmánybíróság 1423/B/2010. AB határozata és az Alkotmánybíróság 1245/B/2011. AB határozata, valamint az Európai Unió Bírósága C-32/14. számú ... kontra ... ügyében hozott határozata). Helytálló az is, hogy a bizonyítási terhet a sérelmezett kikötés nem változtatja meg. A Hpt. 206. § (1) és (3) bekezdéséből valamint 2. számú mellékletének I.10.3.-as pontjából következően a pénzügyintézetnek a fogyasztóval közölt határidőn belül nem vitatott kimutatása hiányában az állapítható meg, hogy az alperes kimutatásait a fogyasztó elfogadottnak tekinti. Sem a pénzügyintézet által az adós ellen a követelés megfizetése iránt indított úgynevezett direkt perben sem a Pp. XXV. fejezetében szabályozott végrehajtás megszüntetési és korlátozási perben, sem a Vht. 41. §-a szerinti eljárásban a bizonyítási terhet nem befolyásolja a kereseti kérelem tárgyát képező megállapodás (Győri Ítéltábla Gf.V.20.017/2018/4.). Mind a direkt perben (a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján), mind a végrehajtás korlátozása iránti perben (a Pp. 369. §-a alapján), mind a végrehajtási eljárásban az adós által elterjesztett kifogásra figyelemmel a Vht. 41. § (1) bekezdése alapján a pénzügyintézet kimutatásaival szembeni bizonyítás a felperesre hárul. A fellebbezésben írtakra figyelemmel az ítéltábla szükségesnek tartja kiemelni, hogy a ténytanúsítványban foglaltak nem értelmezhetők úgy, hogy a felperes bármely, akár peres akár nem peres eljárásban lemondott volna arról, hogy az alperesnek a tartozás összegével kapcsolatos állításait utólag vitathassa.

Erre tekintettel a szerződés III. pontjával kapcsolatos fellebbezési kérelem alaptalan, az elsőfokú bíróság e körben helytálló döntést hozott.

A szerződés IV.1. pontját illetően a felperes helytállóan hivatkozott arra fellebbezésében, hogy a támadott szerződéses rendelkezés nem egyeztethető össze a Ptk. 261. §-ában foglaltakkal. Az ítéltábla utal arra, hogy a zálogjog dologi jogi intézmény, amelynek a lényegi tartalmát kitöltő jogszabályi rendelkezések kőgensé, eltérést nem engednek meg (Győri Ítéltábla Pf.IV.20.217/2016/7/I., Pf.II.20.211/2017/4.).

Az ítéltábla osztja azt a fellebbezési érvelést, mely szerint a zálogkötelezettet csak a Ptk. 261. § (1) és (2) bekezdése szerinti kötelezettségek terhelik. A Ptk. 261. § (2) bekezdéséből következően a zálogkötelezett a zálogtárgy állagának romlása esetén kérheti a zálogtárgy helyreállítását, vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Ptk. 261. § (2) bekezdés II. fordulatából következően a helyreállításra vagy biztosíték adására irányuló felhívás eredménytelensége esetén a jogosult lejárati hiányában is élhet kielégítési jogával. A jogszabály a fedezet kiegészítés kötelezettségét sem köti az értékcsökkenés valamely meghatározott mértékéhez. Ez a szabályozás ugyanakkor nem azonos a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja szerinti az egyenes adóssal terhelő biztosítékadási kötelezettséggel. Egyrészt az egyenes adóssal a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában ütköző magatartása önmagában nem eredményezi a kielégítési jog megnyitását, ahhoz a kölcsön felmondása is szükséges (Győri Ítéltábla Pf.II.20.211/2017/4.). Másrészt a Ptk. 261. § (2)

bekezdéséből következően a zálogkötelezett nem a zálogfedezet bármely okból történő értékcsökkenésért a zálog romlásáért, hanem kizárólag a zálogtárgy állagának romlásáért, az azzal összefüggésben bekövetkezett értékcsökkenésért felel.

A zálogjoggal eredő kötelezettség dologi jogi kötelezettség, azaz a zálogtárggyal, de nem annak hitelbiztosítéki értékével való helytállási kötelezettséget jelent. A Ptk. 261. § (2) bekezdéséből következően a zálogkötelezett a zálogtárgy neki fel nem róható értékcsökkenése esetén pótfedezet nyújtására, biztosíték adására nem köteles (Győri Ítéltábla Pf.III.20.383/2017/3.), a zálogtárgy állagának romlásával összefüggő értékcsökkenést kivéve további biztosíték adására a Ptk. 261. § (2) bekezdése alapján nem kötelezhető. A jelzálogszerződés keresettel támadott kikötése a törvényi szabályozástól eltér, mert az a minden egyéb okra visszavezethető értékcsökkenés esetére is a zálogkötelezett kötelezettségévé teszi a zálogfedezetnek az eredeti értékre történő kiegészítését. Az egyenes adósnak a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja szerinti kötelezettsége nem terjeszthető ki a zálogkötelezettre.

A perbeli szerződés esetén kiemelt jelentősége van annak, hogy a szerződés támadott IV. pontja a zálogkötelezettre - és nem az egyenes adósra - rótt olyan kötelezettséget, amely a dologi kötelezettség jellegével, tartalmával nem egyeztethető össze. E szerződéses kikötés ebből következően a 2/2011. Pk. véleményben írtakra is tekintettel a jóhiszeműség és tisztesség követelményének sérelmét jelenti, egyoldalúan és indokolatlanul a zálogkötelezett hátrányára bontja meg a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát, így a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján semmis. Ezen a körülményen nem változtat önmagában az, hogy a jelen szerződés megkötésekor a zálogkötelezett és az egyenes adós ugyanazon személy volt, mivel a szerződés IV. pontja szerinti kötelezettség kifejezetten a zálogkötelezettet, és nem az adóst terheli.

Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és megállapította, hogy a peres felek között 2008. július 18. napján közjegyzői okiratba foglaltan létrejött kölcsönszerződés IV.1. pont 9. bekezdésének az a rendelkezése, mely szerint a zálog romlása az akár egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenését is jelenti részében érvénytelen.

Az első- és másodfokú eljárásban a felperes 50%-ban bizonyult pernyertesnek, ezért a Pp. 239. § és 81. § (1) bekezdése alapján az első- és másodfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik. Ez egyúttal azt is jelenti, hogy az ügyvédi költségek viselése mellett az alperes köteles megfizetni a felperesnek az első- és másodfokú illeték 50%-át, azaz összesen 42.000,- Ft-ot.

Győr, 2018. május 16.

Dr. Zámbó Tamás sk.
a tanács elnöke

. Szalay Róbert sk.
előadó bíró

. Ferenczy Tamás sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: