

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Pintér és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt I. rendű és a személyesen eljáró II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2017. november 15. napján kelt 6.G.40.329/2016/14. számú ítélete ellen az I. rendű alperes által előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és a kölcsönszerződés VIII.10. pontja tekintetében – amely szerint „A Bank által nyújtott Kölcsön és járulékaik mindenkori összegének megállapítása szempontjából a Bank üzleti könyvei az irányadóak, kivéve, ha azok bizonyíthatóan tévesek.” – a keresetet elutasítja; kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 10.000 (tízezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 27.000 (huszonhétezer) forint feljegyzett kereseti illetéket; kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 9.000 (kilencezer) forint feljegyzett kereseti illetéket; egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon 24.000 (huszonnégyezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

1.

A felperes keresetében az I. rendű alperessel 2005. október 20-án kötött kölcsön-, és a külön okiratba foglalt jelzálogszerződés részleges érvénytelenségének megállapítását kérte a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdése, valamint a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés b) és j) pontja, valamint a 2. § a), b) és j) pontjai alapján. Arra hivatkozott, hogy a kölcsönszerződés VII.1. pontjának 4. bekezdése, VIII.10. és IX.2 pontja, továbbá a jelzálogszerződés 13. és 14. pontja tisztességtelen szerződési feltételt tartalmaz, ezért semmis. A támadott rendelkezések tartalmára tekintettel elszámolási igényt nem támasztott. A kölcsönszerződés VII.1. pontja körében azzal érvelt, hogy az azonnali hatályú felmondás gyakorlásának feltételei nem világosak, mert a bank maga dönti el, hogy mit tekint állapot- és állagromlásnak, valamint a régi Ptk. szabályaihoz képest bármely okból bekövetkező értékcsökkenés esetére felmondási jogot biztosít a hitelezőnek. A VIII.10. pont a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára fordítja meg, mert a követelés részletes elszámolására és igazolására vonatkozó igényről előre lemondhatja. A II. rendű alperessel szembeni keresete a fentiek türéseire irányult.

2.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását, a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Részben azzal érvelt, hogy a szerződéskötéskor hatályos régi Ptk. rendelkezései alapján a felperesnek a szerződés megtámadására lett volna lehetősége, a rendelkezésre álló egyéves határidőt azonban elmulasztotta. A VII. 1. pont körében hangsúlyozta, hogy a szerződés rögzítette az ingatlan fedezeti értékét, így egyértelműen meghatározott, hogy milyen mértékű fedezetet kell a felperesnek biztosítania a teljes futamidő alatt, valamint a rendelkezés tartalmilag megfelel a régi Ptk. 260. § (2) bekezdésének és 261. §-ának, ezért a 209. § (5) bekezdése alapján nem állapítható meg a tisztességtelensége. A VIII.10. pont tekintetében arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperest jogszabály kötelezi a nyilvántartás vezetésére, és a felperessel szembeni esetleges végrehajtási eljárás alapját nem a támadott rendelkezés, hanem a közjegyzői okirat képezi.

2.1.

A II. rendű alperes nem tett nyilatkozatot a perben.

3.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes, az I. rendű alperes és a II. rendű alperes között 2005. október hó 20. napján kötött kölcsönszerződés VII.1. pont 4. bekezdésének azon rendelkezése, amely szerint „A Bank a jelen kölcsönszerződést jogosult azonnali hatállyal felmondani, ha az Ingatlan(ok) állapotában, állagában olyan jelentős változás vagy romlás következik be, amely a Bank megítélése szerint veszélyeztetheti a Banknak az Ingatlan(ok)ból, mint zálogtárgy(ak)ból való kielégítését.”; továbbá a kölcsönszerződés VII.10. – helyesen: VIII.10. – pontja, amely szerint „A Bank által nyújtott Kölcsön és járulékaik mindenkor összegének megállapítása szempontjából a Bank üzleti könyvei az irányadóak, kivéve, ha azok bizonyíthatóan tévesek.” semmis szerződéses kikötések, melyek mellőzésével egyebekben a szerződés változatlan feltételekkel köti a feleket. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és kötelezte a feleket, hogy a felmerült költségeiket maguk viseljék.

3.1.

Tényként állapította meg, hogy a felperes mint adós és zálogkötelezett, a II. rendű alperes mint készfizető kezes és zálogkötelezett (együtt: adósok), valamint az I. rendű alperes mint hitelező 2005. október 20-án deviza alapú kölcsönszerződést kötöttek ingatlanvásárlás céljából, amely alapján az I. rendű alperes 65.254,00 CHF-nek megfelelő összegű kölcsön forintban történő folyósítására, az adós pedig ennek visszafizetésére vállalt kötelezettséget. A kölcsön nyilvántartása CHF-ben, folyósítása és törlesztése – a mindenkor deviza eladási árfolyamnak megfelelően – forintban történt, így az I. rendű alperes 10.500.000 forintot utalt át a szerződésben meghatározott ingatlan megvásárlása céljából. A folyósítás feltételeként határozták meg – egyebek mellett – a II. rendű alperessel közös tulajdonban álló ingatlanra első helyi jelzálogjogra vonatkozó szerződés megkötését, így a felek a kölcsönszerződésre tekintettel jelzálogszerződést is kötöttek, amelyben a fedezeti ingatlan hitelbiztosítéki értékét független szakértő által becsülten 16.987.500 forintban határozták meg. A felperes és a II. rendű alperes ezen túl a kölcsönszerződésnek megfelelő tartalommal közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett. A szerződés VII.1. pontja egyebek mellett a kölcsön azonnali hatályú felmondásaként szabályozza azt az esetet, ha az ingatlan állapotában, állagában olyan jelentős változás vagy romlás következik be, amely a Bank megítélése szerint veszélyeztetheti a banknak az ingatlanból mint zálogtárgyból való kielégítését. A kölcsönszerződés VIII.10. pontja értelmében „a Bank által nyújtott Kölcsön és járulékaik mindenkor összegének megállapítása szempontjából a Bank üzleti könyvei az irányadóak,

kivéve ha azok bizonyíthatóan tévesek.”

3.2.

Az ítélet jogi indokolása szerint az elsőfokú bíróság elsőként az I. rendű alperes elévülési kifogását vizsgálta figyelemmel arra, hogy a szerződéskötéskor hatályos régi Ptk. 209. § (1) bekezdése és 209/A. §-a értelmében a fogyasztónak a szerződéses kikötés tisztességtelensége esetén kizárólag a fogyasztói szerződés megtámadására volt lehetősége. Idézte a Korm. rendelet 1. §-ának (1) bekezdését és rögzítette, hogy a tisztességtelenség jogkövetkezményét a (2) bekezdés vonja le, amely szerint az (1) bekezdés alapján tisztességtelennek minősülő feltétel tilos. Ebből következően a Korm. rendelet alapján a tisztességtelenség jogszabályba ütközést eredményez, azaz a támadott rendelkezés a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis, amelyre a régi Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint bárki határidő nélkül hivatkozhat. Erre tekintettel nem fogadta el az alperes elévülésre alapított védekezését, így a támadott szerződési feltételeket érdemben vizsgálta.

3.3.

A kölcsönszerződés VII.1. pontja körében kifejtette, hogy a régi Ptk. 261. § (1) bekezdése értelmében a jelzálogjog esetén a zálogkötelezett birtokában marad a zálogtárgy, aki köteles annak épségét megőrizni, míg a (2) bekezdés szerint a jogosult a zálogtárgy állagának romlása és követelése kielégítésének veszélyeztetése esetén annak helyreállítását, vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását kérheti. E szabályokhoz képest vizsgálva a támadott szerződési feltételt megállapította, hogy az az I. rendű alperes hitelezőt a fogyasztó hátrányára a zálogfedezeti szabályoktól eltérően és egyoldalúan jogosítja fel a kölcsönszerződés felmondására anélkül, hogy kötelezné a régi Ptk. 261. § (2) bekezdése szerinti fedezet kiegészítésére. Emellett a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés b) és d) pontjába ütközően kizárólag az I. rendű alperest jogosítja fel annak megállapítására, hogy a fogyasztó felperes teljesítése szerződésszerű-e, így egyoldalúan jogosítja fel a szerződés felmondására. Mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a támadott feltétel a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), b) és d) pontjába ütközik, így a (2) bekezdés szerint tilos szerződéses kikötés, azaz a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján jogszabályba ütközik, ezért semmis.

3.4.

A kölcsönszerződés VIII.10. pontja tekintetében kifejtette, hogy az a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének sérelmével, egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontja meg a

szerződésből fakadó jogok és a kötelezettségek egyensúlyát. A szerződés közokiratba foglalása megnyitja a lehetőségét a közvetlen végrehajtásnak, a támadott pontnak közjegyzői közokiratba foglalásával a felperes előre, tartozása pontos ismerete nélkül elismerte, hogy tartozása ténye és mértékének megállapítása tekintetében a hitelező nyilvántartását, annak tartalmát fogadja el. Az I. rendű alperes így mint hitelező a saját nyilvántartása alapján válik jogosulttá a felperes tartozásának meghatározására, és ennek alapján jogosult a szerződés végrehajtási záradékkal való ellátását kérni. Ennek következménye, hogy a követelés fennállta ésösszecszerűsége tekintetében a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára változtatja meg, valamint a szerződéses kikötésen alapuló közjegyzői okirat közokirati jellege folytán a polgári perrendtartásnak a bizonyítási teherre vonatkozó szabályai nem érvényesülnek. A végrehajtási eljárásban az adós kényszerül ellenbizonyításra, mert neki kell bizonyítania, hogy a közokiratba foglalt adat, tény nem felel meg a valóságnak. Az adott rendelkezés az I. rendű alperest a bizonyítási teher alól a hátralék ténye és összege tekintetében mentesíti, a bizonyítás kötelezettsége a fogyasztót terheli, így az a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés j) pontja alapján tisztességtelen, ezáltal semmis.

4.

Az ítélettel szemben az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatását, a felperes keresetének teljes körű elutasítását.

4.1.

A kölcsönszerződés VIII.10. pontja körében kifejtette, hogy iratellenesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy e feltétellel a felperes előre elismerte a tartozása tényét és mértékét, valamint hogy a támadott rendelkezésben a hitelező nyilvántartásának tartalmát fogadja el. A szövegben szereplő „tekintik irányadónak” megfogalmazás nem értelmezhető a nyilvántartásában lévő adatok elismeréseként, azok előre történő elfogadásaként, így az elsőfokú bíróság félreértelmezte a szerződés rendelkezését, ami téves jogi következtetésre vezetett. Fenntartotta az elsőfokú eljárás során kifejtett álláspontját és több, a Fővárosi, a Szegedi és a Győri Ítéltábla álláspontját alátámasztó ítéletére és a Kúria e körben született legújabb, 1/2018. számú gazdasági elvi határozatára hivatkozott.

4.2.

A kölcsönszerződés VII.1. pontjának 4. bekezdése körében hangsúlyozta, hogy a felek a jelzálogszerződésben rögzítették az ingatlan biztosítéki értékét, így meghatározták, hogy a

felperesnek milyen értékű fedezetet kell biztosítania. Utalt arra, hogy a régi Ptk. 261. § és 260. § (2) bekezdése alapján a zálogtárgy romlása esetén jogosult az esetleges felmondásra, így a kikötés nem minősülhet tisztességtelennek. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta továbbá a régi Ptk. 525. § (1) bekezdés c) és d) pontjában foglaltakat, melyek szintén lehetővé teszik a felmondást a hitelező számára. Mivel a támadott szerződéses rendelkezés a régi Ptk. e szabályainak felel meg, annak megfelelően került megfogalmazásra, tisztességtelensége a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján nem állapítható meg. Érvelése szerint e körben is félreértelmezte az elsőfokú bíróság a Korm. rendeletben foglaltakat, mert e szerződési feltétel nem biztosítja azt a jogot a számára, hogy egyoldalúan döntse el a felperesi teljesítés szerződésszerűségét. Általánosságban is elmondható, hogy a szerződés felmondásának joga minden esetben az arra jogosult egyoldalú döntésén és értelmezésén alapul. Ez azonban még nem teszi az adott szerződési feltételt tisztességtelenné. Önmagában az, hogy az egyik fél megtagadhatja valaminek a teljesítését, ha szerinte a másik fél nem teljesített szerződésszerűen, vagy felmondhatja ez esetben a szerződést, nem minősülhet tisztességtelennek csak akkor, ha a másik félnek ezt a szerződés szerint kötelező elfogadnia, illetőleg azonban a támadott rendelkezés nem tartalmaz. A felmondás mint jognyilatkozat elfogadására nem kötelezi a felperest és nem is rendelkezik úgy, hogy ezt el kell fogadnia, vagy azt ne vitathatná, ezért a támadott rendelkezés esetén nem állapítható meg, hogy az egyoldalúan és kizárólagosan jogosítaná annak eldöntésére, hogy szerződésszerűen teljesített-e a felperes.

5.

A felperes a fellebbezésre nem nyilatkozott.

6.

Fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú ítéletnek a kölcsönszerződés IX. 2. és a jelzálogszerződés 13. és 14. pontjára vonatkozó keresetet elutasító rendelkezése a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint, így azt az ítéletábra nem érintette.

7.

A fellebbezés a kölcsönszerződés VII. 1. pontjának támadott rendelkezése tekintetében alaptalan, a VIII.10. pontra vonatkozóan azonban az ítéletábra osztotta az I. rendű alperes által kifejtetteket. Az elsőfokú bíróság e körben tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a támadott feltételben a felperes adós előre, annak pontos ismerete nélkül ismerte el a tartozása tényét és mértékét, így a rendelkezés a bizonyítási terhekre és a végrehajtási eljárás szabályaira tekintettel a bizonyítási terhet

a fogyasztó hátrányára állapítja meg, és így a Korm. rendelet alapján tisztességtelen.

7.1.

Az elsőfokú bíróság által rögzített tényállást az ítélet tábla annyiban pontosítja, hogy a peres felek két, külön okiratba foglalt szerződést kötöttek, és a II. rendű alperes kizárólag a jelzálogszerződésben volt szerződő fél: kezes és zálogkötelezett, míg a kölcsönszerződés adója kizárólag az felperes. Kiegészíti a VII. pont további, felmondásra vonatkozó rendelkezéseivel, amely szerint a bank egyebek mellett jogosult azonnali hatállyal felmondani a kölcsönszerződést a régi Ptk. 525. §-ában felsorolt bármely esetben is, amelyre tekintettel a 2. pont értelmében a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettsége az adósnak a felmondás postára adását követő második napon lejárttá és egy összegben, svájci frank pénznemben esedékessé válik, teljesítésének hiányában pedig a bank a számlán kezelt egyenleg után a kényszerhitelre vonatkozó kamatot jogosult felszámítani.

Az így pontosított és kiegészített tényállásra is figyelemmel az ítélet tábla osztotta az elsőfokú ítélet indokolásában kifejtetteket a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondását érintő VII.1. pont támadott rendelkezése körében.

7.2.

Mindenekelőtt rögzíti az ítélet tábla, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan észlelte, hogy a szerződéskötéskor hatályos régi Ptk. 209/A. §-a értelmében a fogyasztói szerződés tisztességtelen kikötését a fogyasztó is mindössze megtámadhatta, semmisségét a törvény nem mondta ki. A régi Ptk.-ba a 93/13 EGK Irányelv fogyasztóvédelemre vonatkozó rendelkezései csak később, 2006. március 1-i hatállyal kerültek implementálásra. Addig a jogalkotó a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelettel kívánta biztosítani, hogy az irányelv rendelkezései a nemzeti jogban is megjelenjenek. Az ítélet tábla egyetértett az elsőfokú bírósággal, hogy a tisztességtelen szerződési feltételek fogyasztói szerződés esetén is semmisséget eredményeznek, az azonban nem a Korm. rendelet 1. § (2) bekezdéséből és a régi Ptk. 200. § (2) bekezdéséből vezethető le, hanem azon tényből, hogy az uniós jogot, így a hivatkozott irányelvet is a nemzeti jog rendelkezéseivel összhangban kell értelmezni, a nemzeti jog szabályait az uniós jogi normákkal együttesen kell figyelembe venni. A kialakult bírói gyakorlat, a jogalkalmazás számára iránymutatást jelentő 3/2011. PK vélemény 2. pontja egyértelmű abban, hogy a 2006. március 1-je előtt, de 2004. május 1-je után megkötött fogyasztói szerződésekben

alkalmazott, egyedileg meg nem tárgyalta, illetve általános szerződés feltételek tisztességtelenségének is a semmisség a jogkövetkezménye.

A 93/13/EGK irányelv 6. cikkével, a tisztességtelenség jogkövetkezményeivel kapcsolatban az Európai Unió Bírósága a C-240/98. számú ügyben kimondta, hogy a bíróságoknak irányelvkomform módon kell értelmezniük a nemzeti jogszabályokat, a C-243/08. számú ügyben pedig azt, hogy a fogyasztók hatékony védelme csak akkor biztosítható, ha a nemzeti bíróságnak lehetősége van a tisztességtelen feltétel hivatalból történő, vagyis határidőhöz nem kötött értékelésére, továbbá hogy a tisztességtelen feltétel nem jelent kötelezettséget a fogyasztóra, nem szükséges, hogy azt a fogyasztó előzetesen, eredményesen megtámadja. Mindebből pedig az következik, hogy a régi Ptk. 2006. március 1-jét megelőző rendelkezései az irányelv céljának és rendelkezéseinek megfelelően értelmezendők, úgy, ahogy a fogyasztói érdekek hatékony érvényre juttatásának célja azt szükségessé teszi. Az irányelv céljának pedig a régi Ptk. 209. §-a akként való értelmezése tesz eleget, hogy a 2004. május 1-je és 2006. február 28-a között kötött fogyasztói szerződések részévé vált általános szerződési feltételek tisztességtelenségének megállapítása iránt is - figyelemmel a régi Ptk. 234. § (1) bekezdésére - határidő nélkül lehet keresetet benyújtani.

Ezt a következtetést támasztja alá, hogy a Kúria 2/2014. évi PJE határozatát részben jogszabályi szintre emelő 2014. évi XXXVIII. (DH 1) törvény hatálya a 2004. május 1. után kötött fogyasztói kölcsönszerződésekre terjed ki, azaz Magyarországnak az Európai Unióhoz való csatlakozásának kezdő időpontjához kötődik. Az uniós jogi rendelkezések tehát e körben elsőbbséget élveznek, így helytálló az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontja, hogy az adott esetben a tisztességtelen általános szerződési feltétel a 2005 októberében megkötött kölcsönszerződés esetén is semmisséget eredményez.

7.3.

A régi Ptk. szerződéskötéskor hatályos 209/B. §-a határozta meg az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződés kikötése tisztességtelenségének fogalmát, amely szerint tisztességtelen a kikötés, ha a jóhiszeműség követelményének megsértésével a feleknek a szerződésből eredő jogosultságait és kötelezettségeit egyoldalúan és indokolatlanul az egyik fél hátrányára állapítja meg. Ilyennek minősül különösen a (2) bekezdés szerint, ha a szerződésre irányadó lényeges rendelkezéstől jelentősen eltér, vagy összeegyeztethetetlen a szerződés tárgyával, illetve rendeltetésével.

Az irányelv implementálását követően hatályban lévő régi Ptk. 209. §-ának (1) bekezdése is hasonlóan rendelkezett, azaz e szerint is akkor tisztességtelen a feltétel, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg. Ehhez képest határozta meg a Korm. rendelet a fogyasztói szerződésekben tisztességtelennek minősülő feltételeket az 1. §-ban az ún. fekete listában, míg a 2. §-ban az ún. szürke listában az ellenkező bizonyításáig tisztességtelennek tekintendő feltételek körét.

A régi Ptk. 209. § (1) bekezdése szerinti tisztességtelenség vizsgálata során az EUB C-415/11. számú, ún. „Aziz” ítéletében kifejtettek szerint először azt kell értékelni, hogy a szerződés tartalma az irányadó jogszabályi rendelkezés alapján mi lett volna, a vitatott kikötés eltér-e ettől, amennyiben az eltérés megállapítható, az olyan tartalmú-e, ami ténylegesen jelentős egyenlőtlenséget és a fogyasztó oldalán olyan jelentős hátrányt idéz-e elő, amit a nemzeti jogszabályok nem orvosolnak. A 93/13 EGK Irányelv 3. cikkének (1) bekezdése szerinti, a fogyasztó kárára előidézett „jelentős egyenlőtlenség” pedig abban az esetben állapítható meg, ha a nemzeti jog diszpozitív szabályához képest kedvezőtlenebb jogi helyzetet eredményező rendelkezést az ésszerűen eljáró fogyasztó egyedi tárgyalás esetén nem fogadott volna-el.

7.4.

Az adott esetben a kölcsönszerződés VII.1. pontjának negyedik, támadott bekezdése körében az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte a kölcsön- és a jelzálogszerződésre vonatkozó régi Ptk. rendelkezéseit, a 261. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakat. Helytálló jogi következtetéssel állapította meg, hogy a támadott rendelkezés lényegesen eltér a zálogfedezeti szabályoktól és egyoldalúan jogosítja fel a szerződés felmondására a bankot anélkül, hogy köteleznék a fedezet kiegészítésére való felhívásra.

A zálogjogosult a zálogszerződés szabályai szerint a követelés biztosítására szolgáló zálogtárgyból kereshet kielégítést [251. § (1)]. A régi Ptk. 261. §-a arra szolgál, hogy a szerződésben meghatározott zálogtárgy értékének, vagyis a zálogfedezet csökkenése esetén is biztosítsa a jogosult részére a kielégítést, mivel a jelzálogjog esetén a zálogtárgy tulajdonosa a zálogjog alapítását követően is jogosult a dolog birtokban tartására és rendeltetésszerű használatára.

A régi Ptk. e rendelkezése szerint a zálogtárgy állagának romlása esetén, ha az a követelés kielégítését veszélyezteti a jogosult elsősorban annak helyreállítását, vagy megfelelő biztosíték adását kérheti, és csak ennek hiányában jogosult kielégítési jogának gyakorlására. Sem ez a rendelkezés, sem a fellebbezésben hivatkozott 260. § (2) bekezdése nem biztosít azonnali hatályú felmondási, illetve kielégítési jogot a zálogjogosultnak, és nem tartalmaz ilyet a fellebbezés érvelésében megjelenő régi Ptk. 525. §-ának (1) bekezdés c) és d) pontjában foglalt rendelkezés sem. A kölcsönre nyújtott biztosíték értékének jelentős csökkenése is csak akkor teszi lehetővé a hitelező számára az azonnali hatályú felmondást, ha felszólítására az adós a biztosítékot nem egészíti ki, a d) pontban írtak szerint pedig az adós vagyoni helyzetének romlása vagy fedezetelvonó magatartása alapozza meg az azonnali hatályú felmondást. A régi Ptk. 525. §-ának (1) bekezdés c) és d) pontjának rendelkezései tehát nem feleltethetők meg a támadott szerződési feltételnek, amely a régi Ptk. 525. §-ának (1) bekezdésében írt valamennyi rendelkezésen túl biztosítja a hitelező számára az azonnali hatályú felmondást anélkül, hogy az adóst előzetesen bármilyen további intézkedésre, fedezet kiegészítésére, vagy az állagromlás megszüntetésére, az ingatlan állagának helyreállítására hívná fel. Az ilyen rendelkezésnek nincs kellő indoka, a fogyasztót az irányadó jogszabályi rendelkezésekhez képest kedvezőtlenebb jogi helyzetbe hozza, mert a felmondás következtében két nap múlva a teljes követelése lejárttá válik, ami után a bank – amennyiben nem történik teljesítés – szankciós kamatot jogosult érvényesíteni és kielégítési jogát gyakorolhatja az ingatlanból.

Az adott esetben az azonnali hatályú felmondás a zálog- és a kölcsönszerződésekre vonatkozó diszpozitív szabályokból nem vezethető le, a jogszabályban előírt kötelezettséghez képest olyan többletet fogalmaz meg, amelyet az adós mint ésszerűen eljáró fogyasztó egyedi megtárgyalás esetén nyilvánvalóan nem fogadna el, az a hitelező számára az adóssal szemben így indokolatlan és egyoldalú előnyt határoz meg, és sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, mivel a nemzeti jogszabályok a hátrányt nem orvosolják. A szerződési feltétel és az irányadó jogi norma egyezősége nem állapítható meg, ezért az adott esetben a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése nem alkalmazható, és a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen, valamint kimeríti a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltakat is, így a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján semmis.

7.5.

A kölcsönszerződés VIII.10. pontja tekintetében az ítéletábra egyetértett az I. rendű alperes fellebbezésében kifejtettekkel, hogy az adott rendelkezés nem tisztességtelen. A hitelintézetekről és

a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (régi Hpt.) szerződéskötéskor hatályos rendelkezései, a 13. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 131. §-ának (1)-(2) bekezdései a hitelintézet számviteli és nyilvántartási rendjére vonatkozó kötelező rendelkezéseket írnak elő, valamint a Hpt. 206. § (1) bekezdése szerint a bank köteles folyamatos tájékoztatást nyújtani az adós irányába. A támadott rendelkezés mindössze arról szól, hogy a bank által nyújtott kölcsön és járulékai tekintetében, mindenkor összegének megállapítása szempontjából fogadják el a felek a bank üzleti könyveit irányadónak, amennyiben az bizonyíthatóan nem téves. A szerződési feltétel tehát nem az adós mindenkor kölcsöntartozásának meghatározására rögzíti a banki nyilvántartás adatait irányadónak, valamint az adós nem tesz olyan nyilatkozatot sem az érintett rendelkezésben, amellyel azt támadhatatlannak fogadná el, és nem tesz a szerződés megkötésekor előre olyan nyilatkozatot, hogy azt a mindenkor tartozásának meghatározására kötelezőnek fogadja el magára nézve. A szerződési feltétel nem korlátozza az adós jogát a hitelező kimutatásának vitatása tekintetében, mivel kifejezetten tartalmazza azt a kitétel, hogy nem irányadó a nyilvántartása, ha az bizonyítottan téves. Nem teszi tehát előre elfogadottá és támadhatatlanná a banki nyilvántartást, kizárólag a bank által nyújtott kölcsönre és járulékaira vonatkozik, ezért annak nincs olyan joghatása az adósra nézve, ami a jogait és kötelezettségeit indokolatlanul korlátozná, illetve nem fogalmaz meg a bank javára egyoldalú, a jóhiszeműség és tisztességesség követelményével ellentétes jogosultságot. A rendelkezésből a fogyasztót hátrány nem érheti mivel az nem jogosítja a bankot egyoldalúan arra, hogy az adós tartozását megállapítsa. Ebből következően nem ütközik a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés megjelölt pontjaiba. Az ítéletábra utal továbbá e körben a Kúria 1/2018. gazdaság elvi határozatában írtakra, melyre figyelemmel a támadott rendelkezés a bizonyítási terhet nem fordítja meg a fogyasztó hátrányára.

7.6.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét részben, a kölcsönszerződés VIII.10 pontja tekintetében megváltoztatta és a keresetet elutasította, míg ezt meghaladóan VII.1. pont negyedik bekezdését érintően a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

8.

A részben módosult döntésre tekintettel a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint rendelkezett az elsőfokú eljárásban felmerült perköltség viseléséről akként, hogy a támadott szerződési feltételek számát figyelembe véve a pernyertesség-pervesztesség arányát 75-25 %-ban határozta meg a felperes

terhére, azaz a felperes nagyobb részben pervesztes lett, így az I. rendű alperes jogi képviselével felmerült költséget részben köteles megfizetni. Ennek mértékét az ítélőtábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján a jogi képviselő által kifejtett tevékenység figyelembevételével 10.000 forint + áfa összegben határozta meg. Az elsőfokú eljárásban feljegyzett 36.000 forint kereseti illetéket a fenti arálynak megfelelően osztotta meg a felek között és rendelkezett annak viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

9.

Az I. rendű alperes fellebbezése részben vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a megfizetett fellebbezési illeték fele részében marasztalta a felperest, míg a jogi képviselettel felmerülő költségeket a felek a másodfokú eljárásban 50-50 %-os pernyertességi arányra tekintettel maguk viselik. A II. rendű alperes sem az első-, sem a másodfokú eljárásban nem tett érdemi nyilatkozatot, így a perben értékelhető költsége nem merült fel, arról az ítélőtábla külön nem rendelkezett.

Budapest, 2018. augusztus 30.

. Sándor Ottó s.k.

a tanács elnöke

. Buglyó Gabriella s.k.

előadó bíró

dr. Balsai Csaba Zoltán s.k.

bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő