

A Fővárosi Ítéltábla a Czingula Ügyvédi Iroda (**cím.**; ügyintéző: dr. Czingula Katalin ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe.**) felperesnek - az Imre Ügyvédi Iroda (**cím.**; ügyintéző: dr. Imre András ügyvéd) által képviselt **I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe.)** I. rendű, **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe.)** II. rendű, III. rendű alperes neve (**felperes címe.**) III. rendű és IV. rendű alperes neve (**felperes címe.**) IV. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2017. december 19. napján kelt 8.G.40.256/2017/31. számú ítélete ellen az I-II. rendű alperesek 32. és 33. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit - a perköltségre is kiterjedően - megváltoztatja, és a keresetet elutasítja;

kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek egyetemlegesen 38.100 (harmincezer-egyszáz) forint ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltséget, valamint a Magyar Államnak külön felhívásra 36.000 (harminchat ezer) forint kereseti illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek egyetemlegesen 48.000 (negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetékből és 19.050 (tizenkilencezer-ötven) forint ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított - a fellebbezés elbírálása szempontjából releváns - tényállás szerint az I. rendű és a II. rendű alperesek mint hitelezők, továbbá az I. rendű alperes mint zálogjogosult és a felperes mint adós és zálogkötelezett, valamint a III. rendű alperes mint adós és a IV. rendű alperes mint holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja között 2008. március 19-én **14...../O** ügyszámom **11.....75** ügyletazonosító számú közjegyzői okiratba foglalt jelzálog típusú hitel kölcsönszerződés jött létre.
- [2] A kölcsönszerződés III. pontja szerint: „az Adósok egyetemlegesen kötelezik magukat, hogy a Devizában nyilvántartott kölcsön - az esetleges árfolyam változások figyelembevételével megállapított - forint ellenértékének megfelelő összeget kölcsön jogcímén, valamint annak járulékait (ügyleti kamat, kezelési költség), továbbá a késedelmi kamatot jelen közjegyzői okirat szerint az esedékességkor megfizeti a Hitelezőnek. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés alapján az Adósok terhére mindenkor fennálló kölcsön- és járulék tartozás tekintetében, annak közokirati tanúsításaként az Adósoknak a

Hitelezőnél vezetett számlái és a Hitelező vonatkozó bizonylatai alapján készített közjegyzői ténytanúsítványt fogadják el. Az Adósok és a Zálogkötelezett alávetik magukat annak, hogy a jelen közjegyzői okirat alapján az Adósok terhére fennálló kölcsön-és egyéb járuléktartozás összegét, esetleges végrehajtási eljárás kezdeményezése esetén is, a Hitelező felkérésére a fenti módon közjegyző tanúsítsa."

A szerződés IV.1. pontjában rendelkeztek a kölcsön biztosítékáról oly módon, 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 eredeti értékre kiegészíteni. Amennyiben a Zálogkötelezett a fenti felhívás ellenére a Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészíti ki, a Zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés lejárt hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot."

- [3] A felperes módosított keresete arra irányult, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a szerződés fentiekben megjelölt, a közjegyzői ténytanúsítványra és a zálogjogra és kielégítésre vonatkozó szerződési feltételei részlegesen érvénytelenek, kimerítik a tisztességtelen szerződési kikötés fogalmát, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 209/A. § (2) bekezdése, továbbá a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontjaiba ütköznek.
- [4] A kölcsönszerződés III. pontja körében azt adta elő, hogy az megfordítja a bizonyítási terhet akkor, ha a szerződéskötést követően esetleg nem ért egyet az I. és a II. rendű alperesi bank üzleti nyilvántartásában foglaltakkal. A bizonyítási teher is számára hátrányosan változik, mivel neki, mint adósnak kell bizonyítania, hogy a tartozása nem annyi, mint amit az I. és a II. rendű alperesek állítanak. E körben hivatkozott a Hpt. 51. §-ban, valamint a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés b) és j) pontjaiban foglaltakra.
Hivatkozott arra is, hogy ez a kikötés azért is tisztességtelen, mert külön eljárásban kényszerül annak bizonyítására, hogy a banki követelés összege nem felel meg a valóságnak, mert a kikötés felveti annak a lehetőségét, hogy a bank ne fogadja el az eltérő számításait, teljesítési igazolásait, arra hivatkozva, hogy a szerződés szerint a tartozása mértékére a bank nyilvántartásai az irányadók.
- [5] A szerződés IV.1. pontjának azon részei, amelyek a zálog romlással kapcsolatosak, a Ptk. 209/A. § (2) bekezdésébe, és a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontjaiba ütköznek, mivel a nem kellően részletes meghatározás hiányában számára kiszámíthatatlan, hogy mit fogadnak el fedezetként az I. és II. rendű alperesek; az ezeket befolyásoló tényezők és körülmények megismerhetetlenek, azaz a fedezet elfogadására vonatkozó feltételek kontroll nélküli egyoldalú lehetőséget biztosítanak részükre. A fedezet kiválasztására és elfogadására vonatkozó tényezők az I. és II. rendű alperesek önkényes szerződés értelmezésén alapulnak, mivel szabadon döntenek el, hogy mikor, milyen mértékű a zálogtárgy romlása, szabadon becsülik meg annak értékét, és önkényesen állapítják meg a zálogtárgy kiegészítésére vonatkozó szabályokat és határidőket, mivel ezen feltételeket a fogyasztó nem ismeri. Ezek olyan egyoldalú rendelkezések, amelyek a fogyasztóval szerződő felet jogosítják fel az értelmezésére, ezért a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján tisztességtelenek, másrészt kizárólag az I. és II. rendű alpereseket jogosítja fel vita esetén annak megállapítására, hogy a teljesítése szerződésszerű-e, így a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés b) pontja alapján is tisztességtelen.

- [6] A IV. pont azon rendelkezése, hogy: „fedezetkiegészítést kérhetnek az alperesek a kölcsöntartozásnak a futamidő során bekövetkező jelentős növekedése" esetére azért tisztességtelen, mert az alperesek, mint pénzügyi intézmények olyan konstrukciót alkalmaznak, amelyben korlátlan mértékű törlesztőrészlet-növekedés lehetősége rejlik, azt azonban nem háríthatják át további kockázatként oly módon, hogy újabb biztosítékot kell nyújtania. Az ilyen szerződéses kikötés az I. és II. rendű alperes javára indokolatlan egyoldalú előnyt jelent azért is, mert a legsúlyosabb jogkövetkezmény alkalmazását, azaz a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondhatóságát mondja ki, amelyet olyan feltételhez kötnek, amelynek megismerhetőségét nem biztosítják az adósok részére. Az I. és a II. rendű alperesek a belső utasításokban rögzítetteket nem állíthatják alapul megfosztva ezzel a felmondhatósági okok ismeretétől, bekövetkezésének ellenőrizhetőségétől, ami nyilvánvalóan a jóhiszeműség és tisztesség követelményébe ütközik. Utalt arra, hogy a szerződés e pontja szerint a fedezet kiegészítésére köteles, mint fogyasztó, a zálogtárgy helyreállításának lehetősége pedig fel sem merült, ami a Ptk. szabályaihoz képest hátrányosabb helyzetet eredményez a terhére. Ezen túlmenően a Ptk. 261. § (2) bekezdése a zálogtárgy állaga romlásának esetét szabályozza, míg ezzel szemben a támadott kikötés a zálog romlásáról rendelkezik, amely magában foglalja az állag romlás mellett az egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenést is, ezt azonban a Ptk. idézett paragrafusa nem ismeri.
- [7] A III. és IV. rendű alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő.
- [8] Az I. és II. rendű alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérték. A közjegyzői ténytanúsítvánnyal összefüggő rendelkezésekkel kapcsolatosan az álláspontjuk az volt, hogy e kikötéssel az őket terhelő bizonyítási kötelezettség teljesítésének a módjában állapodtak csak meg. Állították, hogy a kölcsönszerződés III. pontja megfelel a szerződés létrejöttékor hatályos Hpt. 206. §-ban foglaltaknak, amely egyfelől tájékoztatásra és forgalmi összesítő közlésére kötelezi a pénzügyi intézményt, másfelől lehetőséget ad arra, hogy az adós a részére nyújtott tájékoztatással vagy az abban foglaltakkal szemben vitatással éljen, azt kifogásolja. Ugyanakkor a kifogásolási jog törvényi biztosítása mellett a jogszabály azt is egyértelművé tette, hogy az adós tartozásának meghatározása során a hitelező pénzügyi intézmény kimutatásait kell figyelembe venni. Az adott tájékoztatásnak, adott esetben a hátralékkimutatásnak mindenekelőtt a banki bizonylatokban foglaltakon kell alapulnia, ezért jóhiszeműen állapodtak meg e pontban.
- [9] A zálogtárgy állagromlásával összefüggő szerződéses rendelkezésekkel kapcsolatos felperesi állítást is vitatták, mivel a támadott kikötés megfelel a jogszabályi előírásoknak, így az tisztességes. E körben a vonatkozó Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltakra hivatkoztak, mely szerint a zálogtárgy értékvesztése esetére megállapított rendelkezések alkalmazhatóságához három konjunktív feltételnek kell teljesülnie, és ha ezen feltételek teljesülését a zálogkötelezett kétségbe vonja, úgy azt a zálogjogosultnak - azaz nekik - kell bizonyítaniuk, ezért ez a szerződéses kikötés a Ptk. idézett rendelkezéseivel összhangban van. Nem zárja ki, hogy a felperes kétségbe vonja a három együttes feltétel bármelyikének a konkrét esetben való teljesülését. E feltételek, hogy a zálog romlása olyan mértékű, hogy az már a hitelezői követelés kielégítését veszélyezteti; a zálogjogosult a kötelezettet felszólította a zálogtárgy helyreállítására, vagy a korábban nyújtott biztosíték értékének a kiegészítésére; és a zálogkötelezett annak ellenére, hogy a zálogjogosult felszólításában megfelelő időt biztosított a számára, határidőn belül nem tett eleget a jogosult felhívásában foglaltaknak. Amennyiben e feltételek valamelyikét vitatja a felperes, mint zálogkötelezett, úgy ebben az esetben nekik kell bizonyítaniuk - mint zálogjogosultaknak -, hogy a szerződésben biztosított jogaik gyakorlásához megkívánt feltételek valóban teljesültek, ezért ez a szerződéses kikötés nem sérti sem a Ptk. 209/A. § (1) és (3) bekezdésében, sem a Kormányrendeletben foglaltakat.

A felperes részére nyújtott kölcsön után a kamatok és a hiteldíj megfizetését szolgáló zálogjog érvényesítése feltételezi a követelés mértékéhez igazodó zálogfedezet rendelkezésre állását; ha pedig a zálogfedezet alkalmatlanná válik hitelbiztosítéki szerepének a betöltésére, úgy indokolt igénye a hitelezőnek, hogy a fedezet kerüljön kiegészítésre. Ha a szerződésben kikötött feltétel - a fedezet kiegészítését megalapozó jogi tény - bekövetkezett, úgy megnyílik a joga a zálogfedezet kiegészítésére, és ennek adós részéről történő megtagadása a szerződés azonnali hatályú felmondását is megalapozza, így a kikötés nem ütközik a Ptk. 209. §-ába.

- [10] Az elsőfokú bíróság a fenti tényállás, a felperes kereseti kérelme és az I. és II. rendű alperesek ellenkérelme alapján a felperes keresetét nagyobb részben alaposnak találta.
- [11] A III. pont első mondata tekintetében a keresetet elutasította és a felperest az I. és a II. rendű alperesek javára egyetemlegesen 19.050 forint perköltség megfizetésére kötelezte. A kereseti illetéket 9.000-27.000 forint összegben osztotta meg a felperes és az I-II. rendű alperesek között.
- [12] Ítéletében megállapította, hogy a felek között 2008. március 19-én **14...../O** ügyszámon **11.....75** ügyletazonosító számú közjegyzői okiratba foglalt jelzálog típusú hitel kölcsönszerződés jött létre. A szerződés III. pontja szerint: „Adósok egyetemlegesen kötelezik magukat, hogy a Devizában nyilvántartott kölcsön - az esetleges árfolyam változások figyelembevételével megállapított - forint ellenértékének megfelelő összeget kölcsön jogcímén, valamint annak járulékait (ügyleti kamat, kezelési költség), továbbá a késedelmi kamatot jelen közjegyzői okirat szerint az esedékességkor megfizeti a Hitelezőnek. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés alapján az Adósok terhére mindenkor fennálló kölcsön- és járuléktartozás tekintetében, annak közokirati tanúsításaként az Adósoknak a Hitelezőnél vezetett számlái és a Hitelező vonatkozó bizonylatai alapján készített közjegyzői ténytanúsítványt fogadják el. Az Adósok és a Zálogkötelezett alávetik magukat annak, hogy a jelen közjegyzői okirat alapján az Adósok terhére fennálló kölcsön-és egyéb járuléktartozás összegét, esetleges végrehajtási eljárás kezdeményezése esetén is, a Hitelező felkérésére a fenti módon közjegyző tanúsítsa.”
A szerződés IV. pontjában rendelkeztek a kölcsön biztosítékáról oly módon, 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 eredeti értékre kiegészíteni. Amennyiben a Zálogkötelezett a fenti felhívás ellenére a Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészíti ki, a Zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés lejárt hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.”
- [13] Ítélete jogi indokolásában a szerződés III. pont második bekezdésével kapcsolatosan a felperes álláspontját osztotta, mert a közjegyzői ténytanúsítvány esetében az adós nem csak a tartozás tanúsításának a módját fogadta el, hanem azt is, hogy a tartozása mértékét a bank közlése alapján tanúsítsa a közjegyző; ez pedig azt a célt szolgálta, hogy biztosítsa a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 21. § (1), (2) és (3) bekezdésében foglalt feltételek teljesülését annak érdekében, hogy az I. és a II. rendű alperesek követelését tartalmazó közjegyzői okiratot végrehajtási záradékkal lehessen ellátni a felperes, valamint a III. rendű alperessel szembeni peres eljárás nélkül, közvetlen bírósági végrehajtás céljából. A közjegyzői okirat záradékolásához - a 21. § (1), (2) és (3) bekezdéseire tekintettel - a felmondással esedékessé váló teljes tartozás összegét közokirat fogja tartalmazni, amely egyben azt is jelenti, hogy a végrehajtás elrendeléséhez szükséges kötelezettség mennyiségét, azaz a tartozás összegét bizonyítja a közjegyzői okirat. Ez a szerződéses rendelkezés a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének a sérelmével egyoldalúan

és indokolatlanul a fogyasztó felperes hátrányára bontja meg a szerződésből eredő jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát ezért a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés j) pontja értelmében a tisztességtelen szerződéses rendelkezés.

Elfogadta azt a felperesi álláspontot is, hogy e szerződési feltétel megváltoztatja a bizonyítási terhet a felperes, mint fogyasztó hátrányára, tekintettel arra, hogy a banki nyilvántartáson alapuló közjegyzői ténytanúsítvány alapján az I. és II. rendű alperesek közvetlen végrehajtást indíthatnak a fogyasztó felperessel szemben. A végrehajtás megszüntetése vagy korlátozása iránti perben pedig a felperes lesz köteles bizonyítani azt, hogy a bank, azaz az I. és a II. rendű alperesek nyilvántartásain alapuló végrehajtandó követelés megszűnt, vagy nem jött létre érvényesen, illetve a vitatott követelés összecszerűségét is. Ezzel szemben egy banki igényérvényesítés során - annak fogyasztói vitatása esetén - a követelés összecszerűségét a banknak kell bizonyítania, különösen, ha tartozáselismerés, illetve tény tanúsítvány nem áll rendelkezésre. Tisztességtelennek találta ezért e rendelkezést és a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján megállapította annak semmisségét. E körben utalt több eseti döntésre és Fővárosi Ítéltáblai határozatra is.

[14] A zálogtárgy romlásával összefüggő szerződéses rendelkezésekkel kapcsolatosan rámutatott a Ptk. 261. § (2) bekezdésére, amely szerint, ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, úgy a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. A szerződésben rögzített - a zálogfedezet értékének csökkenése körében felmerülő - „egyéb ok” tekintetében azonban a Ptk. nem tartalmaz rendelkezést; így a kifejezés tartalma a fenti jogszabályhely alapján nem értelmezhető, nem meghatározható. A szerződésben nincs rendelkezés arra vonatkozóan, hogy a fedezet kiegészítésére milyen „egyéb ok” szolgál, ezért a támadott szerződési feltétel nem világos nem egyértelmű. Az alperesek kerülnek abba a helyzetbe, hogy maguk határozzák meg és értelmezzék azokat az okokat, amelyek a zálogfedezet értékének csökkenését eredményezik, és erre hivatkozással kérhessék a zálogfedezet eredeti értékre történő kiegészítését a felperesi fogyasztótól. A zálogtárgy eredeti értékére való kiegészítésének kötelezettségével kapcsolatosan rámutatott, hogy az sem állapítható meg egyértelműen és világosan, hogy ezen kötelezettség a zálogjoggal terhelt dolgot érinti, hogy újabb zálogtárgy bevonását, vagy más megoldást feltételez. A fogyasztóval szerződő felet, azaz az I. és II. rendű alpereseket jogosítja fel az adott rendelkezés értelmezésére annak teljesítése és megfelelőségének körében is, amely így a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakba ütközik, ezért tisztességtelen szerződéses kikötés.

[15] A szerződés IV.1. pontjában foglalt feltételt a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján is tisztességtelennek találta, mivel a szerződés nem tartalmazza, hogy mi az az egyéb ok, ami a fedezet további kiegészítését teszi szükségessé, így az I-II. rendű alpereseket jogosítja fel annak egyoldalúan értelmezésére. A szerződő felek kétségkívül megállapodhatnak további fedezetkiegészítésben, azonban ennek feltételeit részletesen, világosan és érthető módon kell rögzíteni a szerződésben a szükséges biztosíték meghatározása mellett. A fedezet kiegészítésére vonatkozó szerződéses rendelkezés ugyanakkor a fedezetkiegészítés részletes feltételeit sem tartalmazta, továbbá a szükséges biztosítékok meghatározását sem; ily módon ez a szerződéses rendelkezés súlyosan hátrányos a fogyasztó felperesre nézve, a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul bontja meg a felek jogai és kötelezettségei közti egyensúlyt, mivel alig ad esélyt a kötelezett számára megfelelő biztosíték nyújtására és a szerződés , illetve a kölcsönszerződés fenntartására.

[16] Az ítélettel szemben az I. és II. rendű alperesek fellebbeztek, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérték. A fellebbezésükben megismételték az elsőfokú eljárás során kifejtett jogi álláspontjukat. A közjegyzői ténytanúsítvány vonatkozásában azt

emelték ki, hogy ha a kölcsönszerződés nem tartalmazta volna a tanúsítványra vonatkozó kikötést, abban az esetben is sor kerülhetett volna a kölcsönszerződés, mint közjegyzői okirat záradékolására a hitelező által egyoldalúan meghatározott, hátralékként kimutatott összeg tekintetében. Ebben az esetben sem kell marasztalási pert indítaniuk, kérhetnék a közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal történő ellátását, amely azon alapul, hogy magát a szerződést közjegyzői okiratba foglalták. Ez a körülmény pedig szükségképpen kizárja, hogy a kikötés a fogyasztó felperesre indokolatlanul hátrányos, vagyis tisztességtelen legyen. A felperessel szemben az előzetes marasztalási per lefolytatásának mellőzésével kezdeményezett bírósági végrehajtási eljárást nem a közjegyzői ténytanúsítvány szerződéses kikötése, hanem a közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal való ellátása teszi lehetővé, ily módon ez a rendelkezés nem sérti a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés j) pontjában foglaltakat.

- [17] A szerződés IV.1. pontjával kapcsolatosan egyrészt arra mutattak rá, hogy a zálog romlásának esetéről közvetlenül is rendelkeztek a szerződésben; amely rendelkezés tartalmát tekintve csak egyetlen vonatkozásban tér el a Ptk. 261. § (2) bekezdésének dispozitív szabályától nevezetesen abban, hogy az „egyéb ok” folytán is bekövetkezhet. A zálog fedezeti értékének csökkenése - bármely okból is következzen az be - mindössze annyit jelent, hogy a zálogjogosult követelésének kielégítése veszélyeztetésével járó esemény bekövetkezésekor kérheti a zálogfedezet kiegészítését. Amennyiben ilyen ok fennállt - és ezáltal a zálog fedezeti értékének a kiegészítését - a fogyasztó felperes vitatja, úgy ezen állítás elfogadásában érdekelt félnek, azaz nekik kellene bizonyítania, hogy a feltétel bekövetkezett, így a szerződés alapján viselik annak a kockázatát, ha sikertelennek lenne annak a bizonyítása, hogy a zálogfedezet értéke csökkent és azt is, hogy az értékcsökkenés mértéke megfelel az általuk zálogjogosultként állított mértéknek. Álláspontjuk szerint az adósnak nyújtott kölcsön biztosítékának elégtelenségét eredményezi és a fedezet kiegészítését teszi szükségessé, ha a zálogtárgy állaga romlik és ez a helyzet akkor is, amikor a követelés értéke nő meg az eredeti fedezeti értékhez képest, ugyanis ebben az esetben a zálogtárgy értéke fedezeti funkcióra való alkalmassága módosulhat. A kölcsönösszeg fedezetének szerződésben történő biztosítása (kiegészítése) a hitelező részéről jogos igény, a zálogkötelezett a zálogtárgy állagának romlásán kívüli más „egyéb” releváns esetre nézve is kell, hogy vállalja a fedezeti érték kiegészítését.
- [18] A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte helyes indokaira tekintettel. Fellebbezési ellenkérelmében megismételte az elsőfokú eljárás során a közjegyzői tanúsítvány kapcsán a banktitokra vonatkozó jogi érvelését is, és fenntartotta a többi pont vonatkozásában is a keresetében kifejtett jogi álláspontját.
- [19] A III-IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.
- [20] Fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú ítéletnek keresetet részben elutasító rendelkezése a Pp. 228. § (4) bekezdésének második fordulata szerint, így azt az ítéletábra nem érintette.
- [21] A fellebbezés alapos.
- [22] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, de a helyesen felhívott jogszabályi rendelkezések ellenére - különösen az elsőfokú ítélet meghozatalát követően kialakult bírói gyakorlatra is figyelemmel - helytelen jogi következtetést vont le a felperes által támadott szerződéses rendelkezések vonatkozásában, így döntését és annak indokait az ítéletábra nem osztotta.

- [23] A szerződés III. pontjával, azaz a közjegyzői ténytanúsítvánnyal kapcsolatosan kialakult bírói gyakorlat és az 1/2018. számú Gazdasági Elvi Határozat szerint ugyanis a közokiratba foglalt tanúsítvány nem minősül tartozáselismerő nyilatkozatnak, mivel nem a már fennálló és összegszerűen meghatározott követelésre vonatkozik, ezért a bizonyítási teher alakulását és a bizonyítási eljárás lefolytatását a tanúsítványt tartalmazó nyilatkozat nem befolyásolja. Amennyiben az alperesek e szerződésből eredő követelésüket a felperessel szemben peres úton kívánják érvényesíteni, úgy a perben a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében őket terheli annak a bizonyítása, hogy a szerződés milyen tartalommal jött létre, ennek alapján milyen összeget folyósítottak a felperes részére, a felperes ebből mennyit teljesített, valamint azt, hogy mennyi még a felperes fennálló tartozása. A szerződéskötéskor hatályos Vht. 21. § (1) bekezdése értelmében végrehajtási záradékkal látható el a közjegyzői okirat, ha tartalmazza a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást, a jogosult és kötelezett nevét, a kötelezettségvállalás tárgyát, mennyiségét összegét és jogcímét, valamint a teljesítés módját és határidejét. A (2) bekezdés szerint, ha a kötelezettség feltételnek vagy időpontnak a bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa.
- [24] E szabályok értelmében a közokiratba foglalt kölcsönszerződés már lejárt részleteire minden további feltétel nélkül végrehajtási záradék bocsátható ki; a teljes tartozás összegére pedig akkor, ha a végrehajtást kérő közokiratba foglalt jognyilatkozattal az adós szerződésszegése miatt a szerződést felmondta. A végrehajtási záradék kiállítása során nem vizsgálendő a felmondás jogszerűsége, az, hogy a szerződésszegés valóban bekövetkezett-e; a közjegyzői tanúsítvány kiállítását és a végrehajtási záradék kibocsátását tehát a végrehajtást kérő e szerződéses kikötés hiányában is ugyanilyen módon és tartalommal kérheti. A végrehajtási záradék kiállítása esetén az adós a tartozását végrehajtás megszüntetése, illetőleg korlátozása iránti perben vitathatja, ez azonban önmagában a végrehajtási záradékra és a közjegyzői tanúsítvány jogintézményére vonatkozó szabályokból következik. A Kúria 1/2018. Elvi Gazdasági Határozatában kifejtettekre is figyelemmel ezért a bizonyítási teher alakulását és a felperes jogi helyzetét a támadott szerződéses rendelkezés nem érinti, azt hátrányosabbá nem teszi.
- [25] Az Európai Unió Bírósága C-34/18. számú ítéletének 49. pontjában kifejtettek szerint a 93/13 EKG irányelv 3. cikkének az irányelv Mellékletében foglalt 1.q) pontjával összefüggésben olvasott harmadik bekezdését akként kell értelmezni, hogy az nem minősíti általános jelleggel és minden további vizsgálat nélkül tisztességtelennek az egyedileg meg nem tárgyalt olyan szerződési feltételt, amelynek tárgya vagy hatása az, hogy a bizonyítási kötelezettséget a fogyasztó hátrányára megfordítja. A 75. pont szerint az irányelv 3. cikkének az irányelv Mellékletében foglalt 1.m) pontjával összefüggésben olvasott (3) bekezdését pedig akként kell értelmezni, hogy az nem terjed ki az olyan szerződési feltételre, amely feljogosítja az eladót, vagy a szolgáltatót annak egyoldalú megítélésére, hogy a fogyasztó szerződészerűen teljesítette-e az őt terhelő szolgáltatást.
- [26] Nem helytálló ezért az elsőfokú bíróságnak az e szerződéses rendelkezéssel kapcsolatosan kifejtett jogi álláspontja, mert az a fentebb ismertetettek szerint nem változtatja meg a fogyasztó felperes terhére a bizonyítási terhet, így nem ütközik a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés j) pontjába. Utal az ítélőtábla arra, hogy a Kúria több, azonos tartalmú szerződési feltételt vizsgáló ítéletében hasonlóan foglalt állást (Pfv.I.21.783/2016/5., Pfv.V.22.518/2017/5., Gfv.VII.30.791/2016/3.).
- [27] A szerződés támadott IV.1. pontjának a zálog romlására vonatkozó rendelkezése tekintetében az alperesek helytállóan hivatkoztak fellebbezésükben arra, hogy azok a Ptk. szerződéskötéskor

hatályos 209. § (5), későbbi (6) bekezdésében foglalt rendelkezés folytán nem minősül tisztességtelennek, mivel a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltaknak felel meg a kikötés lényegadó tartalmát tekintve.

- [28] Az ítéletábra rámutat arra, hogy a Kúria több határozatában, így a Pfv.V.22.531/2017/12. számú ítéletének 25. pontjában rámutatott arra a kialakított joggyakorlatára, amely az alperesek által hivatkozott okból a törvényi rendelkezéseket tükröző szerződéses szabályozást nem tekinti tisztességtelennek, továbbá kifejti, hogy a törvényi szabályozás és a szerződéses rendelkezés különbözőségeként értékelt kérdések a szerződés teljesítése során, a jog gyakorlásakor, annak jogszerűsége megítélésére tartoznak, de erre alapítottnak a kikötés érvénytelensége nem állapítható meg (Pfv.VI.22.008/2017/6.).
- [29] E rendelkezésnek sem tárgya, sem hatása nem az, hogy a feltétel értelmezésére a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan, kizárólagosan jogosítja, nem értelmezési szabály, ezért a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján nem tisztességtelen.
- [30] A fedezetkiegészítéssel és a kielégítési jog megnyílásával kapcsolatos rendelkezések tekintetében rámutat az ítéletábra arra, hogy a 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 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 EKG 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 észszerűen eljáró fogyasztó egyedi tárgyalás esetén nem fogadta volna el.
- [31] A támadott rendelkezések fentiek szerinti vizsgálata során ezért abból kell kiindulni, hogy a zálogjog a jogosult számára a követelése fedezetéül szolgáló zálogtárgyból - a zálogtárgy által megtestesített érték realizálása útján - biztosít jogot a kielégítésre. A zálogjogviszony meghatározott tartalma a zálogjog alapítása és a kielégítési jog megnyílása közötti időszakban a zálogtárgy szerződéskötéskori értékének, azaz a zálogtárgyból realizálható értéknek a megőrzése, amely egyrészt a zálogkötelezett oldalán törvényi kötelezettség, a zálogjogosult oldalán pedig érvényesíthető jogosultság. A jogosult bármely zálogjog, így jelzálogjog esetén is követelheti a biztosítékadási kötelezettség alapján lekötött zálogtárgy értékcsökkenésének megfelelő további fedezetet. Jelzálogjog esetén pedig nem csak a követelés kielégítését veszélyeztető állagromlásnak megfelelő biztosíték adását, hanem a kielégítés jogát is gyakorolhatja, ha a kötelezett a felhívásának megfelelő határidőn belül nem tesz eleget.
- [32] A hitelszerződés visszterhes - hosszú távú - szerződés, ahol a jogügylet kockázata abban áll, hogy nem egyidejűleg teljesít a két szerződő fél. A hitelező pénzügyi intézet - jelen esetben az I. és II. rendű alperes - ugyanis a saját kötelezettségét előre teljesíti, ugyanakkor bizonytalan számára a később esedékessé váló kötelezeti teljesítés szerződésszerűsége. A hitelező pénzügyi intézetnek ugyanakkor a Hpt. 78. § (1) és (4) bekezdése szerint a prudens működés törvényi követelménye szerint szükséges a fedezetek, biztosítékok meglétéről, valós értékéről és érvényesíthetőségéről nemcsak a kölcsön kihelyezéséről történő döntést megelőzően meggyőződni, hanem azt a szerződés tartama alatt is figyelemmel kísérni.

- [33] A zálogjogviszony lényegi tartalma ezért a zálogtárgy szerződés megkötésekor fennálló ún. fedezeti értékének, azaz a zálogtárgyból realizálható értéknek a megőrzése, amely a zálogkötelezett törvényi kötelezettsége a zálogjogosult által pedig érvényesíthető jogosultság. A zálogtárgy eredeti értéke megőrzésének a kötelezettsége a zálogjog alapítása és a kielégítési jog megnyílása közötti időszakban végig fennáll, ez határozza meg a zálogjogosult és a zálogkötelezett egymással szembeni, a törvény erejénél fogva a zálogjog tartalmának részét képező, kölcsönös jogait és kötelezettségeit. Jelzálogjog esetében az ingatlan, mint zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad, ezért a zálogfedezet védelmének szigorúbb törvényi szabályai vannak. A zálogjogosult bármely zálogjog esetén követelhet a biztosítékadási kötelezettség alapján lekötött zálogtárgy értékcsökkenésének megfelelő további fedezetet a Ptk. 260. § (2) bekezdése értelmében, míg jelzálogjog esetén nemcsak a követelés kielégítését veszélyeztető állagromlásnak megfelelő biztosíték adását kérheti. Ha ugyanis a zálogkötelezett a felhívásának megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, úgy a kielégítési jogát is gyakorolhatja a Ptk. 261. § (2) bekezdése értelmében. A vitatott szerződéses rendelkezés tehát egyértelműen szabályozza, hogy a hitelező kielégítési joga akkor nyílik meg, ha a zálogtárgy - állagromlás vagy más ok miatti - értékcsökkenése folytán a követelés biztosítékból való kielégítése veszélybe kerül, és az adós a fedezetet a szükséges mértékig nem egészíti ki. A törvényi rendelkezésekből következik, hogy a zálogtárgy eredeti, a felek által ismert, a szerződésben rögzített fedezeti értékének bármilyen okból bekövetkező és bármilyen mértékű - további fedezetbiztosítása hiányában - a kielégítési jog megnyílásához vezethet.
- [34] A Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja szerint a hitelezőt - szerződéses kikötés nélkül is - megilleti a kölcsön azonnali hatályú, ún. rendkívüli felmondási joga abban az esetben, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent, és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki. Maga a jogszabály értékeli súlyos szerződésszegésnek az adós által elkövetett olyan magatartást, mely szerint a kölcsön biztosítéki értékének jelentős csökkenése esetére az adós a hitelező felszólítására a biztosíték értékét nem egészíti ki az eredeti értékére.
- [35] Az ismertetett törvényi rendelkezések tehát mind azt a célt szolgálják, hogy a hosszú távú szerződéses kapcsolatban a szolgáltatás és annak ellenértéke között - a fedezetre is figyelemmel - a szerződés megkötésekor a felek által kialakított értékegyensúly fennmaradjon, csökkenjen a hitelező oldalán fennálló szükségszerű kockázat.
- [36] A fentiek okán a támadott szerződéses kikötések, noha szó szerint nem egyeznek a Ptk. rendelkezéseivel, tartalmukat tekintve azzal azonosak, továbbá szerződéses szabályozás hiányában is érvényesülő törvényi rendelkezést tükröznek, ezért nem tisztességtelenek. A támadott szerződéses feltételek a felek jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul nem állapítják meg a felperes hátrányára ezért nem semmisek, mivel a szerződéskötés-kori értékegyensúly megőrzését célozzák.
- [37] A Fővárosi Ítéltábla az így kifejtett ténybeli és jogi indokolás alapján adott helyt a fellebbezésnek és változtatta meg az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján, elutasítva a keresetet.
- [38] A felperes a döntés eredményeként teljes egészében pervesztes lett, ezért a Pp. 78. § 1 bekezdése szerint köteles az I. és II. rendű alperesek perköltségét megfizetni, melyet az ítéltábla az elsőfokú eljárásra 30.000 forint + áfa (38.100 forint), a másodfokú eljárásra további 19.050 forint (mely az áfa összegét tartalmazza) ügyvédi munkadíjban állapított meg a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján.

- [39] Az ítélőtábla kötelezte továbbá a felperest az alperesek által külön-külön megfizetett 24.000, összesen 48.000 forint fellebbezési illeték és az elsőfokú eljárásban felmerült, az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték megfizetésére a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2020. február 12.

dr. Buglyó Gabriella s.k.
a tanács elnöke

. Félegyházy Megyesy Fatime s.k.
előadó bíró

. Ócsai Beatrix s.k.
bíró