

A Fővárosi Ítéletábra Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda (cím; ügyintéző: dr. Székely Gábor 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 (felperes címe.)** II. rendű és az **III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe.)** III. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. augusztus 25. napján meghozott 30.G.40.200/2017/13. számú ítélete ellen a felperes 14. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg I. és a III. rendű alperesnek egyetemlegesen 25.000 (huszonötezer) forint + áfa 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 irányadó - tényállás szerint a III. rendű alperes mint bank és hitelező, az I. rendű alperes mint jelzálogbank és zálogjogosult, az I. rendű felperes mint adóstárs és zálogkötelezett valamint a II. rendű alperes mint adós és zálogkötelezett 2007. december 6-án **9.....07.** számú közjegyzői okiratba foglalt ingatlan jelzálogjoggal biztosított, devizában nyilvántartott jelzálog típusú, hitelkiváltási célú kölcsönszerződést kötött 34.821 CHF összegű kölcsön folyósítására.
- [2] A kölcsönszerződés III. pontja (A kölcsön törlesztése) 1. mondatának értelmében az adósok egyetemlegesen kötelezik magukat, 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 megfizetik a hitelezőnek. A 2. mondat szerint 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. A 3. mondat szerint az adósok és a zálogkötelezettek 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 hitelezők felkérésére a fenti módon közjegyző tanúsítsa.

- [3] A szerződés IV. pontjában a felek a kölcsön biztosítékáról rendelkeztek. Ennek értelmében a zálogjogosult javára a közjegyzői okirat szerinti követelések biztosítására a IV.1. pontban megjelölt ingatlanra a szerződő felek a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1990. évi XXX. törvény 3. § (1) bekezdése alapján jelzálogjogot alapítanak, a zálogjogosultat e zálogjog biztosítására a fenti törvény 5. § (2) bekezdése alapján elidegenítés és terhelési tilalom illeti meg, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.
- [4] A szerződés IV.1. pontjának g) pontját követő 8. mondata értelmében: 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 zálogkötelezettek a felhívásban megszabott határidő alatt kötelesek a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. A 9. mondat szerint, amennyiben a zálogkötelezettek a fenti felhívás ellenére a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészítik ki, a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés lejárta hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot. A 10. mondatban foglaltan a hitelező jogosult a kölcsöntartozásnak a futamidő során bekövetkező jelentős növekedése, illetve a fedezetként szolgáló ingatlan értékének jelentős csökkenése esetén az adósoktól a fedezet kiegészítését kérni.
- [5] A felperes végleges keresetében a szerződés III. pont 2., 3. mondatai érvénytelensége megállapítását az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: r.Ptk.) 209. § (1) és (4) bekezdése, 209/A. § (2) bekezdése, a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Kormány rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a), b), j) pontjai, valamint 2. § d) pontja, a IV.1. pontjának g) pontját követő 8-10. mondatai érvénytelensége megállapítását a r.Ptk. 209. § (1) és (4) bekezdése, 209/A. § (2) bekezdése, a Korm. rendelet 1. § a), b) pontjai és 2. § f) pontjára hivatkozással kérte azzal, hogy a tisztességtelen feltétel nem jelent kötelezettséget a felekre nézve.
- [6] A kölcsönszerződés III. pontja körében előadta, hogy a közokiratnak minősülő ténytanúsítványban foglaltak alapján az alávetés miatt a felperes lemondott arról a lehetőségéről, hogy az alperes által meghatározott tartozás összegét kétségbe vonja. Az alperes jogosult a saját nyilvántartásai révén meghatározni a követelés összegét és azt közjegyző előtt közokiratba foglalni a perbeli kikötésből fakadóan, mely közokiratot a szerződés megkötésekor hatályos, a végrehajtási eljárásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 21. § (1) bekezdése alapján végrehajtási záradékkal lehet ellátni, melynek eredményeképpen a bizonyítási teher a felperes által indított végrehajtási eljárást megszüntető vagy korlátozó perben őt terheli. A perbeli kikötéssel az I. rendű alperes a bizonyítási terhet a felperes terhére megfordítja.
- [7] Hivatkozva a BDT2017. 3629; a BDT2015. 3420; valamint a BDT2017. 19. számú eseti döntésekben foglaltakra előadta, hogy a támadott rendelkezés, mint tartozáselismerés mind a bizonyítási teher, mind a felmondás jogszerűségének vitathatósága szempontjából a fogyasztót hátrányos helyzetbe hozza.

- [8] A szerződés IV.1. pontja kapcsán arra hivatkozott, hogy a rendelkezés aránytalanul egyoldalú hatalmassággal ruházza fel az alperest, mivel a szubjektív megítélésétől függő értékcsökkenésre hivatkozhat a fedezet kiegészítése körében. A támadott rendelkezések mind a szimmetria, mind a ténylegesség és az arányosság, az objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás, és a tételes meghatározás elvébe is ütközik, mivel kiszámíthatatlan az adósnak, hogy mit fogad el az I. és a III. rendű alperes fedezetként.
- [9] A Korm. rendelet 1. § a), b), valamint 2. § f) pontjába ütköznek, mivel az I. és a III. rendű alperes önkényesen döntik el, hogy mikor, milyen mértékű a zálogtárgy romlása, szabadon becsülik meg annak értékét és önkényesen állapítják meg a zálogtárgy kielégítésére vonatkozó szabályokat és határidőket. Ezzel a fogyasztóval szerződő felet jogosítják fel a támadott szerződési rendelkezés értelmezésére.
- [10] Az I. és a III. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. A közjegyzői ténytanúsítvánnyal összefüggő rendelkezéssel kapcsolatosan a szerződéskötéskor hatályos Vht. 21. §-ára, a jelenleg hatályos 23/A. §-ára, valamint 23/C. §-ára utalva hangsúlyozták, hogy téves az a felperesi hivatkozás, hogy a kikötés hiányában a végrehajtást kérő hitelezőnek kellene bizonyítania a követelés nagyságát. A végrehajtáshoz az szükséges, hogy a kötelezettség közokiratba legyen foglalva, a követelés lejártát is közokirat igazolja, valamint a felmondás kézbesítéséről, mint jogi tényről is a közjegyző tanúsítványt állítson ki.
- [11] A naprakész nyilvántartás az I. rendű alperes jogszabályi kötelezettsége, melyről a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: r.Hpt.) 206. §-a szerint tájékoztatást kell nyújtania, mellyel szemben kifogás útján módja van az adósnak a vitatásra.
- [12] A zálogfedezet kiegészítésével kapcsolatos rendelkezéssel összefüggésben a r.Ptk. 525. § (1) bekezdésének c) pontjára hivatkoztak, mely lehetővé teszi a kölcsön/fedezet arányának változása esetére a kölcsönszerződés felmondását azzal, hogy az adósnak meg kell adni a fedezet kiegészítésére a lehetőséget, melyet a perbeli szerződés biztosít. A bank törvényi kötelezettsége a betétesek pénzének védelme érdekében a teljes futamidőre a kölcsön megfelelő fedezettsége biztosítása, így nyilvánvalóan nem tekinthető tisztességtelennek az olyan szerződési feltétel, amely ezen törvényi kötelezettség teljesítését biztosítja. A r.Ptk. 261. § (2) bekezdésével egyező a szerződéses rendelkezés, így annak tisztességtelensége kizárt.
- [13] Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az I. és a III. rendű alperes javára 101.600 forint perköltség egyetemleges megfizetésére.
- [14] Az ítélet jogi indokolásában a r.Ptk. 209. §-a, 209/A. § (2) bekezdése, valamint a Korm. rendelet keresetben hivatkozott rendelkezései felhívását követően a szerződés III. pontjával kapcsolatban megállapította, hogy az nem eredményezi a bizonyítási teher fogyasztóra nézve hátrányos megváltozását, ezért nem ütközik a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés j) pontjába. A bizonyítási teher eljárásjogi fogalom, valamely anyagi jogi igény polgári perben történő érvényesítése során a jogvita érdemi eldöntése szempontjából releváns tény bizonyítatlanságának következménye. A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: r.Pp.) 164. § (1) bekezdésében szabályozott bizonyítási teherrel kapcsolatos eljárásjogi szabályokra utalva arra az álláspontra

helyezkedett, hogy a kikötés nem változtatja meg a fő- és ellenbizonyítás irányát, és nem cseréli azt meg. A bizonyítási kötelezettség az I. rendű alperest terheli, csupán az általa bizonyítandó tény tekintetében a bizonyítás módját határozza meg a szerződési feltétel. A r.Pp. 3. § (5) bekezdésében foglalt szabad bizonyítás elvének megfelelően a bíróság a bizonyítási eszköz alkalmazásához nincsen kötve, a felperest megilleti a védekezés, az ellenbizonyítás joga.

- [15] A peresített rendelkezés nem minősül a r.Ptk. 242. § (1) bekezdése szerinti tartozáselismerésnek, így a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), b) és 2. § d) pontjába ütközése sem állapítható meg.
- [16] A szerződés IV.1. pontjának támadott rendelkezései tekintetében rámutatott, hogy a kikötött zálogjog nem egyoldalú hatalmasság, hanem a r.Ptk.-ban szabályozott szerződést biztosító mellékkötelezettség, azaz a felperesi kötelezettségek teljesítésének biztosítéka. A felperes tévesen hivatkozik az egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségéről szóló 2/2012. (XII. 10.) PK véleményben nevesített elvekre, hiszen a kifogásolt rendelkezés nem ad jogosultságot az I. rendű alperesnek a jogviszony módosítására, hanem a szerződéses értékegyensúly megőrzését szolgálja arra is tekintettel, hogy az alperes főkötelezettségének a kölcsönösszeg folyósításával eleget tett, a felperesnek pedig az összeg visszafizetése biztosítékaul lekötött ingatlanért, annak értékéért kell helytállnia.
- [17] A támadott kikötés megfelel a r.Ptk. 261. §-ában előírtaknak, ezért a r.Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek. A rendelkezés világos és egyértelmű. A r.Ptk. sem ír elő konkrét mértéket a zálogtárgy állagának romlására, ezért azt a szerződésben sem kellett ennél pontosabban rögzíteni. A kiegészítés mértékének meghatározása megegyezik a törvényi előírással.
- [18] Nem osztotta a felperesnek a r.Ptk. 261. § (2) bekezdésétől való különbségre vonatkozó álláspontját, mivel az értékegyensúly megőrzésénél nem annak van jelentősége, hogy milyen okból történt a fedezet csökkenése, hanem az értékcsökkenésnek magának van jelentősége, így irreleváns az értékcsökkenés oka, ezért az egyéb ok kitétel nem tisztességtelen. A szerződéses kikötés célja a biztosíték fenntartásának biztosítása, mely tekintetben irreleváns, hogy erre miként kerül sor. A kielégítési jog minden esetben a szerződést biztosító mellékkötelezettség felperesi fogyasztó általi megszegését követően nyílik meg, ezért a rendelkezés e körben sem tér el a r.Ptk. rendelkezésétől.
- [19] A zálogtárgy állagának romlása olyan objektív körülmény, amely nem a hitelezőtől függ, ezért a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába ütközés nem állapítható meg. A b) pont sérelmére történő hivatkozás sem helytálló, mivel az eredeti értéket a felek a szerződésben rögzítették. A 2. § f) pontjába ütközés tekintetében pedig a felperes indokot nem hozott föl. A r.Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja sem határozza meg, hogy mi minősül jelentős változásnak, ennél részletezőbb meghatározás ezért a szerződésben sem szükséges. Mindezekre tekintettel a támadott rendelkezések tisztességtelenségének megállapítása a r.Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján kizárt.
- [20] Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Elsődlegesen a r.Pp. 253. § (3) bekezdése alapján az ítélet megváltoztatását és a kereseti kérelmének helyt adó határozat hozatalát kérte. Másodlagosan a r.Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az ítélet hatályon kívül helyezését, harmadlagosan a r.Pp. 252. § (3)

bekezdése alapján a bizonyítási eljárás nagy mértékű kiegészítése szükségességére figyelemmel az ítélet hatályon kívül helyezését indítványozta.

- [21] A támadott szerződés IV.1. pontjával kapcsolatban arra hivatkozott, hogy az nem felel meg a szerződéskötéskor hatályos r.Ptk. diszpozitív szabályainak, mivel többlettartalommal egészítette ki az „egyéb ok” szerződéses rendelkezéssel, melynek tartalma ismeretlen, ezért a szerződéses feltétel értelmezésére a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan és kizárólagosan jogosítja fel, továbbá annak megállapítására is, hogy a teljesítése szerződésszerű-e. Ezzel a diszpozitív szabályoktól a felperes hátrányára eltér. A zálogromlás mellett az egyéb értékcsökkenést is magában foglalja, mely utóbbi viszont a r.Ptk.-ban nem ismert. Az „egyéb ok” tartalmának ismerete hiányában a szerződési feltétel nem egyértelmű és nem világos.
- [22] A szerződés III. pontja támadott rendelkezéseivel kapcsolatosan fenntartotta, hogy a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára változtatja meg, ezért a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés j) pontjába ütközik. A szerződéses rendelkezéssel, mint alávetéssel lemondott a felperes arról a lehetőségéről, hogy kétségbe vonja az I. és a III. rendű alperes által meghatározott tartozás összegét, mely azzal a következménnyel jár, hogy a végrehajtási eljárás megszüntetése, illetve korlátozása iránti perben a felperesnek kell bizonyítania, hogy az I. és a III. rendű alperes követelése részben vagy egészben megszűnt, holott főszabályként ez az alpereseket terhelné.
- [23] A Korm. rendelet 1. § a), b) pontja alapján is tisztességtelen a ténytanúsítvány, miután az I. és a III. rendű alperest feljogosítja a felperesi tartozás összegének kiszámíthatóságára, szerződésszerű voltának megállapítására. A szerződési feltétel azt a célt szolgálja, hogy a Vht. 23/C § (1)-(2) bekezdésében írt feltételek teljesülése érdekében az alperes követelését tartalmazó közjegyzői okiratot végrehajtási záradékkal lehessen ellátni, melyhez szükséges a felperes r.Ptk. 242. §-a szerinti tartozáselismerése. A felmondás ugyanis csak akkor szünteti meg a szerződést, ha a felmondási ok fennáll olyan összegben, amelyet a hitelező a felmondást megelőző tájékoztatásban közöl. A felperes a szerződéses rendelkezéssel előre elismeri a tartozását, ezzel a fogyasztót hátrányos helyzetbe hozza.
- [24] Az EUB C-34/2018. számú ítéletben foglaltakra utalva kifejtette, hogy a feltétel a bizonyítási terhet a fogyasztó terhére fordítja meg annak ellenére, hogy nem a folyósítás előtt konkrét és fennálló tartozás elismerését foglalja magában, hanem a kölcsön folyósítása után a jövőben keletkező mindenkori felperesi tartozás meghatározásának módját, melyet az r.Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint úgy értett, hogy az egyúttal nyilatkozata valóságtartalmának bizonyítéka is. E feltétel nélkül a Vht. és a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Kjtv.) szabályai alapján nem lenne helye a záradékolásnak, ezért a feltétel önmagában a bizonyítási terhet megfordítja. A szerződési feltétel nélkül az I. rendű alperest terhelne a bizonyítási kötelezettség, mert az ő érdekében állna a követelés fennállása és összege bizonyítása, azonban a felperes a szerződési feltétellel kötelezettséget vállalt arra, hogy a tartozására vonatkozó hitelezői nyilatkozat tartalmát bizonyított tényként fogadja el. A hitelező a Vht. 23/C. § (1) és (2) bekezdésében, illetve a Kjtv. azonosan rendelkező 112. § (1) és (2) bekezdésen előírt konjunktív jogszabályi feltételek bármelyikének teljesítése alól a szerződéskötéskor a perbeli szerződési feltételekkel mentesül, mely a bizonyítási teher megfordulását jelenti.

- [25] Az I. és a III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását indítványozta annak helyes indokai alapján. Hivatkoztak a szerződéskötés időpontjában hatályos r.Ptk. 209. § (5) bekezdésére (későbbi (6) bekezdésére), miszerint nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásainak megfelelően határozzák meg. A szerződés IV.1. pontja szerződéses szerepét tekintve megfelel a r.Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltaknak.
- [26] A zálogtárgy állagromlása körében az értékcsökkenés bizonyításának kötelezettsége az arra hivatkozó alperest terheli, a zálogjogosult követelésének kielégítése veszélyeztetésével járó esemény pedig a zálogfedezet kiegészítésének szükségességét alapozza meg. A szerződés szövegezéséből egyértelmű és világos, hogy csak a zálogfedezet értékét csökkentő okra lehet hivatkozni, melyet az I. és a III. rendű alperesnek kell bizonyítani. A szerződéses kikötés jogi, gazdasági rendeltetését tekintve is megfelel a r.Ptk. dispozitív szabályának. A követelés értékének növekedése az eredeti fedezet értékéhez képest szintén a kölcsön biztosítékának elégtelenségét eredményezi, amely a fedezet kiegészítését teszi szükségessé, így ezekre az esetekre is a kölcsönösszeg fedezetének biztosítása a hitelező jogos igénye, ezért a jogok és kötelezettségek egyensúlyát az ilyen szerződéses rendelkezés nem bontja meg.
- [27] A III. pont körében a Kúria 1/2018. számú Gazdasági Elvi Határozatában foglaltakra hivatkoztak, valamint arra, hogy a Vht. 21. §-a, majd jelenleg hatályos 23/C. §-a, a Kjtv. 111. és 112. §-a, valamint a r.Ptk. 321. § és 525. §-a alapján megállapítható, hogy nincs olyan jogszabályi előírás, amely a felmondással szemben olyan követelményt támasztana, ami alapján a felmondáskori tartozás összegének is jelentősége lenne. A felmondó okirat csak annyiban befolyásolja a végrehajthatóságot, hogy azt közokiratba kell foglalni, és annak kézbesítését is közokiratnak kell tanúsítania. A Kjtv. 112. §-a alapján az ügyleti okirat látható el végrehajtási záradékkal. További feltétel, hogy közokirat tartalmazza a felmondás megtörténtét, melyről a közjegyző tanúsítványt állít ki. A felmondó okirat és a kézbesítésről szóló ténytanúsítvány mellett a nyilvántartott követelés összege csupán a hitelező tájékoztatása, és a végrehajthatóság szempontjából joghatást nem vált ki. A végrehajtás elrendelése során a közjegyző feladata a végrehajtási záradékkal ellátandó okirat és a teljesítési határidő leteltének vagy a feltétel bekövetkeztének vizsgálata. A felperes azon hivatkozása, miszerint a végrehajtási eljárás elrendelésére vonatkozó kérelem elbírálása során a kikötés hiányában bizonyítania kell a hitelezőnek a követelés nagyságát, téves jogi feltevésen alapul. Maga a közokirat a szerződési kikötés nélkül is megfelel a Vht. 23/C. § (1) bekezdésében írt feltételnek.
- [28] Vitatták, hogy a támadott szerződéses rendelkezés a szerződésszerű teljesítés megállapításáról rendelkezne, ebből következően kizárólagosságot sem állapít meg, így a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontjába sem ütközik.
- [29] Összességében a fenti kikötés nem alkalmas egyenlőtlenség elidézésére, mivel a jogrendszer kógens szabályai alapján az adós ugyanolyan helyzetben van a kikötéssel, mint anélkül. Nem okoz az adós számára egyenlőtlenséget és nem fordítja meg a bizonyítási terhet, mert a közvetlen bizonyítási eljárás nélkül elrendelhető végrehajtás nem a kikötésen, hanem a kötelezettségvállalás (szerződés) Vht. 23/C. § (1) bekezdésének megfelelő közokiratba foglaláson alapszik. A hitelezőnek tehát a kikötés hiánya esetében sem kell a követelés érvényesítése iránt peres eljárást kezdeményeznie.

- [30] A szerződés szerű teljesítés megállapítására a bank nem jogosult, kizárólag a r.Hpt., Hpt. és Fnyht., mint közjogi szabályok alapján köteles a nyilvántartások vezetésre. A követelések összegét az adós a szerződés fennállása alatt, valamint egy végrehajtási eljárásban a Vht. és a Pp. szabályai szerint támadhatja.
- [31] Hangsúlyozták, hogy az EUB C-34/18. számú ítéletben foglaltak a Kúria korábbi gyakorlatának helyességét nem írták felül. A BH2019. 3.78 számú közzétett eseti döntés szerint nem tisztességtelen feltétel az olyan kikötés, amely szerint a pénzügyi intézmény a saját nyilvántartásai alapulvételével jogosult a fogyasztó tartozásának kimutatására. Ezen túlmenően a Kúria több eseti döntésére utaltak.
- [32] A Fővárosi Ítéltábla a másodfokú eljárása során a per tárgyalását a 20.Gf.40.624/2017/7. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt végzésével az Európai Unió Bírósága előtt C-34/2018. számon folyamatba tett előzetes döntéshozatali eljárás befejezéséig felfüggesztette.
- [33] Időközben az Európai Unió Bírósága a hivatkozott eljárásban értelmező ítéletét meghozta, ami a másodfokú eljárás folytatását indokolta.
- [34] A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálta el, mert a felek a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020. (III. 31.) Kormány rendelet 29. § (2) bekezdésében foglalt felhívásra a fellebbezés r.Pp. 256/A. § (6) bekezdés szerinti tárgyaláson kívüli elbírálását kérték.
- [35] A fellebbezés alaptalan.
- [36] Az elsőfokú bíróság eljárása során az elsőfokú eljárás szabályait megtartotta, a szükséges bizonyítást lefolytatta. Maga a felperes sem jelölt meg fellebbezésében olyan szabálysértést vagy mulasztást, ami az elsőfokú eljárás vagy annak egy része megismétlését indokolja, az ítélet hatályon kívül helyezésére így nem volt ok, ezért az ítéltábla a fellebbezést érdemben bírálta el.
- [37] Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálása szempontjából releváns tényállást helyesen állapította meg, az irányadó jogszabályi rendelkezések helyes értelmezése mellett döntésével és annak indokaival az ítéltábla maradéktalanul egyetértett, annak megismétlése nélkül a fellebbezésre és a fellebbezési ellenkérelemre tekintettel az alábbiakat emeli ki.
- [38] A szerződés III. pontjának támadott rendelkezéseivel, azaz a közjegyzői ténytanúsítvánnyal összefüggésben az EBH2018. G.1. számon közzétett Gazdasági Elvi Határozat nyomán kialakult töretlen ítélkezési gyakorlat szerint a támadott szerződési rendelkezés a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára nem fordítja meg, nem minősül joghatályos tartozáselismerő nyilatkozatnak és nem korlátozza a fogyasztó jogszabályon alapuló igényérvényesítési lehetőségét sem. A szerződéses kitétel nem egy fennálló és összegszerűen is meghatározott követelésre vonatkozik, ezért a r.Ptk. 242. §-ában foglaltakra figyelemmel tartozáselismerésnek nem tekinthető.

- [39] A r.Ptk. 207. § (4) bekezdése szerint, ha valaki jogáról lemond, vagy abból enged, nyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni, ebből eredően a támadott szerződéses rendelkezés nem minősül az igényérvényesítésről vagy a vitatás lehetőségéről történő joglemondásnak sem, mert ilyen kifejezetten nem tartalmaz.
- [40] A közvetlen végrehajthatóságot a szerződéskötéskor hatályos Vht. 21. §-a, majd későbbi 23/C. § rendelkezései eredményezik azzal, hogy a szolgáltatásra és az ellenszolgáltatásra irányuló kötelezettségvállalást közjegyzői okirat tartalmazza, illetőleg a kötelezettség bekövetkezését is közokirat tanúsítja. E szabályok értelmében a közokiratba foglalt kölcsönszerződésből eredő lejárt tartozásból fakadóan a szerződési feltétel nélkül is végrehajtási záradék bocsátható ki, ha a végrehajtást kérő közokiratba foglalt jognyilatkozattal az adós szerződésszegése miatt a szerződést felmondta. A végrehajtási záradék kiállítása során sem a felmondás jogszerűsége, sem a szerződésszegés bekövetkezése nem vizsgálendő. Az a kitétel, miszerint a fogyasztói tartozások kimutatására a pénzügyi intézmény saját nyilvántartásai alapulvételével jogosult, és a szerződő felek az e kimutatás alapján készült közokiratba foglalt ténytanúsítványt tekintik irányadónak, nem korlátozza a fogyasztó jogszabályon alapuló igényérvényesítési lehetőségét sem.
- [41] Helyesen hivatkozott fellebbezési ellenkérelmében az I. és a III. rendű alperes arra, hogy a r.Hpt. 206-207. §-aiból következik, hogy a közjogi szabályból fakadó nyilvántartást tekintik irányadónak. Ezzel szemben azonban a felperes, mint fogyasztó kifogásolási jogát nem korlátozza a szerződéses rendelkezés. Végrehajtási záradék kiállítása esetén, amennyiben az adós a tartozását vitatja, úgy végrehajtás megszüntetése, illetve korlátozása iránti pert indíthat, ahol a bizonyítási kötelezettség az általános szabályok szerint a felperesre hárul. Amennyiben pedig az I. és a III. rendű alperesek a felek közötti szerződésből eredő követeléseiket peres úton kívánják érvényesíteni, úgy a perben a r.Pp. 164. § (1) bekezdése alapján őket terheli a szerződéses tartalom, a folyósított összeg, a nyilvántartásukban rögzített adatok helyessége, a felperessel szemben fennálló követelésük bizonyítása. A felperes vitatása esetén a bizonyítás általános szabályaiból ered saját tényállítása bizonyítási kötelezettsége, és nem a szerződéses feltételből. Így a felperes alaptalanul hivatkozik fellebbezésében arra, hogy a bizonyítási terhet a szerződéses feltétel megfordítja, vagy rá terheसेbbé teszi, illetőleg, hogy a szerződési feltétel tartozáselismerésnek minősül és igényérvényesítési lehetőségét korlátozza.
- [42] Ezzel szemben a végrehajtási záradékolás nem a szerződéses rendelkezésből fakad, hanem abból, hogy a kölcsönszerződést közokiratba foglalták, így az tartalmazza a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást, a jogosult és a kötelezett nevét, a kötelezettségvállalás tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét, valamint a teljesítés módját és helyét, továbbá a Vht. korábbi 21. § (2) bekezdése, illetve jelenleg hatályos 23/C. § (2) bekezdése szerint a végrehajtáshoz szükséges feltétel és időpont bekövetkezését is közjegyző tanúsítja. A Kjt. 111. §-ában szabályozott közjegyzői okirat ténytanúsító okirat, melynek kiállítását a végrehajtást kérő akkor is kérheti a közjegyzőtől, ha erről az adóssal kötött szerződésben előzetesen nem állapodott meg.
- [43] A közvetlen közjegyzői okirat záradékolása útján indított végrehajtás az Alkotmánybíróság 1423/B/2010. AB és 1245/B/2011. AB számú határozata szerint nem alkotmányellenes és nem sérti

a tisztességes eljáráshoz való jogot sem, és nem összeegyeztethetetlen a fogyasztói irányelv fogyasztóvédelmi követelményeivel sem az EUB C-32/14. számú ügyben hozott határozatban foglaltakra figyelemmel.

- [44]hivatkozik a felperes arra, hogy a támadott feltétel olyan kikötést tartalmaz, amely az I. és a III. rendű alperest jogosítja fel a fogyasztó szerződésszerű teljesítésének megítélésére, így a Korm. rendelet 1. § b) pontjába ütközés nem állapítható meg. A felperes alaptalanul érvel azzal is, hogy a szerződéses kikötés értelmezésére a fogyasztóval szerződő felet jogosítja, mert ilyen a kikötésből nem olvasható ki. A szerződéses rendelkezés egyoldalú szerződésmódosítási jogosultságot sem tartalmaz, így ez a felperesi álláspont is alaptalan.
- [45] A szerződés IV.1. pontjának támadott rendelkezései körében az ítéletábra megállapította, hogy az nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely valamely feltétel értelmezésére a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan és kizárólagosan feljogosítaná. Helyesen hivatkozott e körben az elsőfokú bíróság arra, hogy a zálogtárgy állagának romlása és a követelés kielégítése veszélyeztetése objektív körülmény, az nem az egyik vagy a másik szerződő fél értelmezésétől függ. Ugyanígy a szerződési feltétel nem jogosítja fel az I. és a III. rendű alperest a teljesítés szerződésszerűségének megítélésére, továbbá nem tartalmaz olyan kikötést, amely feljogosítaná az I., illetőleg a III. rendű alperest, hogy olyan feltételt határozzon meg, amely kizárólag az ő akaratán múlik.
- [46] A támadott kikötés a zálogfedezet értékének csökkenése esetére a zálogjogosultat megillető jogokat rögzíti a r.Ptk. 261. § (2) bekezdéséhez képest tartalmi különbség nélkül, azzal azonosan. Bár a szerződéses szöveg a zálog romlása esetére a zálogtárgy állagromlása mellett egyéb okot is rögzít a zálogfedezet értékének csökkenése körében, ez az eltérés azonban tényleges tartalmi különbözőséget nem jelent. A r.Ptk. 261. § (2) bekezdése a zálogjogosult, azaz I. és perbeli esetben a III. rendű alperes jogává teszi annak eldöntését, hogy amennyiben a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, választása szerint vagy helyreállítását, vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását követelje. A r.Ptk. 261. § (2) bekezdésével egyezően a támadott szerződéses rendelkezés is megfelelő határidőt biztosít a felhívásban foglaltak szerinti eljárásra, és amennyiben annak a zálogkötelezett nem tesz eleget, úgy nyílik meg a jogosult kielégítési joga gyakorlásának a lehetősége.
- [47] A r.Ptk. a két lehetőség között a választás jogát a zálogjogosultra telepíti, és garanciális elemként határozza meg a zálogjogosult joggyakorlásához az értékcsökkenésnek a kielégítést veszélyeztető mértékét. Az, hogy ezt a választási jogot a felek nem a kielégítési jog megnyíltakor, hanem már előre, a szerződéskötés idején kikötik, és egyben meghatározzák a zálogfedezet kiegészítésének módját, nem minősül a felek jogai és kötelezettségei megbontását eredményező tisztességtelen szerződési feltételnek, tekintettel arra, hogy a r.Ptk. 261. § (2) bekezdése diszpozitív szabálya ezt lehetővé teszi.
- [48] A pénzügyi intézményekkel szemben fennálló közjogi szabályok a pénzügyi intézmény tekintetében a prudens működés követelményét írják elő, melynek a bank úgy tud megfelelni, ha a nyújtott hitel visszafizetésének fedezetéről, a biztosítékokról, azok valós értékéről és érvényesíthetőségéről mind a szerződés megkötésekor, mind pedig a teljes szerződés tartalma alatt gondoskodik. Ezt szolgálja a

zálogjogviszonyban a nyújtott zálogtárgy fedezeti értékének megőrzése, annak romlásával bekövetkező fedezeti érték csökkenése esetén a zálogtárgy eredeti értékének biztosítása.

- [49] A r.Ptk. 260. § (2) bekezdéséből következik, hogy a jogosult követelheti a biztosítékadási kötelezettség alapján lekötött zálogtárgy értékcsökkenésének megfelelő további fedezetet. Ennek alapja nem csak a követelés kielégítését veszélyeztető állagromlás, hanem egyéb ok is lehet, mely a támadott szerződéses rendelkezés 10. mondatában meghatározott ok. Mindkettő azt a célt szolgálja, hogy a hitelviszony teljes időtartama alatt a hitel biztosítékaként szolgáló zálogtárgy fedezeti értéke a jogviszony teljes időtartamában fennálljon.
- [50] Amennyiben az adós és a zálogkötelezett azonos személy, úgy a szerződéses kikötés nélkül is megilleti a hitelezőt a r.Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában biztosított, a kölcsön azonnali hatályú, ún. rendkívüli felmondási joga abban az esetben, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökken. Ez adódhat akár a zálogromlásból, akár a zálogfedezet és a kölcsön összege közötti jelentős eltérésből. A pénzügyi intézmény a saját szolgáltatását a jogviszony kezdetén nyújtja, míg a fogyasztó, az adós saját szolgáltatását időben elnyújtva, a perbeli esetben 20 év alatt. A támadott szerződéses rendelkezés tisztességtelensége megítélése körében jelentősége van annak, hogy milyen szabályok biztosítják, hogy az ilyen hosszútávú szerződés ideje alatt a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékegyensúlya fennmaradjon. A támadott kikötés bár nem szó szerint, de a r.Ptk. fenti rendelkezéseivel megegyező tartalommal szolgálja, hogy a szerződéses értékegyensúly a felek között a szerződés teljes időtartalmára fennálljon. A kölcsönszerződés V.1.e) pontja a r.Ptk. 525. § (1) - (2) bekezdésében meghatározott felmondási okokkal egyezően teszi lehetővé a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondását, amennyiben a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökken vagy az állagromlásból fakadóan, vagy az állagromláshoz képest más okból, és a biztosítékot az adós a hitelező felszólítására megfelelő határidő elteltével sem egészíti ki.
- [51] Figyelemmel arra, hogy a támadott szerződéses rendelkezések a r.Ptk. 261. § (2) bekezdése és 525. § (1) bekezdés c) pontjának megfelelő, így annak tisztességtelensége a r.Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján nem állapítható meg.
- [52] A Fővárosi Ítéltábla a fentiek szerint érdemben helyes elsőfokú ítéletet a r.Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.
- [53] A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért az ítéltábla a felpereset kötelezte a r.Pp. 78. § (1) bekezdése alapján perköltség fizetésére, amely 25.000 forint + áfa jogi képvislettel felmerült másodfokú perköltséget tartalmaz. A jogi képviselő ügyvédi munkadíját az ítéltábla 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján a kifejtetett ügyvédi tevékenységgel arányban állóan állapította meg. Ezen túlmenően viseli az eredménytelenül fellebbező felperes a 48.000 forint fellebbezési illetéket.

Budapest, 2020. június 18.

. Buglyó Gabriella s.k.
a tanács elnöke

. Szunyogh Zsófia s.k.

. Csonka Balázs s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: