

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Pályi Sándor ügyvéd által képviselt **felperesnek**, dr. Nagy Géza ügyvéd **I.r.**, dr. Komáromi Eszter jogtanácsos által képviselt **II.r.** és dr. Holló András ügyvéd által képviselt **III.r. alperesek** ellen **felmondás érvénytelenségének megállapítása** iránt a Kunszentmártoni Városi Bíróság előtt megismételt eljárásban 3.P.20.046/2010. szám alatt indult és másodfokon Jász-Nagykun Szolnok Megyei Bíróság 3.Pf.21.082/2010/6. számú ítéletével befejezett perében az említett jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 3.Pf.21.082/2010/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az I.r. alperes mint hitelező és a felperes mint adós által 2003. október 21-én megkötött kölcsönszerződés szerint az I.r. alperes ingatlan felújítása céljából a felperes részére 1.480.000 Ft kölcsönt folyósított, melynek visszafizetésére a felperes 2003. november 1-től kezdődően, 54 hónapos futamidő alatt vállalt kötelezettséget. A kölcsön visszafizetésének egyik biztosítéka volt a felperes és a II.r. alperes között 2003. október 1-én létrejött lakás-előtakarékossági szerződés. A kölcsönszerződésben a felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az I.r. alperesnél nyitott lakossági folyószámlájáról tesz eleget a lakás-előtakarékossági szerződés szerinti fizetési kötelezettségének - mely 27.000 Ft számlanyitási díj befizetése mellett havi 19.980 Ft összegű betét befizetését jelentette - és a lakás-előtakarékossági szerződésből eredő valamennyi követelését - a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségének teljesítése céljából - az I.r. alperesre engedményezi.

A felperes 2003. október 21-i nyilatkozatával (továbbiakban: Nyilatkozat) tudomásul vette, hogy a betétfizetés esetleges elmaradása a „hiteltörlesztési hátralékkal” azonos megítélés alá esik (6. bekezdés). Tudomásul vette továbbá, hogy a II.r. alperes – az Általános Szerződési Feltételekben (ÁSZF) foglaltaktól eltérően – 3 havi betét befizetésének késedelme esetén is jogosult az előtakarékosági szerződést felmondani és a késedelmes teljesítésről, vagy az esetleges felmondásról az I.r. alperest értesíteni (7. bekezdés).

A II.r. alperes 2007. január 15-én kelt levelével a Nyilatkozat 7. bekezdése alapján a lakás-előtakarékosági szerződést felmondta, majd az erről értesülő I.r. alperes 2007. április 20-án kelt levelében a Ptk. 525. § /1/ bekezdés e) és d) pontjára hivatkozással a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondta. Ezt követően az I.r. alperes a III.r. alperesre engedményezte a kölcsönszerződésből eredő, felperessel szembeni követeléseit, mely utóbbi cég által a felperes ellen 1.471.309 Ft tőke és járulékaik megfizetése iránt indított pert jelen per jogerős befejezéséig a bíróság felfüggesztette.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a II.r. alperes felmondása jogszerűtlen volt és ennek következtében az I.r. alperes felmondása is jogszerűtlennek minősül. A III.r. alperest mindezek tűrésére kérte kötelezni. Kérte továbbá, hogy a bíróság a II.r. alperest kötelezze a jogellenes felmondásával felperesnek okozott 200.000 Ft kár megfizetésére.

Az I-II.r. alperesek a kereset elutasítását kérték.

A III.r. alperes érdemi nyilatkozatot nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság megismételt eljárásban meghozott 16. sorszámú ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felperes a II.r. alperessel megkötött lakás-előtakarékosági szerződés szerinti havi betét befizetését négy alkalommal elmulasztotta és elmulasztását a későbbiekben sem pótolta. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes szerződésszegése miatt a II.r. alperes jogszerűen élt saját ÁSZF-je III. fejezetének 10.1 pontja, valamint a Nyilatkozat alapján a felmondás jogával és az I.r. alperes is jogosult volt a lakás-előtakarékosági szerződés megszűnésére tekintettel az azonnali hatályú felmondásra, Üzletszabályzata 12. oldalának 12. bekezdése alapján.

Az elsőfokú ítélet szerint a I-II.r. alperesek a Ptk. 277. §-a által előírt együttműködési kötelezettségüket nem sértették meg és jogellenesség hiányában nem áll fenn a II.r. alperes kártérítési felelőssége sem.

A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A másodfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felperes 2004. júliusban és augusztusban nem tett eleget a lakás-előtakarékossági szerződés alapján őt terhelő betétfizetési kötelezettségének, 2004. szeptemberében azonban elmaradását pótolta, sőt 7.060 Ft többletbefizetése keletkezett. Ezt követően 2004. decemberében, 2005. februárjában, 2005. októberében és 2006. decemberében mulasztotta el betétfizetési kötelezettségét, de figyelemmel a korábbi túlfizetésére, csak a 2006. decemberi befizetés elmulasztásával nyílt lehetőség arra, hogy a II.r. alperes éljen a felmondás jogával.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felmondás előtt nem volt köteles a II.r. alperes a felperesnek fizetési felszólítást küldeni, ennek hiányában is jogosult volt a három havi betétfizetés elmulasztására hivatkozással a lakás-előtakarékossági szerződés felmondására. Álláspontja szerint nem szegte meg a II.r. alperes együttműködési kötelezettségét azzal, hogy az utolsó „felszólító levél” után több, mint egy évet várt a felmondással.

A jogerős ítélet szerint, mivel a II.r. alperes felmondása jogszerű és érvényes volt, annak minősült az I.r. alperes azonnali hatályú felmondása is.

A felperes felülvizsgálati kérelmében - tartalmát tekintve - a jogerős ítéletnek az elsőfokú ítéletre kiterjedő hatályú hatályon kívül helyezését és a keresetének helytadó új határozat meghozatalát kérte. Felülvizsgálati kérelmét az alábbiakkal indokolta:

Valótlan a megismételt eljárás során meghozott elsőfokú ítéletnek az a ténymegállapítása, hogy a II.r. alperes 2005. január 17-én, március 12-én és november 15-én is fizetési felszólítást küldött a felperesnek, ugyanis a felmondás előtt előzetes felszólításra - ahogy azt a korábbi eljárásban meghozott elsőfokú ítélet is helyesen állapította meg - nem került sor.

A II.r. alperes által következetesen hivatkozott 3 havi betétfizetési elmaradás mint felmondási ok a lakáskölcsön szerződésekre vonatkozó felmondási okként szerepel az ÁSZF V. 21.3 pontjában. A perbeli lakás-előtakarékossági szerződés azonban nem mondható fel e rendelkezés alapján maga az alperes is úgy nyilatkozott az elsőfokú eljárásban előterjesztett 11. sorszámú és a másodfokú eljárásban előterjesztett 4. sorszámú beadványaiban, hogy az ÁSZF III. 10.1. pontja alapján gyakorolta a felmondási jogot. Ez utóbbi rendelkezés viszont csak arra az esetre alkalmazandó, ha az ügyfél a lakás-előtakarékossági szerződés megkötését követő 6 hónapon belül nem kezdi meg a befizetést, ennél rövidebb időtartalmú elmaradás esetén csak áthidaló kölcsön vonatkozásában ad lehetőséget az ÁSZF a felmondásra. Az ÁSZF III. 10.1 pontja alapján nem gyakorolhatta a II.r. alperes felmondási

jogát, mert a felperes azonnal megkezdte a betétek fizetését és csupán egy-két havi elmaradása volt. Mivel a perbeli esetben nem áthidaló kölcsönről volt szó, érvénytelennek kell tekinteni a Nyilatkozat azon kikötését is, mely megengedte - az ÁSZF-től eltérően - a II.r. alperes részére 3 havi betétfizetési késedelem esetén is a felmondást. A Nyilatkozatot egyébként a II.r. alperes nem is írta alá, így amennyiben az szerződésnek minősülne, akkor is csak a felperes és az I.r. alperes vonatkozásában jöhetett volna létre.

Értékelnie kellett volna a másodfokú bíróságnak az együttműködési kötelezettség körében, hogy a 2005. november 15-i utolsó fizetési felszólítás és a 2007. január 15-i felmondás között több mint egy év eltelt.

Az alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő, de a III.r. alperes nyilatkozott arról, hogy kéri a jogerős ítélet hatályában való fenntartását.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, vizsgálhatta felül és arra az álláspontra jutott, hogy az a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

A perbeli esetben a felperes az I.r. alperessel kölcsönszerződést, a II.r. alperessel pedig lakás-előtakarékossági szerződést kötött és a kölcsönszerződés törlesztésére - a lejáratkor - a lakás-előtakarékossági szerződésből eredő követelés engedményezése mellett került sor. A felperesnek az I.r. alperesnél nyitott folyószámla terhére kellett eleget tennie a lakás-előtakarékossági szerződés szerinti fizetési kötelezettségének.

A II.r. alperes ÁSZF-jének V. 21. pont 3. és 5. bekezdése szerint a lakáskölcsönt a II.r. alperes azonnali hatállyal felmondhatja akkor is, ha az adós 3 havi törlesztő részlettel hátralékban van, de a felmondás előtt a II.r. alperesnek írásban, 30 napos határidővel fel kell szólítania az adóst kötelezettségének teljesítésére. Helyesen hivatkozott a felülvizsgálati kérelem arra, hogy e rendelkezés a perbeli esetben nem alkalmazható, mert nem a II.r. alperes által megkötött lakás-előtakarékossági szerződés felmondására, hanem a II.r. alperes által megkötött lakáskölcsön szerződés felmondására vonatkozik. Ez tehát nem jelenti azt, hogy a perbeli esetben a II.r. alperes nem volt jogosult a fenti ÁSZF rendelkezések alapján a felperes 3 havi betétfizetési késedelme miatt a lakás-előtakarékossági szerződés felmondására.

A II.r. alperes ÁSZF-jének III. 10.2. pontja szerint a II.r. alperes nem mondhatja fel a lakás-előtakarékossági szerződést mindaddig, amíg a lakás-előtakarékoskodó eleget tesz szerződéses kötelezettségeinek. A 10.1. pont a következőképpen rendelkezik: „Az

OTP Lakástakarék a szerződést felmondja, ha a lakás-előtakarékoskodó a szerződés megkötését követő hat hónapon belül nem kezdte meg a betétfizetést. Áthidaló kölcsön esetén vagy a lakás-előtakarékoskodó hozzájárulásával rövidebb időtartamú elmaradás esetén is jogosult az OTP Lakástakarék a szerződés felmondására". A perbeli esetben a felperes a szerződés megkötése után megkezdte a betétfizetést, tehát az első mondat nyilvánvalóan nem alkalmazható, a jogvita elbírálásánál azonban jelentősége van a második mondat második fordulataiban írtaknak.

A felperes és az I.r. alperes által megkötött kölcsönszerződés szerint a kölcsönszerződésben nem szabályozott kérdésekben az I.r. alperesnek az OTP Lakáshitelekéről szóló Üzletági Üzletszabályzatában foglaltakat is irányadónak kell tekinteni. Ezen Üzletszabályzat V. pontja rendelkezik a lakáshitelekéről és az Üzletszabályzat 12. oldalán rendelkezések találhatók az olyan lakáshitelekkel kapcsolatban, melyeknek törlesztésére - mint a perbeli esetben is, - a II.r. alperessel megkötött lakás-előtakarékossági szerződések szerinti összeg engedményezése mellett került sor. A 12. oldal utolsó bekezdésében írt rendelkezés pedig kimondja, hogy a II.r. alperes - az ÁSZF-jében foglaltaktól eltérően - 3 havi befizetési késedelem esetén is jogosult az előtakarékosági szerződést felmondani. A felperes 2003. október 7-én külön írásbeli Nyilatkozatot tett arról, mely szerint tudomásul veszi, hogy a lakás-előtakarékossági szerződés felmondására a II.r. alperes Általános Szerződési Feltételeiben foglaltaktól eltérően 3 havi betétfizetési késedelem esetén is jogosult a II.r. alperes. A II.r. alperes Üzletszabályzatának hivatkozott rendelkezései, az I.r. alperes Üzletszabályzatának a kölcsönszerződés részévé vált hivatkozott rendelkezései, valamint a Nyilatkozat összevetéséből az következik, hogy a II.r. alperes a felperes 3 havi betétfizetési késedelmére figyelemmel jogosult volt a felmondásra. A lakás-előtakarékossági szerződés megszűnése folytán pedig az I.r. alperes is jogosulttá vált a hitelszerződés azonnali hatályú felmondására egyrészt a Ptk. 525. § /1/ bekezdése alapján a felperes súlyos szerződésszegésére hivatkozással, másrészt a lakáshitelekéről szóló Üzletszabályzat 12. oldalán írtak alapján.

Fentiekből következőn a II.r. alperes felmondása attól függetlenül jogszerűnek minősült, hogy a II.r. alperes a felmondás előtt küldött-e vagy sem a felperesnek fizetési felszólítást.

A felperes vállalta a kölcsönszerződésben, hogy az I.r. alperes felé fennálló fizetési kötelezettségének teljesítése céljából az I.r. alperesre engedményezi a II.r. alperessel megkötött lakás-előtakarékossági szerződésből eredő valamennyi követelését és a 2003. október 21-én kiállított Nyilatkozat az erre vonatkozó engedményezési nyilatkozatnak minősül. Miután a Nyilatkozatot az I.r. alperes is aláírta, a felperes és az I.r. alperes között az engedményezési szerződés létrejött. Alaptalanul vitatja a

felülvizsgálati kérelem, hogy a Nyilatkozat 7. bekezdésében írt kikötés nem lehet érvényes a felperes és a II.r. alperes jogviszonyában, mert a Nyilatkozat utolsó mondata kifejezetten tartalmazta ennek ellenkezőjét.

Helyesen állapította meg a jogerős ítélet, hogy mivel csak a 2006. decemberi betétfizetés elmaradásával érte el a felperes betétbefizetési késedelme a 3 havi késedelmet, nem merülhet fel a Ptk-ban írt együttműködési kötelezettség súlyos megsértése amiatt, hogy a II.r. alperes részéről a felmondásra csak 2007. január 15-én került sor. Egyébként tény, hogy a II.r. alperes tértivevényekkel nem tudta igazolni, hogy a betétfizetési elmaradások során fizetési felszólítások kézbesítésére került volna sor a felperes részére, de a P.20.022/2009. számú ügyben a II.r. alperes 8. sorszám alatt csatolt a felpereshez intézett fizetési felszólításokat, melyek elküldéséről a 15. sorszámú jegyzőkönyvben K L-né hitelügyintéző is nyilatkozott. Emellett a felperes 19. sorszámú beadványában nem a 2005. november 15-i felszólítás kézhezvételét vitatta, hanem azt, hogy az nem felel meg a II.r. alperes ÁSZF-je V. 21. pont 5. bekezdésében írt, felmondás előtti felszólításnak. Mindezekre figyelemmel nem tekinthető nyilvánvalóan okszerűtlennek és logikátlanak a másodfokú ítélet azon megállapítása, hogy az együttműködési kötelezettség megsértésére a felperes alaptalanul hivatkozott.

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a jogerős ítélet hatályában történő fenntartásáról a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján döntött.

A felperes eredménytelenül nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, de személyes költségmentessége folytán az általa le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § /1/ bekezdése és 14. §-a alapján az állam terhén marad. Az alpereseknek értékelhető felülvizsgálati perköltségük nem merült fel.

Budapest, 2011. május 31.

.Vezekényi Ursula sk.a tanács elnöke

.Lőrincz Györgyné sk.előadó-bíró

Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk.bíró