

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.861/2016/4. szám

A Szegedi Ítéltábla a Lantos Bálint Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Lantos Bálint) által képviselt felperesnek - a Pintér és Szabó Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Szabó Tamás) által képviselt I. r. és a személyesen eljáró II. r. alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2016. április 18. napján kelt 15.P.22.382/2015/8. számú ítélete ellen a felperes részéről 9. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja** az alábbiak szerint:

A felperes által az I. r. alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 25 400 (huszonötezer-négyszáz) Ft-ra, míg az állam javára fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 36 000 (harminchatezer) Ft-ra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Megállapítja, hogy a peres felek a fellebbezési eljárási költségeiket maguk viselik.

Kötelezi a felperest, hogy 48 000 (negyvennyolcezer) Ft, az I. r. alperest pedig, hogy 34 608 (harmincnégyezer-hatszáznyolc) Ft fellebbezési illetéket fizessen meg az állami adóhatóság felhívására a Magyar Államnak.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I N D O K O L Á S

A felperes mint adós, és az I. r. alperes mint hitelező 2007. május 7. napján **(kölcönszerződés száma)** számon jelzálogjoggal biztosított kölcsönszerződést kötöttek, amelynek elválaszthatatlan részét képezte a felperes mint adós és zálogkötelezett, a II. r. alperes mint készfizető kezes és zálogkötelezett, továbbá az I. r. alperes mint zálogjogosult között egyidejűleg létrejött „önálló zálogjogot alapító szerződés ingatlanra” elnevezésű megállapodás. A kölcsönszerződés alapján az I. r. alperes 27 166,53 CHF-nek megfelelő összegű kölcsönt folyósított forintban a felperes részére 240 hónap futamidőre. A fenti kölcsönösszeg biztosítására a felek a felperes és a II. r. alperes ½ - ½ arányú közös tulajdonát képező **(település neve, ingatlan címe)**. szám alatti ingatlanra jelzálogjogot alapítottak az I. r. alperes javára azzal, hogy az ingatlan hitelbiztosítéki értékét 8 025 000 Ft-ban határozták meg..

A zálogjogot alapító szerződés 13. pontja - egyebek mellett - az alábbiakat tartalmazza: „... A zálogjogosult, illetőleg a zálogkötelezettek felmondással akkor élhetnek, ... ha a zálogtárgy romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti és a zálogkötelezettek a zálogjogosult felhívása ellenére a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészítik ki.”

A felperes többször módosított keresetében a zálogszerződés 13. pontban foglalt, fentebb idézett rendelkezése tisztességtelenségének megállapítását kérte a Polgár i Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959-es Ptk.) 209/A. § (2) bekezdésére, továbbá a 18/1999. Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltakra hivatkozással. Álláspontja szerint a szerződés e pontja egyoldalú hatalmasságot biztosít az I. r. alperes részére, miután annak alapján az I. r. alperes zálogtárgyból való kielégítési joga annak ellenére is megnyílhat, hogy ő (a felperes) mindent megtesz a szerződésszerű teljesítés érdekében. Hivatkozott e körben az 1959-es Ptk. 4. § (1) bekezdésében, valamint a 93/13/EGK Irányelv 5. cikkében foglaltakra, utalva arra, hogy a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt feltétel tisztességtelen, ha az a feltétel nem világos, vagy nem érthető.

Az I. r. alperes érdemi ellenkérelme a módosított kereset elutasítására irányult. Védekezése szerint a vitatott szerződési feltétel egyértelműen, érthetően és világosan került megfogalmazásra, az nem biztosít a számára egyoldalú előnyt. Kiemelte, a hivatkozott szerződési feltétel mindenben megfelel az 1959-es Ptk. 261. § (1) bekezdésében foglaltaknak, ezért nem minősülhet tisztességtelennek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította, kötelezte, hogy fizessen meg az I. r. alperesnek 200 000 Ft + áfa összegű perköltséget, továbbá az állam javára 240 000 Ft eljárási illetéket. Határozatának indoklásában megállapította, a perbeli jelzálogszerződés felperes által kifogásolt kikötése megfelel az 1959-es Ptk. 261. §-ában foglalt jogszabályi előírásoknak, gyakorlatilag annak az egyedi szerződésbe való átültetését jelenti, ezáltal az nem tekinthető tisztességtelennek, és nem ütközik a 18/1999. Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjába sem. A jelzálogszerződés vitatott feltétele világos rendelkezést tartalmaz, összhangban áll a 93/13/EGK Irányelv 5. cikkében foglaltakkal, továbbá az 1959-es Ptk. 4. § (1) bekezdésében rögzített feltételekkel.

Az eljárás pertárgyértékét a keresetben foglaltaktól eltérően a Pp. 24. § (2) bekezdés f) pontja alapján határozta meg, és a zálogjoggal biztosított követelés összegének (4 000 000 Ft) alapulvételével kötelezte a felperest mind az elsőfokú eljárási illeték, mind az I. r. alperes perrel kapcsolatos költségeinek a viselésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen előterjesztett fellebbezésében a felperes a módosított kereseti kérelmének helyt adó döntés meghozatalát kérte. Változatlan álláspontja szerint a zálogszerződés 13. pontjában foglalt rendelkezés egyoldalú hatalmasságot biztosít az I. r. alperes részére, mind a fedezet elfogadása, mind a határidők értelmezése tekintetében, a bank ugyanis szabadon dönti el, hogy mikor milyen mértékűnek tekinthető a zálogtárgy romlása, annak értéke, egyoldalúan jogosult meghatározni a zálogtárgy kiegészítése körében a határidőket, ezek pedig a felperes számára ellenőrizhetetlenek. Ugyancsak egyoldalúan jogosult megállapítani, hogy a teljesítés szerződésszerűnek tekinthető-e vagy sem, és hiányoznak a szerződésből azok a részletes feltételek, amelyek a fedezet kiválasztása és elfogadása során lényegesek. Kiemelte, a zálogtárgy romlása azonnali hatályú felmondási jogot biztosít az I. r. alperes számára, ugyanakkor nem tartalmaz a szerződés pontos és egyértelmű rendelkezést arra vonatkozóan, hogy mikor és milyen mértékű értékcsökkenés esetén kérheti a bank a fedezet kiegészítését, ezért azt az I. r. alperes egyoldalúan jogosult meghatározni. Álláspontja szerint jelen per tárgyának értéke nem meghatározható, az az Itv. 39. § (1) bekezdés b) pontja szerint 600 000 Ft, így pervesztessége esetén is csak az ehhez igazodó eljárási illeték és perköltség viselésére kötelezhető.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés - a per főtárgyát illetően - **alaptalan**.

Az ítéletábra előrebocsátja, a felperes módosított keresete kizárólag a perbeli zálogszerződés 13. pontjának fentebb idézett rendelkezése érvénytelenségének megállapítására irányult, a felperes fellebbezésében e módosított kereseti kérelemnek helyt adó döntés meghozatalát kérte. Erre tekintettel a másodfokú eljárásban az ítéletábra kizárólag azt vizsgálhatta eljárása során, hogy a 13. pontban foglalt rendelkezésből a felperes által a pontosított kereseti kérelmében kifogásolt, a zálogfedezet értékének kiegészítésére vonatkozó rendelkezés tisztességtelensége megállapítható-e vagy sem. Emiatt a zálogszerződés 13. pontjában foglalt egyéb rendelkezéseket érintő, és a fellebbezés indokolásában részletezett további felperesi kifogások a fellebbezési eljárás tárgyát nem képezhették.

A fellebbezés tárgyát képező szerződéses kikötés az I. r. alperes által egyoldalúan meghatározott, a felek által meg nem tárgyalt, és ennek megfelelően általános szerződési feltételnek minősül. Az általános szerződési feltétel tisztességtelensége akkor állapítható meg az 1959-es Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg. Nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg (1959-es Ptk. szerződéskötés időpontjában hatályos 209. § (5) bekezdése).

Az 1959-es Ptk. 261. § (2) bekezdése alapján ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását, vagy a veszélyeztetés mértének megfelelő biztosíték adását. Ha a kötelezett a jogosult felhívásának megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a jogosult kielégítési jogát gyakorolhatja. Emellett az 1959-es Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja azonnali hatályú felmondási jogot biztosít a hitelező részére arra az esetre, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent, és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki;

A zálogszerződés 13. pontjának felperes által kifogásolt rendelkezése teljes egészében megfelel az 1959-es Ptk. fent idézett rendelkezéseinek, ezért az 1959-es Ptk. 209. §-ának (5) bekezdése értelmében annak tisztességtelensége nem vizsgálható.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az ítéletábra utal arra, annak megítélése, hogy adott esetben bekövetkezett-e a zálogtárgy állagának romlása, illetve hogy jelentősen csökkent-e az értéke, és hogy ehhez képest a hitelező/zálogjogosult megalapozottan kéri-e a zálogtárgy helyreállítását vagy a fedezet kiegészítését, valamint hogy az erre irányuló felhívásának eredménytelensége esetén jogszerűen él-e a biztosított szerződés azonnali hatályú felmondásának jogával, valóban vitás lehet az adós/zálogkötelezett és a hitelező/zálogjogosult között. Ezt a vitát azonban a hitelező/zálogjogosult egyoldalúan nem döntheti el - erre a perbeli szerződés felperes által kifogásolt rendelkezése sem jogosítja fel a I. r. alperest -, a felek egyetértésének hiányában a zálogtárgy helyreállítására, vagy a fedezet kiegészítésére irányuló felhívás, továbbá a felmondás jogszerűségét a bíróság hivatott elbírálni.

A fentiekkel ellentétben megalapozottan kifogásolta a felperes a pertárgyérték elsőfokú bíróság általi megállapítását. A felperes pontosított keresetében a zálogszerződés egy rendelkezése érvénytelenségének megállapítását kérte, amely alapján a pertárgyérték meghatározásakor a Pp. 24. § (2) bekezdés f) pontja nem alkalmazható, azaz nem a zálogjoggal biztosított követelés értéke képezi a pertárgyérték alapját, hanem az összegszerűen nem meghatározható. Ebből adódóan a kereseti illeték alapja az 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 39. § (3) bekezdés b) pontja alapján 600 000 Ft,

mértéke pedig az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja szerint (36 000 Ft). Miután a felperes az elsőfokú eljárása során pervesztes lett, a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az elsőfokú eljárási illetéket, valamint az I. r. alperes képviselével kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíjat megfizetni, amely utóbbinak az összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése és a 4/A. §-a alapján - négy munkaóra figyelembevételével - állapította meg, ennek megfelelően pedig a felperes által fizetendő elsőfokú eljárási illeték, illetve a perköltség összegét leszállította.

A per főtárgyát illetően a felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, azonban az elsőfokú eljárási illeték és a perköltség összege tekintetében megalapozottnak bizonyult, ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltség és az eljárási illeték összegére vonatkozó részében a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, míg a per főtárgyát illetően helybenhagyta.

A felperes fellebbezése érintette egyfelől a szerződés egy pontja érvénytelenségének megállapítását elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést, másfelől az elsőfokú eljárásban megállapítható perköltség és eljárási illeték összegét. Az elsőfokú ítélet fentiek szerinti részbeni megváltoztatása eredményeként a peres felek pernyertessége, pervesztessége közel azonos arányúnak tekinthető, ezért a másodfokú eljárás során felmerült költségeiket a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján maguk kötelesek viselni.

A fellebbezési eljárás pertárgyértéke alapján ($432\,600\text{ Ft} + 600\,000\text{ Ft} = 1\,032\,600\text{ Ft}$) a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték összege az Itv. 46. § (1) bekezdése alapján 82 608 Ft, amelyből a per főtárgyához kapcsolódó 48 000 Ft-ot a felperes, míg a perköltség és az eljárási illeték összegét érintő fellebbezéshez kapcsolódó 34 608 Ft-ot az I. r. alperes köteles megfizetni a Pp. 81. § (1) bekezdése, továbbá az Itv. 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

S z e g e d, 2016. november 16.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Dr. Lengyel Nóra sk.
előadó bíró

Dr. Tóth Gabriella sk.
bíró