

A Fővárosi Ítéletábra a dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd (.....) felperesnek dr. Gere István ügyvéd (.....) által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. március 9-én kelt 29.G.43.021/2015/12. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 108.000 (száznolcezer) forint + áfa összegű másodfokú perkölséget.

A le nem rótt fellebbezési ítéletet az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint a peres felek 2007. november 6-án kötöttek kölcsönszerződést lakásvásárlás céljára CHF alapú elszámolással 4 millió forint finanszírozási igényre 31.258 CHF összegre. A szerződéskötés és a folyósítás időpontja közti időszak alatt bekövetkező árfolyamváltozás miatt a devizaösszeg a finanszírozási igényhez képest 15%-kal növelt mértékben került megállapításra. A kölcsöncél ingatlan vásárlása volt.

A kölcsönösszegre és járulékaire a felek jelzálogjogot és elidegenítési, terhelési tilalmat alapítottak ezen ingatlanra, rögzítve, hogy az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a felperes, a zálogjogra vonatkozó szerződés a kölcsönszerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

A szerződés V.2. pontja az ingatlan állagmegőrzéséről szól, az VI.1. pont a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondására vonatkozó lehetőségről, ha adós súlyos szerződésszegést követ el. A VI.2. pont szerint például súlyos szerződésszegés, ha az adós a kölcsönszerződésben írt bármely fizetési kötelezettségét nem teljesíti vagy ha a kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlan állaga bármely okból tartósan romlik, értéke tartósan csökken, adós azt nem állítja helyre, vagy a kölcsön fedezetét pótfedezettel nem egészíti ki megfelelően, illetve a biztosítékul szolgáló ingatlanra a bank előzetes hozzájárulása nélkül olyan jogot vagy ténytet jegyeznek be, vagy bejegyzést tesznek folyamatba, mely a bank kielégítési joga lehetséges mértékét vagy igényérvényesítése időpontját a bank számára kedvezőtlenül befolyásolja.

A VII. pont tartalmazta a pótfedezetre vonatkozó rendelkezést, a VII.2. pont az árfolyamkockázatra történő tájékoztatást.

A peres felek 2007. november 6. napján kötöttek meg az ingatlanra vonatkozó jelzálogszerződést,

annak 1. pontja utalt a 2007. november 6-i kölcsönszerződésre, a zálogszerződés 5. pontja szerint „a kötelezett tudomásul veszi, hogy a jelzálogjog alapján a jogosult a fenti zálogtárgyból más követeléseket megelőzően kielégítést kereshet, amennyiben az I. pontban körülírt kölcsönszerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségét a kötelezett nem teljesíti. A jogosult kielégítési joga megnyílása azon a napon és akkor következik be, ha a szerződésben megállapított végső fizetési határidő eredménytelenül telt el, vagy a felek közti szerződésben rögzített, vagy a Ptk.-ban meghatározott bármely okból a jogosult a tartozást azonnali hatályú felmondással egy összegben esedékessé teszi”.

A jelzálogszerződés VII. pontja utal az ingatlan épségének megőrzésére, illetve a teljes körű biztosítási szerződés kötésének kötelezettségére. A zálogszerződés VIII. pontja szerint a jogosult a zálogtárgy meglétét, rendeltetésszerű használatát, állagát bármikor ellenőrizheti, értékét felülvizsgálhatja, amennyiben a zálogtárgy állagromlása a követelések kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. A zálogtárgyat a kötelezett csak a jogosult előzetes írásbeli hozzájárulása mellett idegenítheti el, terhelheti meg, adhatja bérbe vagy használatba, illetve apportálhatja gazdasági társaságba. Amennyiben biztosítékadási kötelezettségének felszólítás ellenére megfelelő határidőn belül a kötelezett nem tesz eleget, úgy a jogosult a kielégítési jogát vele szemben érvényesítheti.

A felperes módosított kereseti kérelmében a zálogszerződés 5. és 8. pontja érvénytelenségének megállapítását kérte a Ptk. 209/A.§ (2) bekezdése és a 18/1999. Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdés a) és b) pontja alapján. Előadta, a 8. pont rendelkezéseiből tisztességtelen az a kikötés, mely szerint a jogosult a zálogtárgy meglétét, rendeltetésszerű használatát, állagát bármikor ellenőrizheti, értékét felülvizsgálhatja, illetve ha az állagromlás a követelések kielégítését veszélyezteti, a zálogtárgy helyreállítását vagy biztosíték adását kérheti. Tisztességtelen továbbá, hogy amennyiben a biztosíték adási kötelezettségének a kötelezett felszólítás ellenére határidőn belül nem tesz eleget, kielégítési jogát vele szemben a jogosult érvényesítheti. A zálogszerződés 5. pontjának rendelkezéseiből tisztességtelen, hogy a jogosult a zálogtárgyból más követeléseket megelőzően kielégítést kereshet, amennyiben az 1. pontban körülírt szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségét a kötelezett nem teljesíti. Előadta, a szerződés támadott rendelkezései nem felelnek meg a szimmetria, a ténylegesség és arányosság, az objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás, tételes meghatározás elvének, a Ptk. 209.§ (4) bekezdésének, illetve a 93/2013. EGYK irányelv 5. cikkének. A kötelezettség, illetve a teljesítés meghatározása a bank önkényes értelmezésén múlik, az ezeket befolyásoló tényezők, körülmények rejtve maradnak. Hiányoznak azok a feltételrészletek, melyek az árfolyamkockázat mértékét, a kötelezettségeket teljes körűen ellenőrizhetővé tennék. Alperes aránytalanul egyoldalú hatalmassággal van felruházva, az ingatlanpiaci árváltozás, a felperesen kívül álló, alperes által meg nem határozott okok teljes kockázatát a felperes viseli, ez tisztességtelen, a jóerkölcsbe ütközik. A hitelező kielégítési joga megnyílhat annak ellenére, hogy a felperes minden tőle telhetőt megtett és megtesz a szerződés teljesítése érdekében. A fedezetkiválasztás, elfogadás feltételei sem egyértelműek. Utalt arra is, a zálogszerződés 1. pontjában sem a pénzben meghatározott követelés összegében, sem a kamat tekintetében nincs konszenzus a felek közt. (A kölcsönszerződés létre nem jöttének megállapítását kereseti kérelmében nem kérte, a tényállási részében hivatkozott erre a körülményre.) Utalt a fedezetértékelési szabályzat hiányára, a zálogszerződés 8. pontja és a Ptk. 261.§ (1) bekezdésének különbségére, az érthetőséggel kapcsolatos kifogásaira.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, utalva arra, a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 260.§ (2) bekezdése került átültetésre a 8. pontba, összhangban a Ptk. 525.§ (1) bekezdés c) pontjával, ezért a Ptk. 209.§ (6) bekezdése folytán nem vizsgálható ennek tisztességtelensége, a 8. pont nem ütközik a 18/1999. Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdés a) és b) pontjába sem. Az állagromlást, mint tényt kell

vizsgálni, maga a szerződéses rendelkezés egyértelműen megállapítható tartalommal bír. A szerződéses 8. pont a jogviszonyra irányadó Ptk. és egyéb kógens jogszabályi előírások szerinti szabályozást tartalmaz, a régi Ptk. 261.§ (1), (2) bekezdése, illetve az 525.§ (1) bekezdés c), d) pontja rendelkezésének megfelelően. Az ingatlanérték megállapítását, esetleges felülvizsgálatát is kógens szabályok határozzák meg. A Ptk.-hoz képest a perbeli szerződéses kikötésben az egyetlen többletelem, hogy alperes a zálogtárgy értékét bármikor felülvizsgálhatja. Vitatta, hogy alperes szabadon dönthetné el az állagromlás mértékét, illetve a zálogtárgy értékét.

Utalt a 14/2001. (III.9.) PM rendelet 2.§, 4.§, 11.§-aira, továbbá a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletre. A szerződés létre nem jötte kapcsán a felperes által előadottakra figyelemmel előadta, a felperes konkrét kereseti kérelmet ebben a körben nem terjesztett elő. Egyebekben a kölcsönösszeg határozottan megjelölésre került, továbbá a kamat is. Hivatkozott az időközbeni DH törvényekre, s arra, a perbeli kölcsönszerződés változó kamatozásra vonatkozó rendelkezése helyébe a forintosítási (DH3) törvény 11.§ (1) bekezdése szerinti rendelkezés folytán a referencia-kamatlábhoz kötött kamat lépett, ezért a felperes ebben a körben tett állításai az időközbeni jogszabály és szerződésmódosulás folytán okafogyottá váltak. Nincs eltérés a régi Ptk. 261.§ (1), (2) bekezdése és a zálogszerződés 8. pontja között, a zálogszerződés 5. pontja a Ptk. 251.§ (1) bekezdésének megfelelő rendelkezést tartalmaz.

Az elsőfokú bíróság a 2016. március 9. napján kelt 29.G.43.021/2015/12. számú ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 38.100 forint perköltséget, akként rendelkezett, a felperes költségmentessége folytán a le nem rótt 36.000 forint eljárási illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 3.§, 163.§, a Ptk. 205/A.§, 209/A.§-ai, a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet 1.§-a, a Ptk. 251.§, 261.§ és 525.§ (1) bekezdése, valamint a Hpt. 213.§ (1) bekezdése felhívása után rögzítette, a zálogszerződés 5. pontja szövegezése megfelel a Ptk. 251.§ (1) bekezdésének, így nem minősül tisztességtelen feltételnek. Felperesnek a kölcsönszerződés érvénytelenségére vonatkozó kereseti kérelme nem volt, a Hpt. 213.§ (1) bekezdés a), c), d) és e) pontjával kapcsolatos érvelésével szemben a felek a kölcsön tárgyában megállapodtak, a kölcsönösszeg 31.258 CHF-ben került meghatározásra, a finanszírozási igény pedig 4 millió forint volt. A szerződés tartalmazta a kamatot is, a szerződéskötés napján a kamatláb évi 4,99% volt. A 3. fejezet és a 8.13. pont tartalmazta a kamatmértéket, a kamatláb módosítás lehetőségét és annak feltételeit is. A kölcsönszerződésben a bank javára kikötött egyoldalú kamatmódosítási okból eredő tisztességtelenül felszámított kamattal az alperes elszámolt, ez nem volt vitatott a perben. A kölcsönszerződés érvénytelensége iránti kereseti kérelmet felperes nem terjesztett elő, a kölcsönszerződés érvénytelensége sem eredményezné szükségképpen, hogy a zálogszerződés kötelezettje mentesülne a zálogtárggyal való helytállás alól. A zálogszerződés 5. pontja nem ad egyoldalú hatalmasságot alperes részére, a kielégítése csak az esetben nyílik meg, ha nem tesz eleget fizetési kötelezettségének, vagy az azonnali hatályú felmondás esetén. A szerződés 8. pontja megfelel a Ptk. 525.§ (1) bekezdés c) pontjának, illetve a 261.§ (2) bekezdésének. Utalt e §-hoz fűzött kommentárra, illetve a 14/2001. (III.9.) PM rendelet 2.§, 4.§, a Hpt. 14.§-ára. Egyetértett azon felperesi hivatkozással, hogy a fedezetértékelési szabályzat nem a felek szerződése része, de rámutatott, hogy azt a felügyeletet ellátó hatóság ellenőrzi, s ha szükséges, intézkedést tesz. A Ptk. 209/A.§, 261.§ és 525.§ felhívása után az 5. és a 8. pont kapcsán is elutasította a keresetet, utalva arra, a rendelkezések világosak, az átlag fogyasztó számára is közérthetőek, nem tisztességtelenek, nem ütköznek a 18/1999. Kormányrendelet 1.§-ába sem, mindezek folytán a kereset elutasításának van helye.

A pertárgy értékét 600.000 forintban megállapítva, a Pp. 78.§-a és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdése alapján rendelkezett a perköltség viseléséről, azzal, hogy a felperes költségmentessége folytán az illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, annak kereseti kérelme szerinti megváltoztatását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte. Hivatkozott arra, az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a 18/1999. Kormányrendelet 1.§ a), b) és 2.§ d) pontját, a Ptk. 205.§ és a Hpt. 213.§ (1) bekezdés a), b), c), és e) pontjait. Kifejtette, a Ptk. 261.§ (1) bekezdése eltér a zálogszerződés 8. pontjától, a törvény kizárólag a kötelezett, vagy harmadik személy relációjából tartalmaz rendelkezést, az állagromlás szerepel kizárólag a szerződésben, ezt a bank ellenőrizheti és döntheti el, milyen mértékű.

Utalt arra, a zálogszerződés 5. pontját illetően alperes vitató nyilatkozatot nem tett, illetve a C-618/2010. számú Európai Bírósági ítéletre, arra, a szerződési feltételnek világosnak, érthetőnek kell lennie. A világosság, érthetőség azt jelenti, hogy a fogyasztónak a kikötés hatásaival, következményeivel is tisztában kell lennie, a perbeli szerződéses kikötés azonban önmagának is ellentmondó, túl általános. A zálogszerződés 5., 8. pontja ebből a szempontból nem világos, nem lehet tudni, mit kell érteni azon, hogy a zálogtárgy állagromlása a követelés kielégítését veszélyezteti, mit jelent, a felet egyoldalúan jogosítják fel az értelmezésre. A szerződés rendelkezései nem világosak, nem érthetőek. Megismételte a kölcsönszerződésből eredő kötelezettség adósi teljesítés tényezői, feltételrészletei hiányát illető előadását, valamint a 18/1999. Kormányrendelet 1a) és b) pontja ismertetése után utalt arra, a bank dönti el, mekkora a kölcsönszerződésből eredő kötelezettség, adósi teljesítés szerződésszerű-e. Megismételte, hogy sem a pénzben meghatározott követelés összegében, sem a kamat tekintetében nincs konszenzus a felek között, a szerződés nem tartalmazza a kölcsön összegét, abban a felek nem állapodtak meg, a finanszírozási igényhez képest 15%-kal növelt mértékű összeg nem azonos a tényleges kölcsönösszeggel. Kamat sincs meghatározva a szerződésben. Ebben a körben utalt a 2/2012. (XII.10.) PK vélemény 2. pontjára is. Az 5,99%-os kamatláb magának a szerződés szövegéből is kitűnően csak tájékoztató jellegű, az ügyleti kamat része a teljes hiteldíjnak és szerepe van a törlesztőrészlet összege meghatározásában is, így a határozatlan, nem egyértelmű megfogalmazás a szerződés semmisségét vonja maga után.

Alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, utalva arra, a felperes fellebbezésében lényegében megismétli a korábbi beadványaiban írtakat, azonban az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és érdemben helyes döntést hozott. A felperesi állításokkal szemben megállapítható, a zálogszerződés 8. pontja szerint alperes kizárólag a zálogtárgy állagának romlása esetén kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. A zálogtárgy felperes birtokában maradt, annak romlása nyilvánvalóan az ő érdekkörébe tartozó körülmény. A felperes által kifogásolt rendelkezés megfelel a régi Ptk. 261.§ (1) és (2) bekezdésének, illetve az 525.§ (1) bekezdés c) és d) pontjainak. A felperes által kifogásolt 5. pont lényegében a régi Ptk. 251.§ (1) bekezdése, a Ptk. 209.§ (5) bekezdése folytán nem tisztességtelen. A zálogszerződés 5. és 8. vitatott pontjai is világosak, az átlag fogyasztó számára is közérthetőek. A felperes hivatkozik továbbá a 18/1999. Kormányrendelet 1a) és b) pontjára, az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, az a) pontba a vitatott rendelkezések nem ütközhetnek, mivel a zálogszerződés nem tartalmaz olyan rendelkezést, mely a szerződés pontjai értelmezésére kizárólag alperest jogosítaná fel, és a b) pontba sem ütköznek a kikötések, mivel alperest kögens jogszabályi előírások kötelezik arra, hogy milyen időközönként, milyen módon kell megállapítania a biztosítékok fedezeti értékének értékállóságát. Nincs olyan rendelkezés a szerződésben, mely szerint alperes által megállapított fedezetértékelést felperes ne vitathatná. A kölcsönszerződés érvénytelensége, létre nem jött megállapítására irányuló határozott kereseti kérelmet a felperes nem terjesztett elő, az elsőfokú bíróság nem is dönthetett a kölcsönszerződés érvénytelenségéről, illetve létre nem jöttéről a Ptk. 215.§-a értelmében, ugyanakkor helytállóan állapította meg a felperes állításával szemben, hogy a perbeli kölcsönszerződés tartalmazta a

kölcsönösszeget, a kamatot és a felek a törlesztésben is megállapodtak. Kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben marasztalását, melyre vonatkozóan megbízási szerződést csatolt.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan:

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és helyesek voltak levont jogi következtetései is, azokkal a Fővárosi Ítéltábla egyetértett.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla kiemeli, a zálogszerződés V. pontja lényegileg megfeleltethető az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 251.§ (1) bekezdésének, mely szerint zálogjog alapján a jogosult a pénzben meghatározott vagy meghatározható követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból - törvény eltérő rendelkezése hiányában - más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít.

A V. pont pedig megfeleltethető a régi Ptk. 261.§ (1) és (2) bekezdésének.

Az (1) bekezdés alapján jelzálogjog esetén a zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad, aki jogosult a dolog rendeltetésszerű használatára, hasznosítására, köteles azonban annak épségét megőrizni. Ha a kötelezett vagy harmadik személy a zálogtárgy épségét veszélyezteti, a jogosult kérheti a veszélyeztető cselekmény megtiltását és a veszély elhárításához szükséges intézkedések elrendelését.

A (2) bekezdés szerint, ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti megfelelő biztosíték adását. Ha a kötelezett a jogosult felhívásának megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a jogosult kielégítési jogát gyakorolhatja.

Egyebekben a felperes által előadottak, a kölcsönszerződés létre nem jötte, a kölcsönszerződés érvénytelensége, a kockázat telepítése körében előadottak figyelmen kívül hagyandók, felperes a kölcsönszerződés létre nem jöttének, érvénytelenségének megállapítását nem kérte.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - lényegében helyes indokaira figyelemmel - a Pp. 254.§ (3) bekezdése folytán helybenhagyta.

A Pp. 78.§ (1) bekezdése és 239.§-a alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az alperes javára fellebbezési perköltség megfizetésére, az ügyvédi munkadíjként megállapítható fellebbezési perköltség összegét a Fővárosi Ítéltábla az alperes által becsatolt megbízási szerződés és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2.§ (1) bekezdés a) pontja alapján állapította meg, összesen 6 órát és 18.000 forint + áfa óradíjat figyelembe véve.

Budapest, 2016. november 23. napján

. Gál Judit s. k.

a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.

k.

előadó bíró

Dr. Szunyogh Zsófia s.

bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana
tisztviselő