

A Pécsi Ítéltábla a Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Zilahyné dr. Gellei Emőke ügyvéd) által képviselt **felperes neve** (felperes címe.) felperesnek - a Dr. Óvári Judit ügyvéd (fél címe) által képviselt **alperes neve** (alperes címe.) alperes ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt indított perében a Pécsi Törvényszék 2016. április 25. napján kelt 11.P.20.916/2015/12. számú ítélete ellen a felperes által 13. sorszámmal benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek tizenöt napon belül 19.050 (tizenkilencezer-ötven) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget, valamint az államnak - az illetékes állami adóhatóság felhívására, az ott írt módon és számlára - 48.000 (negyvennyolcezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A 2008. szeptember 16. napján kötött deviza alapú fogyasztói kölcsönszerződés alapján az alperes a felperesnek 300 hónap futamidőre, 96 hónap türelmi idővel 62.238 CHF összegű kölcsönt nyújtott. A kölcsön teljes hiteldíjmutatója 7,99%, a hat hónapos kamatperiódusonként változó induló kamatláb évi 7,09% volt, az adóst terhelte még 2% folyósítási jutalék. A szerződésben a türelmi idő alatt a kamatra fizetendő, elsőként 2008. november 15. napján, majd minden hónap 15. napján esedékes törlesztőrészletet 379,98 CHF-ban határozták meg, a türelmi idő leteltét követően, 2016. novemberétől fizetendő törlesztőrészlet összege 495,87 CHF volt, azzal, hogy a Bank a Hirdetményében hivatkozott számlakonverziós deviza eladási árfolyamon kiszámított CHF összeget fordít az éppen esedékessé vált kötelezettség teljesítésére.

A kölcsönszerződés V. pontja értelmében a peres felek a kölcsön biztosítékeként az alperes javára a **P-N, K** utca 0. szám alatti, **00000** helyrajzi szám alatt felvett, a felperes kizárólagos tulajdonában álló ingatlanra jelzálogjogot alapítottak. A felperes vállalta, hogy az ingatlanra vagyonbiztosítást köt, továbbá gondoskodik az ingatlan állagának megőrzéséről és jó karbantartásáról.

A peres felek 2008. szeptember 16. napján külön jelzálogszerződést is kötöttek a fenti ingatlanra. A jelzálogszerződés 7. pontjában a felperes, mint zálogkötelezett kötelezettséget vállalt, hogy a jelzálog tárgyát képező ingatlan épségét megőrzi, arra teljes körű biztosítási szerződést köt, mely szerződés kedvezményezettjeként a jogosultat jelöli meg. Kötelezettséget vállalt továbbá arra, hogy ezen biztosítási szerződést a kölcsönszerződés tartama alatt nem szünteti meg. Tudomásul vette a

felperes, hogy a zálogtárgy elpusztulásának, illetőleg értékcsökkenésének pótlására szolgáló biztosítási összegen túl bármely más erre szolgáló kártérítés vagy más érték a zálogtárgy helyébe lép.

A zálogszerződés 8. pontja tartalmazta a kötelezett azon nyilatkozatát, miszerint tudomásul veszi, hogy a jogosult a zálogtárgy meglétét, rendeltetésszerű használatát, annak állagát bármikor ellenőrizheti, az értékét bármikor felülvizsgálhatja; amennyiben a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, úgy a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Itt rögzítették, hogy a kötelezett a zálogtárgyat csak a jogosult előzetes írásbeli hozzájárulása mellett idegenítheti el, terhelheti meg, adhatja bérbe vagy használatba, illetve apportálhatja gazdasági társaságba. A kötelezett tudomásul vette továbbá, hogy amennyiben a fentiek szerinti biztosítékadási kötelezettségének felszólítás ellenére - megfelelő határidőn belül - nem tesz eleget, úgy a jogosult a kielégítési jogát vele szemben érvényesítheti.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a zálogszerződés teljes egészében semmis. Ennek indokaként előadta, hogy a jelzálogszerződés alapjául szolgáló, ugyancsak 2008. szeptember 16-án kelt kölcsönszerződés több jogcímen is érvénytelen. Állította, hogy a szerződéskötéskor nem volt összegszerűen meghatározva svájci frankban a kölcsönösszeg, az számítással sem volt megállapítható, mert a szerződésben nem szerepelt olyan előírás, hogy az alperes a deviza vételi árfolyamot milyen módon határozza meg és erre nézve jogszabályi előírás sem volt, a szerződés nem tartalmazta a ténylegesen folyósítandó összeget sem. Az 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: 1959-es Ptk.) 205.§-ának (2) bekezdése alapján emiatt a szerződés érvényesen létre sem jött, ezen kívül a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (rég. Hpt.) 213.§-ának (1) bekezdés a) pontjába ütközik. Állította továbbá a felperes, hogy a kölcsönszerződés a régi Hpt. 213.§-ának c) és e) pontjai alapján is érvénytelen.

Kérte továbbá a felperes a jelzálogszerződés 7. és 8. pontja semmisségének megállapítását e feltételek tisztességtelenségére hivatkozással azzal, hogy a részleges érvénytelenség jogkövetkezményeként e pontokban foglaltak nem jelentenek kötelezettséget reá nézve.

A jelzálogszerződés 7. pontja a felperes szerint azért tisztességtelen, mert az alperes a kedvezményezett minősítést elszámolási kötelezettség nélkül biztosította magának, illetve anélkül, hogy a biztosítási összeg felhasználhatóságát az adós lejárt kötelezettségéhez kötötte volna. A biztosítási összeget az alperes elvonhatja az adóstól, minek folytán a biztosítási összeg nem fordítható a zálogtárgy helyreállítására. Ez az egyensúly és a jóhiszeműség követelményével ellentétben áll, de nem világos és nem is érthető valamennyi írásban szereplő feltétel, ami a feltételek tisztességtelenségét önmagában is megalapozza.

A jelzálogszerződés 8. pontjával kapcsolatban a felperes azt kifogásolta, hogy annak alapján a bank egyoldalúan jogosult eldönteni, a hitel fedezetére adott ingatlan megfelel-e a szerződésben meghatározott értéknek és elegendő biztosítékkul szolgál-e. A bank határozza meg, hogy él-e a felmondás jogával, ha az ingatlanpiac esetlegesen mélyrepülésbe kezd, illetve, hogy mivel és mekkora értékre kell kiegészíteni a biztosíték értékét.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Indokolásában rögzítette, hogy a felek által kötött kölcsönszerződés a szerződés megkötésekor hatályban volt és az ügyben alkalmazandó 1959-es Ptk. 685.§ e) pontjának első fordulataiban írt fogyasztói szerződés. Az annak biztosítékként kötött jelzálogszerződés ugyan nem felel meg a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói

kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény (továbbiakban: DH1 törvény), valamint a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvény (DH2 törvény) fogyasztói kölcsönszerződés fogalmának, de a jelzálogszerződés is fogyasztói szerződésnek minősül a perbeli esetben. A zálogjog járulékos jellegéből következik, hogy az a perbeli kölcsönszerződéstől elválaszthatatlan, annak hiányában megkötésére sem került volna sor.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint annak megállapítására, hogy a kölcsönszerződés érvénytelen, a felperesnek alakszerű, a DH2 törvény 37.§-ának megfelelő keresetet kellett volna előterjesztenie; nem elegendő, ha a felperes erre pusztán indokként hivatkozik. Mivel a felperes nem terjesztett elő keresetet a kölcsönszerződés érvénytelensége tárgyában, ekként a bíróság azt el sem bírálhatta, ezért a keresetnek a kölcsönszerződés érvénytelenségén keresztül a zálogszerződés teljes érvénytelenségére irányuló részét az elsőfokú bíróság ezen indok alapján elutasította a Pp.3.§-ának (1) és (2) bekezdésére hivatkozással.

A jelzálogszerződés 7. és 8. pontjával kapcsolatban az elsőfokú bíróság felhívta az 1959-es Ptk. 260.§ (3) bekezdését, melynek értelmében a zálogtárgy elpusztulásának, illetőleg értékcsökkenésének pótlására szolgáló biztosítási összeg, kártérítés vagy más érték a zálogtárgy helyébe lép, illetőleg az a zálogfedezet kiegészítésére szolgál. Jelzálogjog esetében mind a tulajdonos, mind a jogosult ennek az értéknek a zálogtárgy helyreállítására fordítását követelheti.

Megállapította, hogy a jelzálogszerződés 7. pontja megfelel a fenti jogszabályban írtaknak.

Az 1959-es Ptk. 261.§ (2) bekezdését is felhívta az elsőfokú bíróság, mely szerint, ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Rögzítette, hogy e jogszabályhelynek feleltethető meg a jelzálogszerződés 8. pontjában írt rendelkezés.

Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy az 1959-es Ptk. 209.§-ának (6) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg vagy azt jogszabály előírásainak megfelelően határozták meg. A jelzálogszerződés 7. és 8. pontjának azok a részei, melyek az 1959-es Ptk. 260.§ (3) és az 1959-es Ptk. 261.§ (2) bekezdésének felelnek meg, a felek megállapodása nélkül is a szerződés részévé válnak. E szerződési feltételek tisztességtelenségére ezért nem lehet hivatkozni.

A jelzálogszerződés 7. pontjában az alperesnek a biztosítási összeg kedvezményezettjévé nevezése, a biztosítási összegnek az ingatlan helyreállítása helyett a kölcsön törlesztésére fordítása nem tisztességtelen szerződési feltétel az elsőfokú bíróság álláspontja szerint, mert a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit egyoldalúan és indokolatlanul a jóhiszeműség és tisztesség követelményébe ütköztetve nem állapítják meg a felperes számára hátrányosabban a jogszabályból fakadó kötelezettségén túl.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését (a fellebbezési kérelem tartalma szerint az elsőfokú ítélet megváltoztatását) és a zálogszerződés érvénytelenségének megállapítását kérte. Másodlagosan kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helyezze hatályon kívül (a fellebbezési kérelem tartalma szerint részben változtassa meg) és állapítsa meg a zálogszerződés részleges érvénytelenségét, a zálogszerződés 7. és 8. pontjának semmisségét.

A fellebbezésének indokolásában vitatta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a zálogszerződés járulékos jellege miatt csak a kölcsönszerződéssel együtt támadható. Kifejtette, hogy a zálogszerződés járulékos jellegű, de azt önálló szerződés hozza létre. Az adós zálogkötelezett maga jogosult dönteni abban a kérdésben, hogy melyik megállapodást és milyen okra hivatkozásra támadja. Ha jogi érdeke csak ahhoz fűződik, hogy a számára terheesebb zálogszerződést támadja,

akkor azt megteheti. Amennyiben olyan kötelezettség biztosítására kötik a felek a zálogszerződést, amely kötelezettség nem létezik (mivel érvénytelen szerződésből kötelezettség sem keletkezik), úgy nincs zálogjoggal biztosítható követelés. Az érvénytelen szerződésből eredő követelés zálogjoggal való biztosítása a Ptk. 251.§-ának (1) bekezdésébe ütközik.

Hangsúlyozta a felperes, hogy jogi érdeke kizárólag a zálogszerződés semmisségének megállapításához fűződött, a kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítására nem terjedt ki.

Kifogásolta azt is, hogy az első fokon eljáró bíróság jogi álláspontja ellenére a felperest a DH2 törvény 37.§-ában foglaltaknak megfelelően az elszámolásra is kiterjedő határozott kereseti kérelem előterjesztésére nem hívta fel, melyből eredően álláspontja szerint az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének és új eljárás lefolytatásának elrendelése is helye lehet.

A zálogszerződés 7. pontja kapcsán hangsúlyozta, hogy az alperes a biztosítási szerződés kedvezményezettjévé tette magát, de ennek ellentételezéseként elszámolási kötelezettséget nem kötött ki, a biztosítási összeg felhasználhatóságát az adósnak vele szemben fennálló lejárt kötelezettségéhez nem kapcsolta, így tartozás hiányában is lehetővé tette a biztosítási összeg elvonását az adóstól, akinek így a biztosítási összeget nem áll módjában a zálogtárgy helyreállítására fordítani.

A zálogszerződés 8. pontja kapcsán arra hivatkozott, hogy a rendelkezés csak a hitelezőt jogosította fel annak megítélésére, hogy milyen mértékű a követelés kielégítését veszélyeztető állapotromlás. Az adós számára nem ismert, hogy az alperes mi alapján határozhatja meg a veszélyeztetés mértéke alapjául szolgáló állapotromlást és azt, hogy milyen biztosítékot fogad el ennek kiküszöbölésére. A fedezet kiválasztási és elfogadási tényezők hiányoznak, a zálogtárgy kiegészítése körében kizárólag a gazdálkodó szervezetet jogosítja fel annak megállapítására, hogy a teljesítés szerződésszerű-e.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság az irányadó tényállást helytállóan állapította meg és abból érdemben helyes jogi következtetést vont le, döntésével a másodfokú bíróság egyetért, a fellebbezésben foglaltakra is figyelemmel azonban annak jogi indokait az alábbiak szerint egészíti ki.

A perbeli jogviszonyra irányadó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (1959-es Ptk.) 234.§ (1) bekezdése alapján a semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség. E rendelkezés folytán az elsőfokú bíróság azon hivatkozása, hogy a kölcsönszerződés semmisségen alapuló érvénytelensége indokként nem, hanem csak akkor vizsgálható, ha a fél azt kereset tárgyává teszi, önmagában nem állja meg a helyét, a perbeli esetben azonban végkövetkeztetésként - a lentebb kifejtettekre figyelemmel - mégis igazolható.

A zálogszerződés járulékos jellegéből következően a zálogtárggyal való felelősség terjedelme vitathatatlanul ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek a biztosítására a zálogtárgy szolgál (1959-es Ptk. 251.§-ának (3) bekezdése). Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy a követelés meglétét kizárná, ha a szerződés (a főkötelelem) létre sem jött volna, a perbeli esetben azonban a kölcsönszerződés az 1959-es Ptk. 205.§ (2) bekezdése szerint bizonyosan létrejött, mivel a kölcsön összegét a szerződés - szemben a felperes hivatkozásaival - egzaktan meghatározza.

Ugyanakkor, ha a létrejött kölcsönszerződés esetlegesen érvénytelen lenne is, a jelzálogszerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetét a fél akkor sem alapíthatja eredménnyel kizárólag erre az érvénytelenségi hivatkozásra. Ennek oka, hogy a kölcsönszerződés érvénytelensége nem eredményezi szükségképpen, hogy a kölcsönszerződést biztosító zálogszerződés kötelezettje mentesül a zálogtárggyal való helytállás alól. A zálogkötelezett helytállási kötelezettségének

alakulása ugyanis attól függ, hogy a biztosított szerződés érvénytelenségének a bíróság melyik jogkövetkezményét alkalmazza.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 5. pontjában kiemelték szerint, ha az érvénytelenség oka kiküszöbölhető vagy utóbb megszűnt, a bíróság az érvénytelen szerződést a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal érvényessé nyilvánítja. A szerződés érvényessé nyilvánítása *egyenrangú lehetőség* az eredeti állapot helyreállításával, arra a Hpt. 213.§ (1) bekezdésében írt, esetlegesen hiányzó tartalmi kellékek pótlólagos meghatározása mellett is sor kerülhet.

Ugyanezen PK vélemény 3. pontja szerint az eredeti állapot helyreállítása csak természetben történhet, amiből következően az eredeti állapot helyreállítása használati jellegű kötelmeknél fogalmilag kizárt. Az üzletszerű pénzügyi tevékenység keretei között kötött kölcsönszerződés jellegzetessége, hogy az adós a hitelező által hozamoltatásra kihelyezett, a visszaadás kötelezettségével kapott pénzt használja, a használati jelleg tehát e jogviszonyban domináns. Ebből következően a kölcsönszerződés érvénytelenségének *elsődleges jogkövetkezménye az érvényessé nyilvánítás*. Az érvényessé nyilvánított szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg, a felek (akkori) szerződési akaratának megfelelően érvényessé válik, az így kiküszöbölt érvénytelenség a biztosítéki szerződés megdőlését nem eredményezi.

A zálogszerződés rendeltetése, hogy kellő biztosítékot nyújtson a kötelezettség teljesítésére. Az alperes esetében ez különösen fontos, mivel a betétesek pénzét helyezi ki, azt megfelelő biztonsággal kell kezelnie, tevékenységének kockázatát alacsony szinten kell tartania. A biztosíték és a biztosítéki érték megőrzésével kapcsolatos, a perbeli szerződés 8. pontjába foglalt jogosultságok ezért nem valósítják meg a jóhiszeműség és tisztesség követelményének a sérelmét, így a jogszabály szövegén túlmutató részletek sem tekinthetők az 1959-es Ptk. 209.§ (1) bekezdése szerint tisztességtelennek. Mértékük sem önkényes, mert a biztosíték kiegészítésének - a jogszabály és a feltétel szerint is - a veszélyeztetés mértékéhez kell igazodnia.

A prudens működés követelménye indokolja egyúttal azt is, hogy a jogosult a zálogtárgyra kötött biztosítás kedvezményezettjévé váljék. A kedvezményezett minőség nem eredményezi, hogy a zálogjogosult hitelező önkényesen diszponálhatna a biztosítási összeg felett; a zálogszerződés feltételei ugyanis nem rontják le, nem írják felül az 1959-es Ptk. 260.§ (3) bekezdésének a felek jogviszonyára is irányadó, eltérő megállapodás hiányában érvényesülő azon rendelkezését, hogy a tulajdonos a biztosítási összeg értékének a zálogtárgy helyreállítására fordítását követelheti. A jogosult kedvezményezett minősége ennek megfelelően egyfajta ellenőrzési jogkört biztosít, azt célozza és eredményezi, hogy a biztosítási összeg felvételét és hovaforrását a zálogkötelezett ne intézhesse a jogosult mellőzésével, az ő közreműködése nélkül.

A jogosult a biztosított szerződés tartalma szerint neki járó szolgáltatásokra jogosult, a hozzá befolyt összegekkel is ennek megfelelően kell elszámolnia, ennek ellenkezője, az elszámolás alóli mentesülés a feltételek között fel sem merül (érvényesen fel sem merülhet), a felperes ezzel kapcsolatos aggályai minden alapot nélkülöznek.

Az egyébként világos és érthető feltételek a fentiekre is figyelemmel, az elsőfokú bíróság helyes következtetése szerint nem tisztességtelenek, érvénytelenségük nem állapítható meg.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp.239.§-ának (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp.78.§-ának (1) bekezdése alapján köteles az alperes másodfokú eljárásban felmerült költségét

megfizetni, mely a jogi képviselő 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (3) és (5) bekezdése, 4/A.§-a szerint megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból áll, valamint az Itv.74.§-ának (3) bekezdése folytán az alperest terheli a feljegyzett fellebbezési illeték is a Kmr.13.§-ának (2) bekezdésére figyelemmel.

A másodfokú bíróság a fellebbezést a Pp.256/A.§-a (1) bekezdésének *f)* pontja és (3) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Pécs, 2016. december 16.

Dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, Dr. Vogycska Petra s.k. bíró