

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.931/2016/6. szám

A Debreceni Ítéltábla dr. Székely Gábor ügyvéd ügyintézője mellett a Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt felperes neve (cím) felperesnek - dr. Parti Zsuzsanna ügyvéd (cím), a másodfokú eljárásban dr. Bugya József ügyvéd ügyintézője mellett a Bugya Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt I.rendű alperes neve (cím) I. rendű és a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (cím) II. rendű alperesek ellen zálogszerződés részleges érvénytelenségének a megállapítása iránt indított perében a Miskolci Törvényszék 21.P.22.887/2015/11. számú ítélete ellen a felperes 12. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felperes köteles megfizetni az I. rendű alperesnek 15 nap alatt 10 000 (tízezer) forint fellebbezési költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A felperes és a II. rendű alperes a 2007. november 6-án az I. rendű alperessel kötött zálogszerződéssel a Ny., H. u. 47/2. ingatlanukon jelzálogot alapítottak a részükre ingatlanfedezet mellett 2022. november 15-i lejárattal nyújtott 62 621 CHF személyi kölcsön, annak járulékai, és a zálogjog érvényesítésének a költségei erejéig.

A zálogszerződés 3. pontja szerint az I. rendű alperes a jelzálogjogával abban az esetben él, ha a kölcsönszerződés adósai a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségüknek nem tesznek eleget. A zálogkötelezettek vállalták, hogy a zálogtárgyra a bank javára biztosítást kötnek, a kölcsön fennállása alatt az ingatlant karbantartják, káresemény esetén helyreállítják (5. pont). Tudomásul vették, hogy a bank jogosult az ingatlan meglétét, rendeltetésszerű használatát ellenőrizni (6. pont). Kötelezettséget vállaltak arra, hogy „ha az ingatlanfedezet értéke bármely ok miatt csökken, a bank felszólítására a fedezetet eredeti értékére” kiegészítik (7. pont). A bank jogosult a zálogtárgyból kielégítést keresni egyebek mellett akkor, ha az általa megállapított határidő alatt a zálogkötelezettek a zálogtárgy értékcsökkenése folytán lecsökkent zálogfedezetet nem egészítik ki (8. pont).

A felperes a keresetében annak a megállapítását kérte, hogy érvénytelen a szerződés 8. pontjának az a kitétele, miszerint „a Bank jogosult kielégítést keresni a zálogtárgyból, amennyiben ... az alábbi esemény bekövetkezik: - ha a Bank által megállapított határidő alatt a Zálogkötelezett a zálogtárgy értékcsökkenése folytán lecsökkent zálogfedezetet nem egészíti ki.” E tisztességtelen szerződési feltétel miatt a zálogszerződés részlegesen érvénytelen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi

IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 209/A. § (2) bekezdése, a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § a), b), és a 2. § f) pontja. A feltétel a bankot aránytalanul egyoldalú hatalmassággal ruházta fel. Banki önkényt eredményezhet az, hogy kontroll nélküli, egyoldalú és szubjektív megítélésétől függ milyen mértékű értékcsökkenésre hivatkozva nyílik meg a kielégítési joga. A szerződés nem tartalmazza a fedezet kiválasztásának és elfogadásának a szempont-rendszerét és határidejét. Az I. rendű alperes önkényesen dönti el a zálogromlás értékét, s kiegészítésének szükségességét, a teljesítés szerződésszerű voltát.

Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Kiemelte, hogy a fedezet értékének csökkenése tőle is független ténybeli változás. A felszólításából válik egyértelművé a zálogkötelezett számára az, hogy mikortól kell a fedezet kiegészítése érdekében intézkednie. A szerződéskötéskor hatályos hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 70. §-a, 78. § (1) és (4) bekezdése, 209. § e) pontja, 213. §-a; a hitelezési kockázatkezeléséről és tőkekövetelményéről szóló 196/2007. (XII.30.) Korm. rendelet 115. § c) pontja felhívásával hangsúlyozta azt, hogy jogszabály kötelezi hitelügylet kapcsán megfelelő biztosíték szolgáltatására, a futamidő alatt a biztosíték értékének a fenntartására. A támadott kikötés a Ptk. 209. § (5) bekezdése szerint jogszabály előírásának, szerződéses szabályozás hiányában is érvényesülő Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja, a 260. § (2) bekezdése rendelkezéseinek felel meg.

A II. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította, a felperest kötelezte az I. rendű alperesnek 30 000 forint perköltség megfizetésére.

Az indokolásában a fogyasztói kölcsönszerződés biztosítékként létrejött fogyasztói jelzálogszerződés megkötésekor hatályos Ptk. 209. § (1) és (5), a 260. § (1)-(3), 261. § (1)-(2) bekezdése felhívásával a kereset alaptalanságáról foglalt állást. Idézte a Ptk. 261. § (2) bekezdéséhez fűzött kommentárt, amely szerint a jelzálogjogosult a zálogfedezet értékének a kielégítést veszélyeztető csökkenése esetén jogosult a zálogkötelezett joggyakorlásával szemben fellépni, kérheti biztosítékadását is, „amely az értékben csökkent zálogtárgy mellett más módon biztosítja a követelés kielégítését (például zálogjog alapítása más zálogtárgyon vagy egyéb szerződést biztosító mellékkötelezettség nyújtása). Ha a zálogkötelezett a felhívásnak nem tesz eleget, a zálogjogosult kielégítési joga megnyílik. A törvényi szabályból következően a zálogjogosultnak a kötelezethez intézett nyilatkozatában kell választott intézkedésre határidőt szabnia. A Ptk. a megfelelő határidőre nem tartalmaz rendelkezést, az azonban nyilvánvaló, hogy annak tartalmát alapvetően meghatározza a megteendő intézkedés természete. Ettől függően az a határidő megfelelő, amely objektíve alkalmas a szükséges teendők megtételére”.

A szerződés támadott rendelkezése a felhívott jogszabályi előírásokon túl megfelel a Hpt. szerződéskötéskor hatályos 78. § (1) és (4) bekezdésének is. A zálogkötelezettek kötelesek a kölcsönre nyújtott biztosíték értékét fenntartani és biztosítani, a pénzintézet pedig jogosult ezt követelni. A kifogásolt szerződéses rendelkezés összhangban van a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjával is, amely alapján a hitelező azonnali hatállyal felmondhatja a kölcsönt, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes által sérelmezett szerződési kikötés a jogszabályoknak megfelelő rendelkezés, a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján nem minősül tisztességtelen feltételnek, nem biztosít az I. rendű alperesnek a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. §

(1) bekezdés a) és d) pontjában foglalt egyoldalú hatalmasságot, a 2. § f) pontja alapján sem kell tisztességtelennek tekinteni.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet kereseti kérelme szerinti megváltoztatását, másodlagosan a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése alapján a hatályon kívül helyezését kérte. Az elsődleges fellebbezési kérelmének az indokait a kereset kérelmének az indokaival egyezően jelölte meg. A támadott szerződéses rendelkezés tisztességtelen, mert a szerződő felek közötti egyensúlyt a hátrányára megbontja, a bankot egyoldalúan jogosítja annak a megítélésére, hogy a kielégítés mikor veszélyeztetett, mikor jogosult felmondásra. A bank 14/2011. (III.9.) PM rendelet 4. §-a alapján készített fedezetértékelési és a Hpt. 14. § (1) bekezdés szerint a Felügyelet engedélyéhez kötött, külön jogszabály alapján készített hitelbiztosítéki érték-megállapítási szabályzatát nem ismeri. A jogi álláspontja szerint a támadott kikötésre irányadó a fogyasztói kölcsönszerződésben pénzügyi intézmény által alkalmazott általános szerződési feltételekben szereplő egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségéről nyilvánított 2/2012. (XII.10.) PK véleményben (a továbbiakban: 2/2012. PK) megfogalmazott tételes meghatározás elve, a ténylegesség és arányosság elve, az átláthatóság elve. A támadott szerződési feltétel a jogszabály szövegétől eltér, azt kibővíti. Abból nem derül ki, hogy mit ért a bank a zálogtárgy állagának tartós romlása alatt, azt mi módon lehet megállapítani, mikor állapítható meg a biztosított követelés kielégítésének a veszélyeztetettsége, mikor mondhatja fel a szerződést.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az érdemben és indokaiban egyaránt helyes elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta. A Ptk. 209. § (5), a 260. § (2), a 261. § (2) bekezdése, az 525. § (1) bekezdés c) pontja felhívásával hangsúlyozta, hogy a szerződés támadott rendelkezése teljes mértékben megfelel a jogszabályi előírásoknak, nem minősül tisztességtelen feltételnek. A zálogjogosult I. rendű alperes szerződésből eredő jogai és a zálogkötelezett felperes szerződéses kötelezettségei megfelel a Ptk. által e jogviszonyban rendeltetnek és a felelős hitelezés elvének. A szerződéses kikötés tisztességtelenségének a megítélésekor a fellebbezésben hivatkozott elvek nem alkalmazhatók. Kiemelte azt is, hogy a fellebbezési érvek értelmezhetetlenek is, a kifogásolt szerződéses rendelkezésnek még közvetve sincs olyan tartalma, amely a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § a) és b), valamint 2. § f) pontjai szerinti tilalmak körébe esne.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítéletábró a felperes másod- és harmadlagos, az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatát kizáró fellebbezési kérelmét a Pp. 252. (2) és (3) bekezdésében meghatározott törvényi feltétel hiányában nem találta alaposnak. Az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárás lényeges szabályait nem sértette meg, és nem szükséges a bizonyítási eljárás nagyterjedelmű vagy teljes megismétlése, illetőleg kiegészítése sem. A fellebbezésben feltehetően ebben a keretben hivatkoztak, az I. rendű alperes fedezetértékelési és a hitelbiztosítéki érték-megállapítási szabályzata a jogvita érdemi elbírálásához nem volt szükséges.

A kintlevőségek, befektetések, mérlegen kívüli tételek és a fedezetek minősítésének és értékelésének szempontjairól szóló - helyesen - 14/2001. (III.9.) PM rendelet 4. § d) pontja alapján a hitelintézet *a rendeletben meghatározott minősítési kötelezettsége érdekében* köteles fedezetértékelési szabályzatot készíteni. A minősítési kötelezettségét az 1. § (2) bekezdés a Hpt. a „Kockázati céltartalékképzés” cím alatt a 87. § (1) bekezdésében említett egyedi kockázatok felméréséhez írja elő. A szabályzat a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény 1. § (1) bekezdése értelmében nem jogszabály, nem mindenkre kötelező magatartási szabály, hanem a hitelintézet belső számviteli normája, amely a felek szerződéses jogviszonyában nem releváns. A

zálogszerződés részleges érvénytelenségét az arra vonatkozó és a megkötésekor hatályos jogi szabályozás alapján kell vizsgálni.

Az ítéltábla a Pp. 253. § (1) bekezdése alapján az ügy érdemében döntött. Az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és annak a helyesen felhívott, alkalmazott és értelmezett törvényi rendelkezéseken alapuló jogi indokolásával egyetértett. Az elsőfokú ítélet mindenben helytálló indokolásának a szükségtelen megismétlését mellőzte, azt kizárólag a fellebbezési érvek szükségszerű értékelésével összefüggésben egészítette ki a következőkkel:

A Kúria Polgári Kollégiuma a 2/2012. PK véleményét a bíróságok szervezetről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 27. § (1) bekezdése alapján az egységes ítélezési gyakorlat biztosítása érdekében *kizárólag a fogyasztói kölcsön- és pénzügyi lízingszerződésekre vonatkozóan* nyilvánította. A fellebbezésben hivatkozott elvek pedig az ilyen szerződésekben a fogyasztóval szerződő pénzügyi intézmény számára engedett egyoldalú szerződésmódosításra vonatkozó kikötés tisztességtelen volta megítélésének a szempontjait jelentik.

A keresettel támadott szerződéses kikötés tisztességtelenségét, azaz azt, hogy a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján 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, a (2) bekezdés alapján a szerződéskötéskor fennálló és a szerződés megkötésére vezetett minden körülmény, a kikötött szolgáltatás természete, a szerződés más feltételeivel vagy más szerződésekkel való kapcsolata vizsgálatával kellett.

Mindezt azonban csak abban az esetben kellett vizsgálni, ha a szerződési feltételt nem jogszabály állapította meg, vagy nem jogszabály előírásának megfelelően határozták meg. Ellenkező esetben ugyanis a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján a feltétel nem minősülhet tisztességtelennek.

A jelzálogszerződés keresettel támadott része tisztességtelen voltának a megítélése során elsődleges jelentőséggel bír a szerződés típusán és abból fakadó célján túl az, hogy a jelzálogjogosult hitelintézet tevékenységét és működését önálló törvény szabályozza, amely vele szemben a prudens működés közérdekű követelményét támasztja. Annak tartalma a pénzügyi intézmény óvatos, körültekintő és megbízható működése (723/B/2005.AB határozat III.1.1., 262/B/1997.AB határozat IV.2.).

A Hpt. 2. számú mellékletének III. 10.1. a) pontja értelmében a hitelintézet számára a kölcsön nyújtása kockázat, illetőleg kockázatvállalás. A hitelkötelelem, mint visszterhes, nem egyidejűleg teljesített jogügylet kockázata abban áll, hogy a maga kötelezettségét előre teljesítő hitelező számára bizonytalan a később esedékessé váló kötelezett szerződésszerű teljesítése.

A prudens működés törvényi követelménye az is, hogy a hitelintézetnek a kölcsön kihelyezéséről történő döntés előtt meg kell győződnie a szükséges fedezetek, biztosítékok meglétéről, valós értékéről és érvényesíthetőségéről, és azt a szerződés tartama alatt is figyelemmel kell kísérnie (Hpt. 78. § (1) és (4) bekezdés).

A zálogjog tipikusan hitelbiztosíték, hitelezői követelés biztosítékaul szolgál. Kölcsönszerződésből vagy egyéb olyan jogügyletből fakadó hitelviszonyt feltételez, amelyben a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás egyike pénzszolgáltatás, és a kettő teljesítése időben szétválik. A zálogjog célja az, hogy a zálogjogosult követelésének behajtását lehetővé tegye, ehhez fedezetet biztosítson. A hitelintézet a vele szemben támasztott törvényi követelményeknek tesz eleget akkor, amikor a hitel kihelyezését biztosíték adásához köti.

A zálogjog a jogosult számára a biztosított követelésének fedezeteként szolgáló zálogtárgyból való kielégítésére biztosít jogot. A kielégítés a zálogtárgy által megtestesített érték realizálása útján

történik. Ezért a zálogjogviszony lényegi tartalma, hogy a zálogtárgy a szerződés megkötésekor fennálló, ún. fedezeti értékének, azaz a zálogtárgyból realizálható értéknek a megőrzése, amely a zálogkötelezett oldalán törvényi kötelezettség, a zálogjogosult által érvényesíthető jogosultság. A zálogtárgy eredeti értéke megőrzésének a kötelezettsége zálogjog megalapítása és a kielégítési jog megnyílása közötti időszakban végig fennáll, azaz addig, amíg a zálogjogosultat megillető kielégítési jog meg nem nyílik azzal, hogy az adós nem tesz eleget fizetési kötelezettségének [Ptk. 251. § (1) bekezdés]. Ez határozza meg a zálogjogosult és a zálogkötelezett egymással szembeni, a törvény erejénél fogva a zálogjog tartalmának részét képező kölcsönös jogait és kötelezettségeit. A kielégítési jog, a jelzálogfedezet védelmének szigorúbb törvényi szabályai abból fakadnak, hogy az ingatlan zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad. A jogosult bármely zálogjog esetén követelheti a biztosítékadási kötelezettség alapján lekötött zálogtárgy értékcsökkenésének megfelelő további fedezetet [Ptk. 260. § (2) bekezdés], jelzálogjog esetén pedig nem csak a követelés kielégítését veszélyeztető állagromlásnak megfelelő biztosíték adását kérheti. Ha ugyanis a kötelezett a felhívásának megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a kielégítési jogát is gyakorolhatja [Ptk. 261. § (2) bekezdés]. Kizárólag a hitelezőt illeti meg szerződéses kikötés nélkül is a kölcsön jogszabályon alapuló, azonnalra szóló, ún. rendkívüli felmondásának a joga is abban az esetben, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent, és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki [Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pont].

E rendelkezések mind azt a cél szolgálják, hogy a hosszú távú szerződés ideje alatt a szolgáltatás és annak ellenértéke között a fedezetre is figyelemmel a szerződés megkötésekor kialakult értékegyensúly fennmaradjon, csökkenjen a tartós kölcsönjogviszonyban a hitelező oldalán fennálló szükségszerű kockázat.

A felek a biztosítéki célú jelzálogjog alapítására irányuló ügyleti szándékukat kifejező zálogszerződésükben rögzítették, hogy a biztosított követelés az I. rendű alperes által a felperes és az adóstársa számára kifejezetten ingatlanfedezet mellett és 15 év futamidőre nyújtott kölcsön. Az I. rendű alperes által a zálogtárgyból realizálható értéknek a megőrzését több szerződéses rendelkezés is biztosítja. Ilyen a zálogkötelezettek karbantartási, káresemény esetén az eredeti állapot helyreállítási és a biztosítási kötelezettsége (5. pont). A keresettel támadott kikötés, még ha szó szerint nem is a Ptk. fent hivatkozott rendelkezésével egyezik meg, a tartalma és célja azokkal azonos. Különösen igaz ez a szerződés más, a 7. pontba foglalt feltétele tükrében. A szerződés egyértelműen szabályozza azt, hogy a hitelező kielégítési joga akkor nyílik meg, ha az ingatlan értéke csökken, és az adós a fedezetet az ingatlan eredeti fedezeti értékére nem egészíti ki.

Ahogy a törvényi rendelkezésekből is következik, az I. rendű alperes kielégítési joga megnyílásához a zálogtárgy eredeti, a felek által ismert fedezeti értékének bármilyen mértékű csökkenése vezethet további fedezet biztosítása hiányában. Az értékben megfelelő további fedezet pedig az, amely alkalmas az értékcsökkenéssel megegyező biztosítéki érték pótlására. A fedezet pedig bármely, a nyújtásakor hatályos jogi szabályozás által engedett szerződést biztosító kötelezettség lehet. A pótlási kötelezettségre engedett határidő megfelelő volta pedig csak a zálogkötelezett által felajánlott további fedezet, az annak biztosítása érdekében megteendő szükséges intézkedés természetében ítélt meg. Ezek olyan tényezők, amelyeknek a felek a szerződéskötéskor nem lehetnek az ismeretében, azok előre nem láthatóak. Így ebben a keretben a szerződés hiányos tartalmára a felperes alappal nem hivatkozhatott. A támadott szerződéses kikötés alkalmazásával, az annak alapján a hitelező I. rendű alperes által gyakorolt kielégítési joggal kapcsolatos esetleges felperesi jogsérelem orvoslása önálló igényérvényesítést igényel.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint, lényegében saját helyes indokai alapján hagyta helyben.

A felperes a fellebbezési illetéket leróta, a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján megfizetnie az I. rendű alperes jogi képvisellel felmerült fellebbezési költségét kell. Azt az ítélet tábla a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján határozta meg. A 4/A. § (1)-(2) bekezdés szerint az általános forgalmi adó felszámítását mellőzte, mert az ügyvéd a fellebbezési ellenkérelmében a díja megállapítására vonatkozó indítványa megtételekor elmulasztott nyilatkozni arról, hogy általános forgalmi adó fizetésére köteles-e.

Debrecen, 2017. február 7.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -