

Győri Ítéltábla
Pf.III.20.213/2016/8/I.szám

A Győri Ítéltábla a dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Székely Gábor ügyvéd) által képviselt felperesnek a jogtanácsos által képviselt **I.r.** és a személyesen eljáró **II.r. alperesek** ellen kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Szombathelyi Törvényszék 2016. május 30. napján kelt 17.P.21.024/2015/12/I. számú ítélete ellen a felperes részéről 15. és 17. szám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni az I.r. alperesnek 25.000,- (huszonötezer) forint másodfokú perköltséget.

A 48.000,- (negyvennyolcezer) forint fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Megállapítja az ítéltábla, hogy a felperes illetékes adóhatóságnál benyújtandó kérelmére 15.000,- (tizenötezer) forint lerótt fellebbezési eljárási illeték visszatérítésének van helye.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

Az irányadó tényállás szerint a felperes és a II.r. alperes, mint adósok és zálogkötelezettek, valamint az I.r. alperes, mint hitelező és zálogjogosult között 2008. augusztus 19. napján kölcsönszerződés és önálló zálogjogot alapító szerződés jött létre.

A kölcsön összegét a felek 52.501,- CHF-ben határozták meg azzal, hogy annak forintban történő folyósítását legfeljebb 6.900.000,- Ft összeg erejéig vállalja az I.r. alperes.

A kölcsön biztosítékaul az adósok 1/2-1/2 arányú tulajdonában álló helyrajzi számú ingatlanra az I.r. alperes részére önálló zálogjogot alapítottak.

A szerződés II.6. pontjának értelmében „Amennyiben a Hitelező javára, valamint ezt megelőzően bejegyzett jelzálogjogok alapján a jelen szerződésben meghatározott zálogtárgyat terhelő valamennyi tőketartozás összege meghaladja ezen ingatlan(ok) Hitelező által a vonatkozó jogszabályi rendelkezések betartásával utoljára meghatározott hitelbiztosítéki értékének 110%, azaz száztíz százalékát, úgy az Adós köteles a Hitelező írásbeli felszólítására 30, azaz harminc naptári napon belül a fenti vagy ennél alacsonyabb

százalékos arányt pótfedezet nyújtásával vagy egyéb módon biztosítani. A pótfedezet nyújtási kötelezettségének az Adós akkor tesz eleget szerződés szerűen, ha az előírt határidőben a Hitelezővel önmaga és/vagy az érdekében eljáró harmadik személy jelzálogszerződést köt, mely alapján a Hitelezőt első ranghelyű további önálló zálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg a Hitelező által elfogadott további magyarországi ingatlanon. A zálogtárgyakat aktuálisan terhelő tőketartozások meghatározása körében a Hitelező devizatartozásokat a Hitelező által az érintett tartozás devizanemére vonatkozóan közölt mindenkori hitelkonverziós eladási árfolyamán számolt forint ellenértékén veszi figyelembe."

A szerződés II.7. pontja szerint „Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Hitelezőnek a zálogból való kielégítési joga a biztosított követelés lejárt hiányában is megnyílik akkor, ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek zálogból való kielégítését veszélyezteti és a Zálogkötelezett a Hitelező felhívása ellenére a Hitelező által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki. Szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy a zálogromlás körében kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésnek minősül különösen, ha a Kölcsön aktuális tőketartozása, valamint a megelőző ranghelyen bejegyzett jogok bejegyzett tőke részének együttes összege és a zálogtárgy Hitelező által újraértékeléssel megállapított aktuális hitelbiztosítéki értékének az aránya jelen szerződés II.6. pontjában megjelölt aránynál magasabb."

A szerződés II.1.1 pontjában a felek az ingatlan hitelbiztosítéki értékét 6.900.000,- Ft összegben jelölték meg.

A felperes a keresetében a szerződés II.7.pontja szerinti kikötés tisztességtelenségének megállapítását kérte a Ptk. 209/A.§ (2) bekezdése, a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1.§ a) és b) pontja, valamint a 2.§ f) pontja alapján, és jogkövetkezményként kérte megállapítani, hogy a tisztességtelen feltétel nem jelent kötelezettséget a felekre nézve. Az I.r. alperest mindezek túrésára kérte kötelezni.

Álláspontja szerint a támadott kikötés az I.r. alperes javára egyoldalú lehetőséget biztosít annak eldöntésére, hogy milyen mértékű zálogromlás esetén milyen határidő alatt milyen mértékre kérheti a zálogfedezet kiegészítését.

Az I.r. alperes a kereset elutasítását kérte, egyrészt azért, mert álláspontja szerint a zálogszerződés nem fogyasztói szerződés, nem alkalmazható rá a Ptk. 209/A.§-a, és a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet rendelkezései, másrészt azért, mert álláspontja szerint a támadott szerződéses rendelkezés nem tisztességtelen.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéttel a keresetet elutasította, megállapította, hogy a 36.000,- Ft eljárási illeték az állam terhén marad, és kötelezte a felperest az I.r. alperes részére 50.000,- Ft perköltség 15 napon belül történő megfizetésére.

Az ítélete indokolásában mindenekelőtt megállapította, hogy a perbeli szerződés fogyasztói szerződésnek minősül.

Hangsúlyozta, hogy a Ptk. 209.§-a értelmében azt kellett megítélnie, hogy a támadott rendelkezés a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétesen, indokolatlanul és egyoldalúan a felperes hátrányára megállapított rendelkezés-e.

Rögzítette, hogy a perbeli kikötés vizsgálata során figyelemmel volt a szerződés II.6. pontjára is.

Kiemelte, hogy a támadott kikötés tisztességtelensége sem a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdés a), b) pontja, sem a 2.§ f) pontja alapján nem állapítható meg, mert a Korm. rendelet ezen pontjai arra az esetre alkalmazandók, amikor teljesítésről van szó. Jelen esetben pedig álláspontja szerint fogalmilag kizárt teljesítésről beszélni, hiszen a kikötés szerinti esetben a kielégítési jog a biztosított követelés lejárt hiányában nyílik meg.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést.

Elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, kereseti kérelmének teljesítését, másodlagosan az ítélet Pp. 252.§ (2) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új tárgyalás tartására, új határozat hozatalára utasítását, harmadlagosan pedig az ítélet Pp. 252.§ (3) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új tárgyalás tartására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Továbbra is fenntartotta azt az álláspontját, amely szerint a támadott kikötés egyoldalúan jogosítja az I.r. alperest annak megítélésére, hogy az ingatlanból való kielégítés késedelmére mikor veszélyezteteti a kielégítést, így mikor jogosult az I.r. alperes a zálogszerződés azonnali hatályú felmondására. A támadott rendelkezés a felek közötti egyensúlyt az I.r. alperes javára bontja meg.

Hangsúlyozta, hogy a felperes előtt nem ismert az I.r. alperes által készített fedezetértékelési és monitoring szabályzat, amely alapján az I.r. alperes a minősítést végzi.

Utalva a 2/2012. (XII.10.) PK véleményre kifejtette, hogy a perbeli kikötés tisztességtelensége vizsgálható, mert annak tartalma a jogszabály (Ptk. 261.§ (1) bekezdés) szövegétől eltér, kibővíti azt.

Álláspontja szerint a zálogkötelezettet a zálogtárggyal, de nem annak hitelbiztosítéki értékével való helytállási kötelezettség terheli, amely kötelezettség magában foglalja a zálogtárgy állagának megóvását, de nem jelenti azt, hogy a zálogkötelezett a zálogtárgy neki fel nem róható értékcsökkenése esetén pótfedezet nyújtására, biztosíték adására lenne köteles.

Az ingatlan hitelbiztosítéki értékének a szerződéskötést követő, a szerződő feleken kívül álló okból bekövetkező változása a hitelező kockázata. A deviza kölcsönszerződés természetéből adódóan az adóssal szemben nem tisztességtelen annak kikötése, hogy a szerződés teljes futamidejére biztosítsa az árfolyamváltozások függvényében akár jelentősen is változó mértékű követelés dologi biztosítékát. A dologi kötelezettel szemben

ugyanezen kikötés a törvény lényeges diszpozitív szabályaival ellentétes, a felek jogait és kötelezettségeit a zálogjog jogintézményi céljának megkerülésével, a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan, és indokolatlanul a zálogkötelezett hátrányára változtatja meg.

A szerződési feltétel nem felel meg a tételes meghatározás elvének, mert nem derül ki a szerződésből, hogy mit kell a zálogtárgy állaga tartós romlásának tekinteni, mennyi időnek kell eltelnie az állagromlástól addig az időpontig, amíg erre tekintettel az I.r. alperes a szerződést felmondhatja.

Az sem derül ki a szerződésből, hogy mikor állapítható meg a biztosított követelés önálló zálogjogból való kielégítésének veszélyeztetettsége.

Végül kifejtette, hogy a szerződés arra sem tér ki, hogy az állagromlást, értékcsökkenést milyen módon lehet megállapítani, így az átláthatóság elve is sérül.

Az I.r. alperes a fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokaira tekintettel.

Hangsúlyozta, hogy a perbeli kikötés pontosan tartalmazza azokat a feltételeket, amelyek megvalósulása esetén, összhangban a Ptk. 261.§-ában foglaltakkal, a zálogtárgy kielégítést veszélyeztető mértékű értékvesztése esetén megnyílik a hitelező kielégítési joga.

Arra is kitért, hogy a pótfedezet nyújtási kötelezettség előírása a megbomlott értékegyensúly helyreállításának eszközeként került megfogalmazásra.

Végül utalt arra, hogy a 2/2012. (XII.10.) PK véleményben foglaltak jelen esetben nem irányadóak, az abban foglaltak az egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelensége körében bírnak jelentőséggel.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, a beszerzett peradatok okszerű mérlegelésével megalapozott tényállást állapított meg és az ebből levont jogi következtetése is helytálló.

A fellebbezésben felhozottakra tekintettel az ítéltábla az alábbiakat emeli ki.

A zálogjog intézménye a követelés behajtásának veszélyeztetettségével járó hátrányok, bizonytalanságok elkerülését célozza. Jelentősége tehát abban áll, hogy meghatározott vagyontárgy(ak) lekötése útján fedezetet biztosít a jogosult számára a követelése behajtásához.

A kötelezett a zálogszerződéssel meghatározott értékkel rendelkező zálogtárgy fedezet biztosítására vállal kötelezettséget, e kötelezettsége pedig folyamatosan fennáll.

A Ptk. 269.§ (5) bekezdésének utaló szabálya szerint irányadó Ptk. 261.§ (2) bekezdése alapján jelzálogjog esetén a zálogtárgy a kötelezett 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 megtételét.

(2) Ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Ha a kötelezett a jogosult felhívásának határidőn belül nem tesz eleget, a jogosult kielégítési jogát gyakorolhatja.

A Ptk. fenti rendelkezése a zálogjogosult kielégítési jogának védelmét biztosítja azzal, hogy minden olyan esetben, amikor a zálogtárgy - nem a jogosultnak felróható okból - már nem tudja betölteni célját, a követelés biztosítását, a kötelezett oldalán biztosíték adási kötelezettséget ír elő.

A zálogtárgy rendeltetése - a jogintézmény fent ismertetett céljával összhangban - az, hogy meghatározott értékben folyamatosan rendelkezésre álljon, be tudja tölteni a követelést biztosító funkcióját.

A zálogtárgy meghatározott értékben történő rendelkezésre állása többféle okból is megszűnhet, ennek egyik esetét, az állagromlást nevesíti a Ptk.

A zálogtárgy értéke azonban nem csak az állagának romlása következtében csökkenhet.

A perbeli esetben az önálló zálogjog deviza alapú kölcsönszerződést biztosít, amely árfolyamkockázattal jár, előfordulhat, hogy a kölcsöntartozás a futamidő alatt oly mértékben megnövekszik, hogy az aktuálisan fennálló tartozás összege meghaladja a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékét.

A perbeli, önálló zálogjogot alapító szerződés II.7. pontja a zálogfedezet kötelezett általi kiegészítésére, valamint annak elmulasztása esetén alkalmazandó jogkövetkezményre tartalmaz rendelkezést.

A II.7. pont utal a II.6. pontjára, amely tartalommal tölti ki a II.7. pont „kielégítést veszélyeztető” kitételét.

A II.6. pont lényege szerint ha a zálogtárgyat terhelő valamennyi tőketartozás összege meghaladja a hitelbiztosítéki érték 110%-át, az adós köteles a hitelező írásbeli felszólítására 30 naptári napon belül a fenti vagy ennél alacsonyabb százalékos arányt pótfedezet nyújtásával vagy egyéb módon biztosítani.

Azt is részletezi, hogy az adós mikor tesz eleget e pótfedezet nyújtási kötelezettségének.

A II.7. pontban írt „szükséges mérték” nem bizonytalan tényező, mert a felek a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékét 6.900.000,- Ft összegben megjelölték, ez az az összeg, amelynek erejéig a hitelező a kielégítést kérheti.

Ez a pont kifejezetten rögzíti, hogy mi minősül a kielégítést veszélyeztető mértékű értékcsökkenésnek, utal a II.6. pontra. A II.6. pont pedig a deviza alapú szerződés speciális

jellemzőinek figyelembe vételével szabályozza a zálogfedezet kiegészítésének kötelezettségét. E rendelkezés konkrét, átlátható.

Megállapítható, hogy a támadott szerződéses kikötés a Ptk. zálogjogra vonatkozó diszpozitív szabályait bővíti ki azzal, hogy - a Ptk.-val összhangban - a zálogtárgy állagának romlása mellett a zálogkötelezett kötelezettségévé teszi a pótfedezet nyújtását a zálogtárgy - zálogjogosultnak fel nem róható okból történő - értékcsökkenése esetére is.

Az ítéltábla hangsúlyozza, hogy a zálogszerződéssel a felperes arra vállalt kötelezettséget, hogy meghatározott értékkel rendelkező zálogtárgy fedezetet biztosít. Ezért nem lehet az alperes egyoldalú előnyeként értékelni, hogy ha bármilyen, az alperes érdekkörén kívüli okból a fedezet nem vagy nem meghatározott értékben áll rendelkezésre, a jogosult a folyamatos fedezetbiztosításnak a helyreállítását kérheti. (Debreceni Ítéltábla Pfg.../2016/5.; Szegedi Ítéltábla Pf..../2016/4.)

A fentiek alapján az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra az álláspontra, hogy a támadott kikötés nem tisztességtelen.

Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése szerint megállapított - az ÁFA-t is magában foglaló - ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

A felperes illetékmentességére figyelemmel a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és a 14.§-a alapján a 48.000,- Ft fellebbezési illeték az állam terhéen marad.

A felperes illetékmentessége ellenére a fellebbezésén lerótt 15.000,- Ft fellebbezési illetéket, amelynek visszatérítését az Itv. 80.§ (1) bekezdés i) pontja alapján kérheti az illetékes adóhatóságtól.

Győr, 2017. évi február hó 2. napján

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
a tanács elnöke

Dr. Világi Erzsébet sk.
előadó bíró

Dr. Szalay Róbert sk.
bíró