

A Pécsi Ítéltábla a Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Zilahy Krisztina ügyvéd) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Dr. Illés Gabriella ügyvéd (fel címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű, az **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű és a személyesen eljáró **III.rendű alperes neve** (címe) III. rendű alperesek ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Kaposvári Törvényszék 2016. május 11. napján kelt 21.P.21.534/2015/18. számú, a 19. sorszámú végzéssel kijavított ítélete ellen az I. és II. rendű alperesek által 20. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja és a keresetet a 2006. december 6. napján kötött ingatlan jelzálogjoggal biztosított devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződés megnevezésű megállapodás IV.1. pontjában foglalt, a jogérvényesítési költségbiztosítékkal kapcsolatos rendelkezés érvénytelenségének megállapítására irányuló részében is elutasítja.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek, mint együttes jogosultaknak tizenöt napon belül 30.350 (harmincezer-háromszázötven) forint másodfokú részperköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

2006. december 6. napján a felperes mint adós és zálogkötelezett, a III. rendű alperes mint adóstárs és zálogkötelezett az I. és II. rendű alperesekkel mint hitelezőkkel ingatlan jelzálogjoggal biztosított devizában nyilvántartott lakáshitel megnevezésű kölcsönszerződést kötöttek. A 180 hónap futamidőre felvett kölcsön összege 1.856.000 forintnak megfelelő 11.583 svájci frank, a kölcsön ügyleti kamata 3,95 %, a THM 6,55 % volt. A kölcsönszerződés biztosítékaul a felperes és a III. rendű alperes által megvásárolt s 000 helyrajzi számú, S, T utca 00. szám alatti ingatlanra bejegyzett jelzálogjog szolgált.

A szerződés IV.1. pontjában a II. rendű alperes mint zálogjogosult javára a kölcsönszerződés biztosítására 1.199.997 forintnak megfelelő, 2006. november 30-án érvényes, a Bank által alkalmazott devizavételi árfolyamon számított 7.489 CHF összegű állami kezességvállalással nem biztosított kölcsöntőkére, annak évi 3,95 % induló, a kölcsönszerződés fennállása alatt a Hitelezők által egyoldalúan változtatható mértékű ügyleti kamatára, annak évi 2,040 % induló, a kölcsönszerződés fennállása alatt a Hitelezők által egyoldalúan változtatható mértékű kezelési költségére, tőke- illetve hiteldíj fizetési késedelem esetén évi, a lejáratkor érvényes ügyleti kamat, plusz a késedelem időszakában a Ptk.301.§ (2) bekezdése szerinti kamatmérték együttes összegének, de legalább a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat

egyharmadának megfelelő mértékű késedelmi kamatra, valamint „a kölcsöntőke 20 %-ára (húsz százalékára), mint a zálogjoggal biztosított követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire fedezetül szolgáló jogérvényesítési költségbiztosítókra” nézve járult hozzá a felperes és a III. rendű alperes a jelzálogjog ingatlannyilvántartási bejegyzéséhez.

A V.5. pontban szereplő egyéb rendelkezések mellett a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a hitelezőknek és a zálogjogosultnak a kölcsönszerződés, valamint a jelzálogjog fennállása alatt hatályos *mindenkori* üzletszabályzatait a kölcsönjogviszony és a jelzálogjogviszony részévé teszik.

A felperes pontosított keresetében tisztességtelenségére hivatkozva a jelzálogszerződés IV.1. pontjába foglalt igényérvényesítési biztosíték, a zálogtárgy értékének kiegészítésével kapcsolatos rendelkezések és az ehhez kapcsolódó felmondási jog, valamint a „mindenkori” üzletszabályzatra utaló kitétel semmisségének megállapítását kérte.

A felperes hivatkozása szerint a zálogtárggyal való felelősség terjedelmének a kölcsöntőke további 20 %-ára történő kiterjesztése a jogérvényesítési költségek tételes elszámolási kötelezettsége nélkül indokolatlan egyoldalú előnyt jelent a hitelezőnek.

Arra is hivatkozott, hogy a fedezet kiegészítése körében az adósok számára kiszámíthatatlan, hogy mit fogad el fedezetként a bank, ami így kontroll nélküli egyoldalú lehetőséget biztosít a hitelező részére. A *mindenkori* üzletszabályzatra utalás korlátlanul biztosítja a szerződési tartalom megváltoztatását az alperesek számára.

Az I. és II. rendű alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a 2006. december 6. napján kelt, a felek között létrejött szerződés következő kikötései tisztességtelenek, ezért a felperesre kötelezettséget nem jelentenek: „4/I. pontból..., valamint a kölcsöntőke 20 %-ára, mint a zálogjoggal biztosított követelés és a zálogjog érvényesítésének költségének fedezetül szolgáló jogérvényesítési költségbiztosítókra” és a V.5. pontban „a *mindenkori*” Üzletszabályzatra utalás.

Rögzítette, hogy a szerződés ezen feltételek kihagyásával köti a feleket. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és az I. és II. rendű alpereseket a felperes részére 15 napon belül 15.000 forint részperköltség megfizetésére kötelezte. Rendelkezett a feljegyzett eljárási illeték viseléséről.

Indokolásában kifejtette, hogy az 1959. évi Ptk. 251.§-ának (3) bekezdése szerint a zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál. Kiterjed a kamatokra, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire, továbbá a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is. Mindebből következik, hogy a zálogjog járulékos kötelezettség, terjedelme az alapul szolgáló követeléshez igazodik. A zálogjogosult költségeinek fedezetére szolgáló, a tőke összegéhez igazodó jogérvényesítési biztosíték kikötése az elsőfokú bíróság álláspontja szerint tisztességtelen, a 20 %-os mértékben történő meghatározás egyoldalú és indokolatlan a fogyasztóval szemben.

Az I. és II. rendű alperesek fedezet kiegészítése iránti jogával kapcsolatos rendelkezéseket ugyanakkor az elsőfokú bíróság nem találta tisztességtelennek, rámutatva, hogy a hitelezőnek a szerződés fennállása alatt is joga van a biztosíték meglétének és annak megfelelőségének vizsgálatára az 1959-es Ptk. 526.§-ában írtakra is figyelemmel.

Felhívta az elsőfokú bíróság a szerződés megkötésekor hatályos 1996. évi CXII. törvény (rég. Hpt.) 210.§ (3) bekezdését és a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 2.§ d) pontját, mely utóbbi szerint a fogyasztói szerződésben az ellenkező bizonyításáig tisztességtelennek kell tekinteni különösen azt a szerződési feltételt, amely lehetővé teszi, hogy a fogyasztóval szerződő fél a szerződést egyoldalúan, a szerződésben meghatározott alapos ok nélkül módosítsa, különösen, hogy a szerződésben megállapított

pénzbeli ellenszolgáltatás mértékét megemelje vagy lehetővé teszi, hogy a fogyasztóval szerződő fél a szerződést egyoldalúan, a szerződésben meghatározott alapos okkal módosítsa, ha ilyen esetben a fogyasztó nem jogosult a szerződéstől azonnali hatállyal elállni vagy azt felmondani. Utalt rá, hogy a Kúria 2/2012. (XII.10.) PK véleménye szerint semmis a kikötés akkor is, ha az egyoldalú szerződésmódosításra okot adó egy vagy több feltétel - tartalmát tekintve - a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, indokolatlanul és egyoldalúan előnyös a pénzügyi intézmény, illetve hátrányos a fogyasztók számára.

Az elsőfokú bíróság a fentiek alapján kifejtette azt az álláspontját, miszerint a jelzálog fennállása alatt hatályos „mindenkori” általános üzletszabályzatra utalás korlátlan szerződésmódosítási jogot ad az I. és II. rendű alperesek részére és ezt a felmondás jogával nem ellensúlyozza. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a „mindenkori” kitétel tisztességtelen feltétel.

Az ítélet ellen az I. és II. rendű alperesek fellebbeztek. Kérték az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását.

A jogérvényesítési költségbiztosíték tekintetében hivatkoztak arra, hogy álláspontjuk szerint a Ptk.-nak az a rendelkezése, hogy a zálogjog kiterjed a követelés érvényesítésének költségeire is, önmagában nem jelenti azt, hogy minden ilyen költséget a zálogjog az eredeti rangsorban biztosít. Ha a végrehajtás útján érvényesítendő követelés összege meghaladja a jelzálogjoggal biztosított követelés összegét, akkor a különbözet erejéig új rangsorban kell bejegyezni a végrehajtási jogot, mert a végrehajtási jog bejegyzése egyébként a jelzálogjoggal biztosított követelésre vonatkozóan a jelzálogjoggal azonos rangsorban történik (Inyt.vhr. 21.§-ának (3) bekezdése). A fentiek alapján a végrehajtási elsőbbség biztosítása érdekében mindenképpen indokolt a zálogjog összegét külön kiterjeszteni a költségekre is.

Hivatkoztak arra is, hogy a 20 % mértékű jogérvényesítési költségbiztosítékot a szakirodalom is elismeri, azt a dr. A T, dr. G I, dr. N A által szerkesztett ... című kiadványban található szerződésminta kifejezetten tartalmazza.

Rámutattak, hogy a Ptk. 258.§-ának (3) bekezdése alapján a zálogtárgy értékesítésének bevétele a jogosultat illeti meg, de köteles a kötelezettel elszámolni. Ezen elszámolási kötelezettség értelemszerűen irányadó a perbeli jogviszonyban is.

A mindenkori üzletszabályzatra történő utalás kapcsán előadták, hogy a szerződéskötéskor hatályos Hpt. 207.§-a alapján a pénzügyi intézmény köteles a részére engedélyezett és általa rendszeresen végzett tevékenységre vonatkozó általános szerződési feltételeit üzletszabályzatba foglalni. Az üzletszabályzat általános szerződési feltételeket tartalmazó szerződéses dokumentum, amelyet a Hpt. szerződésmódosításra vonatkozó feltételrendszere szerint lehet csak módosítani.

Nem korlátlan tehát a pénzügyi intézmény jogosultsága a módosításra, azt minden esetben kizárólag a jogszabályban meghatározott szabályok betartásával módosíthatja. A hosszú évekre, évtizedekre megkötött szerződések esetén - amilyen a perbeli szerződés is - a hitelező az időközben végrehajtott jogszabályváltozásoknak, kötelező előírásoknak úgy tud eleget tenni, hogy a szerződés részét képező általános szerződési feltételeket tartalmazó üzletszabályzatát módosítja. A hitelező és az adós jogviszonyára így minden esetben az adott időpontban hatályos (mindenkori) üzletszabályzat rendelkezései az irányadók.

A felperes és a III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság az irányadó tényállást helytállóan állapította meg, a helyesen megállapított tényállásból levont jogi következtetéseivel azonban a másodfokú bíróság maradéktalanul nem értett egyet.

Nem osztotta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság álláspontját abban a kérdésben, miszerint a biztosíték terjedelmére vonatkozó bejegyzési engedélyben annak rögzítése, hogy a zálogkötelezettség a meghatározott összegű tőke, az ott részletezett ügyleti kamat, kezelési költség és esetleges késedelmi kamat mellett a kölcsöntőke 20 %-ának megfelelő jogérvényesítési költségbiztosítókra is kiterjed, 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 Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban 1959-es Ptk.) 251.§-ának (3) bekezdésének értelmében a zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez *igazodik*, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál. *Kiterjed* a kamatokra, *a követelés* és a zálogjog *érvényesítésének költségeire*, továbbá a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is.

E rendelkezésből az a lényeges, a felperesi aggályok cáfolatára alkalmas következtetés vonható le, hogy önmagában a zálogtárggyal való felelősség terjedelmére alapítottan, annak járulékosága folytán semmilyen követelés nem támasztható. Amennyiben a felek a követelés jogszabályban felsorolt, zálogjoggal biztosított járulékait megállapodásukban külön is tételezik, a jogviszony tartalmának befolyásolása nélkül csupán a zálogkötelezettség ténylegesen fennálló terjedelmét teszik a maguk és az ingatlannyilvántartás adatait megismerő harmadik személyek számára egyértelművé.

Mivel a jogszabály értelmében - a szerződő felek eltérő rendelkezésének hiányában - a zálogtárggyal való felelősség terjedelme a követelés érvényesítésének költségeire korlátozás nélkül (valamennyi költségre) kiterjed, a biztosíték jogérvényesítési költségek tekintetében történő korlátozása (a perbeli esetben a kölcsöntőke 20 %-ának megfelelő összegre) nem a dologi adós hátrányára, hanem előnyére szolgáló rendelkezés. Ennek folytán e feltételrészlet 1959-es Ptk. 209.§ (1) bekezdése szerinti tisztességtelensége nem állapítható meg.

Egyetértett azonban a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban a kérdésben, hogy amennyiben a felek a kölcsönszerződés és a jelzálogjog fennállása alatt hatályos *mindenkori* üzletszabályzatot általános érvénnyel a kölcsönjogviszony és a jelzálogjogviszony részévé teszik, az módot adhat a hitelezőnek, illetve a jelzálogjogosultnak arra, hogy a mindenkori üzletszabályzatában foglalt feltételre, mint a jogviszony tartalmára hivatkozhasson anélkül, hogy külön igazolnia kellene, az esetlegesen bekövetkezett egyoldalú módosításnak helye volt-e, a szerződésmódosítással érintett rendelkezés akár a jogosult egyoldalú hatalmassága, akár a felek konszenzusa alapján joghatályosan a szerződés részévé vált-e. Így ez a feltétel az elsőfokú bíróság helyes felismerése szerint a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul változtatja meg a felek jogosultságai és kötelezettségei közötti egyensúlyt, így annak tisztességtelensége az 1959-es Ptk. 209.§ (1) bekezdése alapján megállapítható.

A másodfokú bíróság a fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján fellebbezett részében részben megváltoztatta és a keresetet a jogérvényesítési költségbiztosítókra vonatkozó kikötés vonatkozásában is elutasította, egyebekben azt helybenhagyta.

Az I. és II. rendű alperesek fellebbezése részben vezetett eredményre. Az I. és II. rendű alperesek másodfokú eljárásban felmerült költsége 48.000 forint lerótt fellebbezési illetékből, valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (3) és (5) bekezdése, valamint 4/A.§-a alapján megállapítható 12.700 forint ügyvédi munkadíjból, mindösszesen 60.700 forintból állt. A felperes a másodfokú eljárásban fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő, költsége nem merült fel. Így a Pp.239.§-a folytán alkalmazandó 81.§ (1) bekezdése alapján a másodfokú bíróság az I. és II. rendű alperesek másodfokú eljárásban felmerült költsége fele részének megfizetésére kötelezte a felperest.

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 20.

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