

A ...i Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd, címe) által képviselt **dr. felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Dr. Ronga Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Ronga Róbert ügyvéd, címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű és a személyesen eljáró **II. rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a **Pécsi Törvényszék** 2016. június 29. napján kelt 11.P.20.126/2016/11. számú ítélete ellen a felperes által 12. 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 - helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állam javára - az illetékes állami adóhatóság felhívására, az ott írt módon és számlára - 48.000 (negyvennyolcezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes és a II. rendű alperes mint adósok, valamint az I. rendű alperes mint bank ... nyilvántartási számon 2008. szeptember 9. napján szerződést kötöttek, melyben megállapodtak arról, hogy az I. rendű alperes a felperesnek és a II. rendű alperesnek ingatlanfedezet mellett 16.000.000 forint finanszírozási igény kapcsán 118.002 svájci frank összegű személyi kölcsönt nyújt.

A kölcsönszerződés IV. pontja egyebek mellett tartalmazta azt a rendelkezést, mely szerint az adós tudomásul veszi, hogy a terhére fennálló kölcsön- és járuléktartozás tekintetében a banknál vezetett számlái és a bank vonatkozó bizonylatai alapján készített, közjegyzői okiratba foglalt, bank részéről tett nyilatkozatot vagy közjegyzői tanúsítványt elfogadja a terhére fennálló kölcsön- és járuléktartozás közokirati tanúsításaként, továbbá az adós aláveti magát annak, hogy a terhére fennálló kölcsön- és egyéb járuléktartozás mértékét, esetleges végrehajtási eljárás kezdeményezésének esetére is, a bank felkérésére a fenti módon közjegyző tanúsítsa.

A kölcsön biztosítására a felek a ..., T utca 00. fszt. 1. szám alatti **00000/A/1** helyrajzi számú lakásingatlanra jelzálogjogot alapítottak. A zálogszerződés 5. pontjában a felperes és a II. rendű alperes, mint zálogkötelezett kötelezettséget vállalt arra, hogy a jelzálogjoggal terhelt ingatlant biztosítja, illetve biztosíttatja oly módon, hogy a biztosítás kedvezményezettje a bank legyen, a jelzálogul lekötött ingatlant a kölcsön fennállásának egész időtartama alatt karbantartja, a biztosítás érvényét folyamatosan fenntartja.

A zálogszerződés 7. pontjában a felperes és a II. rendű alperes kötelezettséget vállaltak arra is, hogy ha az ingatlanfedezet értéke bármilyen ok miatt csökken, a bank felszólítására a fedezetet eredeti értékére kiegészítik.

A felperes többször módosított keresetében (Pécsi Törvényszék 11.P.20.126/2016/3. és 6. sorszám) annak megállapítását kérte, hogy a kölcsönszerződés 4. pontjának a közjegyzői ténytanúsítványra vonatkozó rendelkezése, a zálogszerződés 7. pontjába foglalt, a fedezet eredeti értékre történő kiegészítésével kapcsolatos rendelkezés, az 5. pont azon rendelkezése, melyben a zálogkötelezett kötelezettséget vállal az elzálogosított ingatlan biztosítására, illetve arra, hogy a biztosítás kedvezményezettje a bank legyen, érvénytelen szerződési feltételek. E feltételek érvénytelenségének megállapítását a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959. évi Ptk.) 209/A.§ (2) bekezdése, a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1.§ (1) bekezdés *a)*, *b)* és *j)* pontjai, 2.§ *d)* pontja alapján kérte. A 7. pont vonatkozásában tisztességtelenségi hivatkozását arra alapította, hogy a legsúlyosabb jogkövetkezmény alkalmazását, a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondhatóságát a hitelező olyan feltételhez kötötte, melynek megismerhetőségét nem biztosította az adósok részére. Hivatkozott arra is, hogy a feltétel nem elégíti ki a világosság és érthetőség követelményét, mert a fogyasztónak a kikötés hatásaival, következményeivel is tisztában kell lennie, lehetővé kell tenni számára, hogy egyértelműen és érthetően meghatározott kritériumok alapján előre láthassa, milyen okból, hogyan, milyen mértékben módosulnak a szerződésben megállapított kötelezettségei. A perbeli rendelkezés kapcsán nem lehet tudni, mit kell érteni a fedezeti ingatlan értékének csökkenése alatt, és a kikötés a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítja fel az értelmezésre. A perbeli szerződési konstrukcióban az adós tőketartozása is növekedhet, a többletfedezet iránti igény ezzel összefüggésben merülhet fel.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a ... számú kölcsönszerződés 4. pontjának az a kikötése, miszerint a közjegyzői okiratba foglalt, bank részéről tett nyilatkozatot vagy közjegyzői tanúsítványt fogadja el az adós a terhére fennálló kölcsön- és járuléktartozás közokirati tanúsításaként, továbbá aláveti magát annak, hogy a terhére fennálló kölcsön- és egyéb járuléktartozás mértékét a bank felkérésére a fenti módon közjegyző tanúsítsa, érvénytelen, 2008. szeptember 9-től nem jelent kötelezettséget a felekre nézve. A II. rendű alperest ennek túrésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest 23.966 forint, az alpereseket együttesen 11.988 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illeték állam javára történő megfizetésére. Kötelezte továbbá a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 25.527 forint részperköltséget. A zálogszerződés 5. pontjával kapcsolatban kifejtette, hogy az a szerződéses egyensúlyt nem bontja meg, mindkét fél érdekét szolgálja a fedezet értékének biztosítása. A zálogszerződés 7. pontjából kiragadott mondat tisztességtelenségének megállapítására irányuló kereset kapcsán az elsőfokú bíróság hivatkozott az 1959. évi Ptk. 209.§ (6) bekezdésére, miszerint nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg vagy jogszabály előírásainak megfelelően határozzák meg. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a rendelkezés megfelel az 1959. évi Ptk. 260.§ (3) bekezdésének, így az nem minősíthető tisztességtelen szerződési feltételnek.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett, amelyben annak részbeni megváltoztatását, és a zálogszerződés 7. pontjának per tárgyává tett szövegrészére vonatkozóan a kereset teljesítését

kérte. Fellebbezését azzal indokolta, hogy az első fokon eljáró bíróság figyelmen kívül hagyta az 1959. évi Ptk. 209/A.§ (2) bekezdését, az R. 1.§ (1) bekezdés *a)*, *b)* és *j)* pontját. A 7. pontban foglalt, az „ingatlanfedezet értéke bármilyen ok miatt csökken” kitélt a felperes azért találta tisztességtelennek, mert álláspontja szerint a korlátlan mértékű törlesztőrészlet-növekedés lehetőségét rejtő konstrukcióban a bank nem háríthatja az adósra azt a kockázatot, hogy újabb biztosítékokat kelljen nyújtani. Továbbra is hivatkozott arra, hogy a feltétel megismerhetőségét az I. rendű alperes nem biztosította az adósok részére, megfosztotta őket a felmondási ok ismeretétől, bekövetkezésének ellenőrizhetőségétől. Álláspontja szerint a Ptk. felek jogviszonyában irányadó normaszövege és a szerződési feltétel közötti egyezőség hiányzik, mert nem a zálogtárgy állagromlásához fűződik a felek jogviszonyában a zálogtárgy helyreállításának kötelezettsége, hanem több más körülményt is megjelöl a szerződés vitatott pontja. A fellebbezésben kifejtettek szerint tisztességtelen a kikötés azért is, mert a szerződési feltétel értelmezésére a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítja fel. A vitatott feltétel alapján nem állapítható meg, hogy az alperes mi alapján fogja a zálog romlását megállapítani, annak mértéke nem számítható ki, a szerződés nem rendezi, hogy az állagromlást mint műszaki szakkérdést, az ingatlanpiaci árak változását mint ingatlanforgalmi szakkérdést milyen paraméterek szerint fogja megítélni az alperes. Ha az alperes ezt saját maga tetszés szerinti mérlegeléssel dönti el, akkor egyértelműen tisztességtelen a kikötés az R. 1.§ (1) bekezdés *a)* pontja alapján.

Az I. és II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel érintett részében az ítéleti tényállást helyesen állapította meg, az abból levont érdemi következtetésével is egyetértett a másodfokú bíróság, az elsőfokú ítélet jogi indokolását azonban az alábbiak szerint pontosítja, illetve kiegészíti.

Az 1959. évi Ptk.-nak az elsőfokú bíróság által hivatkozott 260.§ (3) bekezdése a szurrogátumra (azaz a zálogtárgy helyébe lépő dologra) vonatkozó rendelkezést tartalmaz, ezért e jogszabályhely felhívása nem alapozza meg azt a következtetést, hogy az alperes az általa támasztott fedezetkiegészítési követelményt a jogszabály előírásainak megfelelően határozta meg.

A zálogfedezet csökkenésének esetét az 1959. évi Ptk. 261.§ (2) bekezdése szabályozza. E szerint, 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 megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a jogosult kielégítési jogát gyakorolhatja.

A felperesnek az a jogi érvelése, hogy a szerződési feltétel a jogszabály előírásainak azért nem felel meg, mert előbbi az értékcsökkenéshez, utóbbi az állagromláshoz rendel következményt, a fenti jogszabályhely összefüggéseket mellőző kiragadott értelmezésén alapul, és figyelmen kívül hagyja az 1959. évi Ptk. 525.§ (1) bekezdés *c)* pontját, mely éppen a biztosíték értékcsökkenése esetére rendelkezik úgy, hogy ha a csökkenés jelentős és az adós a biztosítékot a hitelező felszólítására nem egészíti ki, a kölcsön azonnali hatályú felmondásának is helye lehet.

Az 1959. évi Ptk. 261. § (2) bekezdésének és 525.§ (1) bekezdés *c)* pontjának együttes vizsgálatával már megalapozható az a következtetés, hogy a perbeli jogviszonyra irányadó, fellebbezés tárgyává tett szerződési kikötés meghatározása a jogszabály tartalmának megfelelően történt, ennek folytán az az 1959. évi Ptk. 209. § (6) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelennek.

E szerződési pont kizárólag az ingatlan értékében bekövetkezett változásra tekintettel teszi lehetővé, hogy az alperes felhívja a zálogkötelezettet a fedezet kiegészítésére. A felperes fellebbezési hivatkozásával szemben olyan kikötést nem tartalmaz, amely szerint ez a jogosultság az alperest a kölcsöntartozásnak a futamidő során bekövetkezett jelentős növekedése esetén is megilletné.

A kikötés megfogalmazása egyszerű kifejezésekkel, félreérthetetlen módon történt, így a feltétel nem világos és nem érthető volta miatti, az 1959. évi Ptk. 209.§ (4) bekezdésében megfogalmazott tisztességtelenség fel sem merülhet. Annak megítélése, mely szerint adott esetben a zálogtárgynak csökkent-e az értéke, és ehhez képest a zálogjogosult hitelező megalapozottan kéri-e a fedezet kiegészítését, valamint, hogy az erre irányuló felhívás eredménytelensége esetén kielégítési joga megnyílik-e, valóban vitás lehet az adós, illetve a zálogkötelezett és zálogjogosult hitelező között. A vita eldöntésére (és így a szerződés egyoldalú értelmezésére és/vagy a teljesítés szerződésszerűségének megállapítására) azonban a zálogjogosultnak nincs hatalmassága, a felek egyetértésének hiányában ezt a kérdést a bíróság hivatott elbírálni.

A másodfokú bíróság a fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - a Pp.256/A.§ (6) bekezdése folytán alkalmazandó Pp.253.§ (2) bekezdése alapján a fenti kiegészítésekkel helybenhagyta.

Az alpereseknek a másodfokú eljárásban költségük nem merült fel, így arról rendelkezni nem kellett.

A felperesnek engedélyezett illetékfeljegyzési jogra tekintettel le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74.§ (3) bekezdése folytán alkalmazandó, a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján, a Pp. 78.§ (1) bekezdésére tekintettel a felperes köteles viselni.

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

Pécs, 2017. február 28.

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