

A Pécsi Ítélőtábla a Dr. Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - Dr. Nagy Gábor László Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a ... Törvényszék 2016. szeptember 29. napján kelt, .../16. számú ítélete ellen a felperes által 18. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 12.700,- (tizenkettőezer-hétszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított, és a fellebbezés elbírálása szempontjából jelentős tényállás szerint a felperes és házastársa, mint adósok az alperessel, mint hitelezővel 2007. február 15-én ingatlan célú kölcsönszerződést kötöttek, amely szerint a kölcsön összege 29.221,41 CHF-nek megfelelő forint összeg, amelyből legfeljebb a finanszírozási igény összegeként megjelölt 4.300.000,- forint erejéig történik a kölcsön folyósítása. Megállapodtak, hogy a kölcsön lejáratá 2027. március hónap 15. nap.

E kölcsönszerződésből származó valamennyi fizetési kötelezettség biztosítására a peres felek ugyanezen a napon ingatlant terhelő jelzálogszerződést kötöttek, amellyel az alperes javára jelzálogjogot alapítottak a felperes tulajdonát képező ... helyrajzi szám alatti, számú és a ... helyrajzi szám alatti, ... számú ingatlanokra. A zálogszerződés általános feltételeinek 7. pontja szerint: ha a zálogtárgy értékében a szerződés időtartama alatt a zálogjogosultnak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be, és a zálogjogosult megítélése szerint szükség van a biztosíték kiegészítésére, a zálogkötelezett és/vagy a kölcsönszerződés vonatkozó rendelkezése szerint az adós a zálogjogosult felhívására haladéktalanul köteles újabb, a zálogjogosult szerint erre megfelelőnek ítélt biztosítékot nyújtani. Ennek elmulasztása esetén a zálogjogosult a jelen szerződés által biztosított kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a zálogszerződés 7. pontja érvénytelen, mert tisztességtelen szerződési kikötés. A tisztességtelenség okaként arra hivatkozott, hogy a támadott szerződési rendelkezés a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999.(II.5.) Kormányrendelet (a továbbiakban R.) 1.§ (1) bekezdés a) és b) pontjába ütközik, mert nem határozza meg egyértelműen, milyen mértékű állagromlás

esetén, milyen feltételekkel kell a kikötött további biztosítékadási kötelezettséget teljesíteni, ezért az alperest jogosítja fel a szerződés feltételének egyoldalú értelmezésére, illetve a fogyasztó teljesítése szerződésszerűségének kizárólagos megállapítására.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a vitatott szerződési kikötést jogszabályi előírásnak megfelelően határozták meg a jelzálogfedezet értékének védelmében, emiatt tisztességtelensége eleve kizárt, és nem is vizsgálható.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és a felperest 30.000,- forint perköltség megfizetésére kötelezte. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959.évi IV. törvény (a továbbiakban 1959. évi Ptk.) 209.§ szerződéskötéskor hatályos (5) bekezdése alapján azt állapította meg, hogy a támadott kikötés nem minősült tisztességtelen szerződési feltételnek, mert azt a jogszabály előírásának, így az 1959. évi Ptk.260.§ (2) és (3) bekezdésének, 261.§ (1) és (2) bekezdésének, valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (továbbiakban Hpt.) 78.§ (1) és (4) bekezdésének megfelelően állapították meg.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, annak megváltoztatását és a kereset teljesítését kérte. Felvetette az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését is. Álláspontja szerint azért lett volna szükséges a támadott szerződéses feltétel tisztességtelenségének érdemi vizsgálata, mert az nem egyezik meg az 1959. évi Ptk.-nak a felek jogviszonyában irányadó normaszövegével. A szerződés nem rendezi, hogy az állagromlás mértéke miként számítható ki, azt az alperes milyen módon dönti el, ami miatt a feltétel nem világos és nem érthető, mert a fogyasztó annak hatásaival, következményeivel nem lehetett tisztában. Kiemelte, a fedezet kiegészítésére, és ennek elmulasztása esetén a kölcsönjogviszony felmondására akkor is sor kerülhet a felmondott szerződési feltétel alapján, ha a zálogtárgy értéke nem csökken, de a hitel aktuális összege megnövekedik, azt azonban nem lehet tudni, mit kell érteni a kölcsöntartozás jelentős növekedése alatt.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Kiemelte, a jelzálogszerződés támadott kikötése jogszabály rendelkezésének felel meg, ami miatt tisztességtelennek nem minősülhet. Hivatkozott arra is, hogy a zálogtárgy értékének meghatározása módját a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet határozza meg, az ennek megfelelő eljárási rendet az alperes üzletszabályzata tartalmazza.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, a bizonyítás megismétlése, illetőleg kiegészítése nem volt szükséges. Az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése nem volt megállapítható. Erre figyelemmel a felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését - amelynek indokait elő sem adta - alaptalanul kérte.

Az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított ítéleti tényállásból helytálló jogi következtetést vont le, a másodfokú bíróság érdemi döntésével és annak indokaival is egyetértett.

Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy az 1959. évi Ptk. 209/A.§ (2) bekezdése kimondta, hogy a fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételként a szerződés részévé váló, továbbá a fogyasztóval szerződő fél által egyoldalúan, előre meghatározott és egyedileg meg nem tárgyalat tisztességtelen kikötés semmis. Az 1959. évi Ptk.209.§ (1) bekezdése szerint tisztességtelennek az az általános szerződési feltétel minősül, amely a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megsértésével egyoldalúan

és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg. Az 1959. évi Ptk.209.§-ának szerződéskötéskor hatályos (5) bekezdése azonban kimondja, hogy nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg.

A jelzálogszerződés 7. pontja arról rendelkezik, ha a zálogtárgyban a zálogjogosultnak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be, ami miatt szükség van a biztosíték kiegészítésére, a zálogjogosult a zálogkötelezettől és/vagy az adóstól újabb megfelelő biztosítékot követelhet. Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá, e szerződési feltétel megfelel az 1959. évi Ptk.261.§ (2) bekezdésében foglalt, zálogtárgy állagának romlása esetére, illetve a 260.§ (2) bekezdésében a zálogtárgy értékcsökkenése esetére előírt rendelkezésnek.

A másodfokú bíróság az indokokat kiegészíti az 1959. évi Ptk. 525.§ (1) bekezdésének c) pontjával is, amely szerint 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.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával, azzal, hogy a támadott szerződési feltételt fenti jogszabályi előírásoknak megfelelően határozták meg, ami miatt az nem minősülhet tisztességtelennek.

A felperes fellebbezésében alaptalanul hivatkozott arra, hogy jogszabályban meghatározott szerződési feltételnek csak az állagromlás esetére előírt fedezetkiegészítés minősülne, hiszen az 1959. évi Ptk.260.§ (2) bekezdése és 525.§ (1) bekezdés c) pontja kifejezetten a zálogtárgy, illetve a biztosíték értékcsökkenése esetére rendelkezik a biztosíték kiegészítésének kötelezettségéről.

A felperes fellebbezésében arra is alaptalanul hivatkozott, hogy a támadott szerződési rendelkezés szerint a kölcsöntartozásnak a futamidő során bekövetkezett jelentős növekedése esetén is megilleti a felperest a fedezet kiegészítésének követelése, mert arra feljogosítja akkor is, ha az árfolyamváltozás miatt a kölcsöntartozás a futamidő során jelentősen megnövekedne. A jelzálogszerződés 7. pontja ezzel szemben kizárólag a zálogtárgy értékében bekövetkezett változásra tekintettel teszi lehetővé, hogy az alperes felhívja a zálogkötelezettet, illetve az adóst a fedezet kiegészítésére, ezért olyan, jogszabályban meghatározott szerződési feltétel, amely nem minősülhet tisztességtelennek.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az ítéletábra arra utal még, annak megítélése, hogy a zálogtárgynak csökkent-e az értéke, és ehhez képest a zálogjogosult hitelező megalapozottan kéri-e a fedezet kiegészítését - illetve, hogy erre irányuló felhívásának eredménytelensége esetén jogszerűen él-e a biztosított szerződés azonnali hatályú felmondásának jogával - a felek között valóban vitás lehet. Ez azonban nem jelenti a szerződési feltétel tisztességtelenségét, a szerződéses feltétel nem biztosít az alperesnek egyoldalú hatalmasságot a vitás kérdések eldöntésére, mert a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elveket jogszabály, a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet meghatározza, a felek egyetértésének hiányában pedig a fedezet kiegészítésére irányuló felhívás, továbbá az esetleges felmondás jogszerűségét bíróság hivatott elbírálni.

A másodfokú bíróság a fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése és 254.§ (3) bekezdése alapján helytálló indokaira utalással helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban is elvesztés felperes a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján köteles a pernyertes alperes részéről felmerült másodfokú perköltség megfizetésére, mely a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése alapján megállapított általános forgalmi adóval növelt ügyvédi munkadíj. Felperes viseli továbbá a saját másodfokú költségeit.

P é c s, 2017. április 13.

. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács János s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró