

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.I.20.027/2017/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd ügyintézője mellett a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (címe) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek, a dr. Kövágó László ügyvéd (címe) által képviselt I.rendű alperes neve (címe) I. rendű és az II.rendű alperes neve (címe) II. rendű alperesekkel szemben szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 6.P.21.415/2015/23. számú ítélete ellen a felperes részéről 25. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alpereseknek egyetemlegesen 5000 (ötezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

Az alperesek, mint együttes hitelezők, valamint a felperes, mint adós között 2007. október 9. napján lakásvásárlási célú, svájci frank alapú, jelzálogjoggal biztosított kölcsönszerződés jött létre azzal, hogy a szerződés alapján a kölcsön tőkeösszegének forintban kifejezett összege 3 000 000 Ft volt. A szerződésben a szerződő felek a kölcsön tőkeösszegének és járulékeinak biztosítására jelzálogjogot alapítottak a felperes által a kölcsön összegének felhasználásával megvásárolt és kizárólagos tulajdonába került **x-i x1.** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a természetben a szám alatt található ingatlanon az I. rendű alperes, mint zálogjogosult javára. A szerződés rendelkezései szerint a jelzáloggal terhelt ingatlan szerződés megkötésekor hitelbiztosítéki értéke 8 100 000 Ft volt.

A szerződés IV.1. pontjának 10. bekezdése az alábbi rendelkezést tartalmazta: „Ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenése) a zálogból való kielégítést veszélyezteti, a zálogjogosult felhívására a zálogkötelezett a felhívásban megszabott határidő alatt köteles a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. Amennyiben a zálogkötelezett a fenti felhívás ellenére a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészíti ki, a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés lejárta hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.”.

A felek közötti szerződés a jelen időpontig nem szűnt meg, az abból származó fizetési kötelezettségét a felperes szerződésszerűen teljesítette, a szerződés fentiekben idézett IV.1. pontjának 10. bekezdésében foglalt rendelkezés alapján pedig sem az ott írt felhívás, sem bármely ott írt intézkedés megtételére nem került sor, továbbá nem állnak fenn olyan körülmények, melyek

az adott szerződéses rendelkezésből származó jogok és kötelezettségek alkalmazását a jövőre nézve valószínűsíténék.

A felperes keresetében kérte a szerződés IV.1. pontjának 10. bekezdésében rögzített rendelkezése érvénytelenségének a megállapítását, továbbá az érvénytelenség jogkövetkezményeként annak megállapítását, hogy az adott szerződéses feltétel nem jelent kötelezettséget a szerződő felekre nézve.

Az alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság a 23. sorszám alatt meghozott ítéletében a felperes keresetét elutasította, és kötelezte őt, hogy fizessen meg 15 napon belül az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 57 150 Ft perköltséget.

Határozatának indokolása szerint a felperes a régi Ptk. 209. §-a és 209/A. §-a, valamint a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. §-a (1) bekezdésének a) és b) pontjai szerinti tisztességtelenségre mint semmisségi okra alapította a kereseti kérelmét

A régi Ptk. perbeli szerződés megkötésekor hatályban volt 209. §-ának (5) bekezdése (utóbb újraszámozás folytán (6) bekezdése) szerint: „Nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg”.

A perbeli szerződés megkötésének időpontjában hatályban volt régi Ptk. 260. §-ának (2) bekezdése alapján: „Ha a zálogtárgy elpusztulásáért vagy értékcsökkenéséért a tulajdonos felelős, továbbá, ha a zálogtárgyat biztosítékadási kötelezettség alapján kötötték le, és a kárért a jogosult nem felelős, a tulajdonostól, illetőleg a biztosíték adására kötelezettől megfelelő új zálogtárgyat, vagy az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezetet lehet követelni.”

A perbeli szerződés megkötésének időpontjában hatályban volt régi Ptk. 261. §-ának (2) bekezdése alapján: „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 régi Ptk. fentiekben idézett 209. §-ának (5) bekezdése alkalmazása körében kialakult jogértelmezés szerint a tisztességtelenség vizsgálata annál a szerződési feltételnél kizárt, amely olyan kógens vagy kellően körülírt tartalmú diszpozitív szabálynak felel meg, amely megállapodás nélkül, vagy akár annak ellenére is a szerződés részévé válik (BDT2014.3174.).

A keresettel támadott szerződéses rendelkezés tartalmilag megfelel a szerződés megkötésekor hatályban volt régi Ptk. 260. §-ának (2) bekezdésében, illetőleg - és különösen - a 261. §-ának (2) bekezdésében foglalt jogszabályi rendelkezéseknek, gyakorlatilag a szerződésre irányadó jogszabályi rendelkezések szerződésbe ültetése, illetve más oldalról közelítve olyan szerződéses tartalmat megtestesítő szerződési feltétel, mely az idézett jogszabályi rendelkezések alapján annak a konkrét szerződésben való rögzítése nélkül is irányadó a szerződést kötő felek szerződéses jogviszonyára. Erre figyelemmel a keresettel támadott szerződési feltétel a régi Ptk. 209. §-ának (5) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek, melyre tekintettel a felperesnek az adott rendelkezés tisztességtelenségen alapuló érvénytelenségének megállapítását célzó keresete alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét ezért elutasította, egyben őt a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek perrel felmerült költségeinek megtérítésére, mely az őket együttesen képviselő jogi képviselőnek a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (3) bekezdése és 4/A. §-ának (1) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjat foglalja magába azzal, hogy annak alapjaként 4 megkezdett tárgyalási órát és 5 óra peren kívül végzett ügyvédi tevékenységet vett alapul.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatásával a kereseti kérelmének való helyet adást, vagylagosan pedig az ítélet hatályon kívül helyezését kérte az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára történő utasítása mellett. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a 2014. évi XL törvény 40. §-ának (3) bekezdésében és a 39. §-ában írt rendelkezéseit, valamint a 18/1999. kormányrendelet 1. §-ának a), b) és j) pontjait. A szerződés vitatott rendelkezésének és a norma szövegnek az egyezősége hiányzik, valamint az a fogyasztóval szerződő felet jogosítja fel egyoldalúan a szerződési feltétel értelmezésére. Nem rendezi a szerződés azt sem, hogy a zálog romlása - amely ingatlanforgalmi szakkérdés - milyen paraméterek szerint kerül megítélésre. Hivatkozott végül a szerződés III. pontjával összefüggésben arra, hogy semmis az a feltétel, amely a bizonyítási terhet megfordítja.

Az alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben annak tartalma szerint az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték helyes indokai alapján.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és azt alaptalannak találta a következők szerint:

Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, abból az irányadó jogszabályok megfelelő alkalmazásával megalapozott következtetésre jutott, aminek indokaival is maradéktalanul egyetértett az ítélet tábla azok megismétlése nélkül.

A fellebbezésben írtak miatt mutat rá az ítélet tábla, hogy a régi Ptk. 209. §-ának a korabeli számozás szerinti (5) bekezdésének alkalmazása szempontjából nem feltétel a szerződéses rendelkezés és a normaszöveg szó szerinti egyezése. A vitatott szerződéses kikötést kétségtelenül a jogszabály előírásának megfelelően határozták meg, ezért nem lehet szó annak tisztességtelenségéről, miáltal a kereset alaposságáról sem.

A felperesnek a szerződés III. pontjával összefüggésben előadott érvelésével az ítélet tábla nem foglalkozott, ennek a szerződéses rendelkezésnek a tisztességtelensége ugyanis nem képezte az érdemben elbírált kereset tárgyát.

A leírtak miatt az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta a Pp. 254. §-ának (3) bekezdése szerint annak helyes indokai alapján.

A felperes a fellebbezési eljárásban is pervesztes lett, ezért az ítélet tábla a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján őt kötelezte a jogi képviselővel eljáró alperesek költségének megtérítésére, aminek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a (3) és (5) bekezdései alapján meghatározott ügyvédi munkadíj figyelembevételével állapította meg; a teljesítési határidő a Pp. 217. §-ának (1) bekezdésén alapul.

Debrecen, 2017. április 4.

Dr. Csikiné dr. Gyuranecz Márta sk. a tanács elnöke, Dr. Bakó Pál sk. előadó bíró, Dr. Pribula László sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő