

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.III.20.085/2017/5. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Székely Gábor ügyvéd által képviselt **felperes neve felperes lakcíme** szám alatti lakos felperesnek - Ügyvédi Iroda(ügyintéző: dr. Bihary Tibor ügyvéd) által képviselt **I.rendű alperes neve** I.rendű alperes címe. szám alatti székhelyű I. rendű, valamint a személyesen eljáró **II.rendű alperes neve II. r, alperes lakcíme** szám alatti lakos II. rendű alperes ellen zálogszerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Gyulai Törvényszék 2016. november 23. napján kelt 10.P.20.329/2016/7. számú ítélete ellen a felperes által 9. sorszámmal előterjesztett fellebbezésre tekintettel lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a kiigazítással **hagyja helyben**, hogy a felperesnek nem II. rendű alperes, hanem I. rendű alperes részére kell az ott megállapított összegű elsőfokú perköltséget megfizetnie.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 30.000,- (Harmincezer) forint másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

Az I. rendű alperes zálogjogosultként, 2008. november 5. napján kötött szerződést a felperessel és II. rendű alperessel, mint zálogkötelezettekkel. Ebben rögzítették, hogy korábbi hitelkiváltás céljára felek között létrejött kölcsönszerződés alapján az I. rendű alperes 103.792,- svájci frank összegű kölcsönt nyújtott kölcsönvevőknek. E kölcsön ingatlan-biztosítésként jelölték meg a zálogjog alapításáról szóló szerződésükben a felperes és II. rendű alperes közös tulajdonában álló **ingatlan címe** (helyrajzi szám:) megjelölésű ingatlant, melyen zálogjogot alapított az I. rendű alperes mint jelzálogjogosult a szerződés útján. A zálogszerződés II/6. pontjában szereplő szerződési kikötés szerint: „Ha a Zálogtárgy(ak) 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(ek) és/vagy a kölcsönszerződés vonatkozó rendelkezése szerint az Adós a zálogjogosult felhívására maradéktalanul köteles(ek) újabb a Zálogjogosult szerint erre megfelelőnek ítélt biztosítékot nyújtani.”

Az I. rendű alperes pénzügyi vállalkozás, mely a Hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. tv. (Hpt.) szerinti hitelbiztosítéki érték megállapítási szabállyal rendelkezik.

A felperes keresetében kérte a zálogszerződés II/6. pontjára nézve a semmisség megállapítását, míg a II. rendű alperest az I. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelem tüzésére kérte kötelezni. Állítása szerint a kikötés tisztességtelen általános szerződési feltétel, ezért a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján érvénytelen. Hivatkozott továbbá a 18/1999. Korm. rendelet (Korm. rendelet)

1. § a) és b) pont, valamint 2. § f) pontjára is, melyeknek megfelel a sérelmezett szerződési feltétel, így annak tisztességtelensége ezek alapján is megállapítható. Hangsúlyozta, hogy fogyasztóként kötött kölcsönszerződést az I. rendű alperessel, aki általános szerződési feltételként vette a szerződésbe a kikötést, mely vele mint fogyasztóval szemben egyoldalú szerződés értelmezésre jogosítja fel az I. rendű alperest, az ezáltal kizárólagosan jogosult eldönteni, hogy a teljesítés szerződésszerű-e, illetve ezáltal olyan feltételtől teszi függővé a teljesítést, melynek bekövetkezte kizárólagosan a vele mint fogyasztóval szerződő másik fél akaratán múlik. Hivatkozott továbbá a 93/13. EKG irányelv 6. cikk (1) bekezdésében foglaltakra is. Kifejtette, hogy a szerződés fenti rendelkezései nem felelnek meg a szimmetria, a ténylegesség és arányosság, az objektivitás, világos és egyértelmű megfogalmazás, valamint a tételes meghatározás elvének. Az adósok számára kiszámíthatatlanná válik e szerződési feltétel folytán, hogy a kölcsönt nyújtó pénzintézet hogyan értékeli a fedezetet, az ezt befolyásoló tényezők, körülmények nem ismertek számára. A kölcsönt nyújtó pénzintézet szabadon döntheti el ez alapján, hogy mely időpontban, milyen mértékű a zálogtárgy romlása, értékcsökkenése és önkényesen írhat elő további biztosítékadást a felperesi fogyasztó számára, ezért tisztességtelen ez az általános szerződési feltétel.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a jelzálogszerződés fedezet kiegészítésére vonatkozó kötelezettséggel kapcsolatos rendelkezése egyértelmű és érthető, az a Ptk. 260. § és 261. §, valamint a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjának mindenben megfelel. Hangsúlyozta, a zálogjogosult részére mindenkor biztosítani kell a biztosíték fedezeti értékének ellenőrzési lehetőségét és azt, hogy értékcsökkenés esetén követelje a biztosíték kiegészítését. Ezek azonosíthatók a Korm. rendelet keresetben jelölt tisztességtelennel minősülő rendelkezéseivel, önmagában a kihatás nem ad egyoldalú szerződésértelmezésre lehetőséget a fogyasztóval szerződő I. rendű alperes számára és egyoldalú szerződésmódosítási jogot sem jelent.

A II. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő, nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Jogi indokolásában idézte a szerződéskötéskor hatályos, jelen perre még irányadó 1959-es Ptk. zálogjogra vonatkozó 251. § (1), 260. § (2), (3) bekezdéseit, valamint a 261. § (1) és (2) bekezdését. A kereseti kérelem tekintetében a tisztességtelen általános szerződési feltételekkel kapcsolatos jogkövetkezményekre vonatkozó Ptk. 209. § (1), (3), valamint (5) bekezdés, továbbá a Ptk. 209/A. § (2) bekezdés további ismertetése nyomán kiindulópontként rögzítette, hogy olyan szerződési feltétel tisztességtelensége, melynek tartalmát jogszabály kimerítően, taxatív határozza meg, a bíróság által nem vizsgálható. Ha azonban a kogens keretszabályt a felek rendelkezési joga tölti meg tartalommal, vagy ha a felek diszpozitív jogszabályi rendelkezésektől eltérnek, a tisztességtelenség ilyen esetben már vizsgálható. A zálogtárggyal mint szerződési biztosítékkal kapcsolatos - ismertetett - szabályokat értelmezve kiemelte, ha a zálogtárgy állagának romlása veszélyezteti a zálogjogosult követelésének kielégítését, a zálogjogosultat megilleti a jog, hogy gondoskodjék a követelés fedezetének meglétéről, azt ellenőrizhesse. A törvényi szabályozás folytán a zálogjogosultat a biztosíték veszélyeztetésének mértékéhez igazodóan megilleti a megfelelő biztosítékpótlás követelésének joga a zálogkötelezettel szemben. Ha pedig az erre vonatkozó felhívása eredménytelen, megilleti a kielégítési jog érvényesítése is. A bíróság mindezeket túl utalt a Hpt. 78. § (1) és (4) bekezdés rendelkezéseire is, melyekből következően a pénzügyi intézménynek a hitel kihelyezésről történő döntés előtt meg kell győződnie a szükséges fedezetek, biztosítékok meglétéről, és ezt a szerződéses jogviszony fennállta alatt is rendszeresen, dokumentáltan figyelemmel kell kísérnie. A jogszabályi rendelkezésekből következően a pénzügyi intézménynek nem csak a szerződéskötés előtt, de annak fennállása alatt is vizsgálnia kell a fedezet, illetve a biztosíték meglétét, megfelelőségét. E jogszabályi kötelezettségének tett eleget az I. rendű alperes, amikor a zálogtárgy mint biztosíték értékállóságára

vonatkozóan kötött ki a zálogtárgy elpusztulása vagy értékcsökkenése esetére zálogfedezet kiegészítési kötelezettséget a szerződésben. A bíróság a jogszabályi előírásokhoz igazodónak találta a keresetben érvénytelennek minősített szerződési feltételt, így annak tisztességtelensége a bíróság álláspontja szerint nem áll fenn. A keresettel érintett szerződéses rendelkezéseket emellett egyértelműnek, könnyen értelmezhetőnek találta, azok szakkifejezéseket nem tartalmaznak, az átlagos fogyasztó által átláthatóak, a következményeket illetően világosak. A tisztességtelenség minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a), b), valamint 2. § f) pontja alapján sem találta tisztességtelenségnek minősíthetőnek a perbeli szerződési feltételt. Megjegyezte, hogy a keresetben még hivatkozott 2/2012. (X.10.) PK vélemény meghatározott elvei a pénzügyi intézmény által alkalmazott általános szerződési feltételekben szereplő egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségére vonatkozó megállapításokat rögzít, a támadott feltétel azonban nem tekinthető szerződés módosítási szabálynak.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérve annak megváltoztatását és kereseti kérelmének helytadást. Jogi álláspontja szerint a támadott szerződéses rendelkezés egyoldalú szerződési értelmezésre jogosítja fel a fogyasztóval szerződő gazdálkodó szervezetet, ezért tisztességtelen. Egyedül a hitelező jogosult ez alapján annak megítélésére, hogy az ingatlanból való kielégítés mikor válik veszélyeztetetté. Ez a zálogszerződés azonnali hatályú felmondására is feljogosítja egyúttal az I. rendű alperest, mely a szerződő felek közötti egyensúlyt az adós hátrányára megbontja. Továbbra is hivatkozott a 2/2012. PK véleményben foglaltakra, az egyoldalú szerződésmódosításra okot adó szerződési feltétel ez alapján is semmis, mivel a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével indokolatlan egyoldalú előnyhöz juttatja a pénzügyi intézményt. A támadott szerződési kikötés kapcsán a tételes meghatározás elvének, továbbá a ténylegesség, arányosság, valamint az átláthatóság elvének sérülésére hivatkozott. Sérelmezte azt is, hogy az I. rendű alperes által egyoldalúan meghatározott értékcsökkenés esetén haladéktalanul kell a zálogkötelezettnek a biztosíték kiegészítés felől intézkednie. Utalt továbbá arra, hogy az I. rendű alperes által alkalmazott belső szabályzat számára nem volt megismerhető, és továbbra is állította, a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), b), valamint 2. § f) pontja folytán tisztességtelenségnek minősül az általa kifogásolt szerződési feltétel, mivel az a pénzügyi intézményt egyoldalú szerződés értelmezésre jogosítja fel, ő döntheti el, hogy a kötelezett teljesítése szerződésszerű-e.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Az I. rendű alperes elsődlegesen pontosította, hogy alapítási engedélye folytán pénzügyi vállalkozásnak minősül, és nem hitelintézet. Kérte figyelembe venni, hogy a jelzálogszerződés II/6. pontja nem felmondási jogot szabályoz, ugyanakkor annak szövegezése világos, egyértelmű, teljes mértékben, megfelel a Ptk. 261.§ (2) bekezdés rendelkezéseinek. A Ptk. szabályain túlterjeszkedést nem jelent, és nem biztosít többletjogokat sem az I. rendű alperesnek. Hangsúlyozta, a zálogjogosultnak lehetőséget kell biztosítani, hogy vizsgálhassa és eldönthesse, a biztosíték értéke megfelel-e, ha pedig az csökken, akkor intézkedéseket tehessen a megfelelő biztosítékadás érdekében. A zálogtárgy értékének megállapítása ezzel nem a zálogjogosult kizárólagos értelmezési körébe került, hanem objektív körülmény. Az adott feltétel bekövetkezése esetén jogosultságot kell biztosítani, hogy a zálogjogosult fellépessen a biztosíték megőrzése érdekében.

A kikötés tehát a törvényi szabályozással egyezően deklarálja a zálogjogosult azon jogát, hogy felhívja a zálogkötelezettet a zálogfedezet kellő értékben történő nyújtására, a rendelkezés világos és egyértelmű.

A fellebbezés **nem alapos.**

A perbeli esetben a felperes nem vitatotta a Ptk. 685. § d) pont szerinti fogyasztóként kötött fogyasztói célú kölcsönszerződést az I. rendű alperesi kölcsönadóval, melynek biztosítékaul ugyancsak fogyasztói szerződés keretében engedett jelzálogjogot a II. rendű alperessel közös tulajdonában álló ingatlanra. Ekként a zálogszerződésre is a fogyasztói szerződések szabályai irányadók (Ptk. 685. § e) pont). A perben nem volt vitatott az sem, hogy a felperes által kifogásolt szerződési rendelkezés a jelzálogszerződés általános szerződési feltételei között szerepelt, azt a fogyasztóval szerződő pénzintézet több szerződés megkötése céljából egyoldalúan a másik fél közreműködése nélkül előre határozott meg, melyet a felek a szerződéskötés során egyedileg nem tárgyaltak meg (perben irányadó 1959-es Ptk. 205/A. § (1) bekezdés). A keresettel érintett szerződési feltétel szerződési okiratba szerkesztve jelent meg, ez nem volt akadálya annak, hogy általános szerződési feltételnek minősüljön (Ptk. 205/A. § (3) bekezdés). A fogyasztói szerződésben szereplő általános szerződési feltétel tisztességtelenségére ezáltal a felperesnek fennállt a joga hivatkozni. A felperes a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján kérte a semmisség megállapítását, elsősorban a Korm. rendelet konkrétan meghatározott három törvényi tényállására alapította ezzel kapcsolatos álláspontját.

E kereseti kérelem elbírálása során a Ptk. 209. § (1) bekezdése irányadó, mely szerint, ha a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel 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 szerződési feltétel tisztességtelensége fennáll. Nem minősülhet azonban tisztességtelennek az a szerződési feltétel, amelyet jogszabály állapít meg, vagy amelyet jogszabály előírásának megfelelően határoznak meg a felek (Ptk. 209. május 22-től hatályos 209. § (6) bekezdés, korábban (5) bekezdés).

A perben irányadó 1959-es Ptk. 261. § (1) és (2) bekezdése kötelezettségként írja elő a zálogtárgy épségének megőrzését a zálogkötelezett számára, ennek veszélyeztetése esetére pedig feljogosítja a zálogjogosultat az ilyen cselekmény megtiltására, illetve a biztosítékot fenyegető veszély elhárításához szükséges intézkedések megtételére. A követelés kielégítésének veszélyeztetése esetén a zálogjogosult kérheti továbbá a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő újabb biztosíték adást is. Ha mindennek a kötelezett nem tesz eleget, a jogosult kielégítési jogát gyakorolhatja. Az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást amikor megállapította, a kereseti kérelemmel érintett szerződési feltétel alapvetően e jogszabályi háttéren alapul. A zálogtárgy állagának bármely okú romlása, értékcsökkenése veszélyt jelent a zálogjogosult követelésének kielégítésére, és ha ez mégis bekövetkezik, a jogalkotó ennek elhárítása érdekében jogosította fel különböző elhárító intézkedések megtételére a zálogjogosultat, sőt követelési jogokkal is felruházta. E garanciális jellegű szabályok azon alapulnak, hogy a jelzálogjog a zálogjog azon típusa, amely esetén a zálogtárgy tulajdonosa a zálogjog megállapítását követően is jogosult a dolgot birtokában tartani és rendeltetésszerűen használni. A zálogtárgy értékcsökkenése, sérülése, állagromlása mértékének megállapítására a zálogszerződés törvényi háttere folytán a zálogjogosult köteles ezt külön szerződési feltételként érvényesen rögzíthették a felek. A zálogszerződés kifogásolt rendelkezései tehát tartalmukat és céljukat tekintve megfelelnek a Ptk. idézett rendelkezéseinek, a jogszabály előírásaival, és céljával összhangban állnak. A haladéktalan intézkedési kötelezettség előírása sem jelent tisztességtelen szerződési feltételt, lényegét tekintve ez mihamarabbi intézkedési kötelezettségeket jelent a zálogkötelezett számára egy ésszerű, de igen rövid határidőn belül, a veszélyeztetettség jellegétől, mértékétől függően. Megjegyzendő, hogy együttműködési kötelezettsége körében a zálogkötelezettnek is figyelemmel kell kísérnie a zálogtárgy állagát és adott esetben külön zálogjogosulti felszólítás nélkül is intézkednie kell annak megóvása iránt.

Az elsőfokú bírósággal egyezően az ítéletábra is utal a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjára, mely kölcsönszerződés során nyújtott biztosíték jelentősebb értékcsökkenése esetére még az azonnali

hatályú felmondás jogkövetkezményének lehetőségét is biztosítja a hitelező számára. A felmondásnak azonban két konjunktív feltétele van, egyrészt a szolgáltatott biztosíték (jelen esetben zálogtárgy) értékének jelentős csökkenése kell, hogy bekövetkezzen, másrészt a felmondást meg kell előznie a hitelező felszólításának és csak a felszólítás eredménytelensége esetén alkalmazható a felmondás súlyos jogkövetkezménye. Mindezen törvényi előírásokkal nem áll ellentétben a perbeli szerződési feltétel, hiszen a törvényi háttérszabály az ismertettek szerint csak a konjunktív feltételek fennállása esetén alkalmazható, így tisztességtelen joghátrány nem érheti a felperesi fogyasztót. A kölcsön fedezetének jelentős csökkenése vagy megszűnése a bírói gyakorlat szerint is egyértelműen jogot biztosít a hitelező számára az azonnali hatályú felmondáshoz, mely végsősoron ugyancsak a zálogkötelezett kielégítési jogának megnyíltát eredményezi (Legfelsőbb Bíróság (Kúria) BH2003/5/204. szám alatt közzétett eseti döntés).

A Ptk. ismertetett szabályai mellett helyesen hívta fel az elsőfokú bíróság a Hpt. idevágó 78. § (1) és (4) bekezdéseit, az itt rögzített rendelkezések speciálisan pénzügyi intézetekre vonatkozóan, ugyancsak kötelezettségként írják elő a szerződés tartama alatt, hogy a kölcsönt nyújtó zálogjogosult kísérelje figyelemmel, dokumentálja az ügyfél pénzügyi gazdasági helyzetének alakulását, illetőleg a biztosítékok meglétét, valós értékét és érvényesíthetőségét. A Hpt. Ptk.-hoz képest speciális rendelkezéseinek betartása érdekében a perbeli szerződésben, a II/6. pont szerinti szövegezéssel az I. rendű alperesi hitelező kiköthetett egyedileg pontosított jogosultságokat.

A zálogjogosult megítélése szerinti értékcsökkenés meghatározást, vagy a biztosítéknyújtás megfelelőségének eldöntését a Hpt. 14. § (1) bekezdés q) pontja szerint készített hitelbiztosítéki értékmegállapítási szabályzat határolja be, mellyel a peradatok szerint az I. rendű alperes szabályszerű módon rendelkezik. Emellett a kifogásolt szerződési rendelkezés nem zárja el a zálogkötelezettet ennek vitatásától, ekörben nem tartalmaz előzetes joglemondást, és a bizonyítási terhet sem hárítja át a felperesi fogyasztóra. A Ptk. 4. § (1) bekezdése által előírt, alapelv szintű együttműködési kötelezettség pedig a szerződési feltétel bekövetkezése esetén egyaránt vonatkozik a felekre. Mindezekből következően a Korm. rendelet 1. § a), b), illetve 2. § f) pontjában rögzített törvényi tényállások egyikének sem feleltethető meg a perbeli szerződési feltétel, így annak tisztességtelensége sem állapítható meg. Helytálló a fellebbezési ellenkérelem atekintetben is, hogy nem felmondási szabályról van szó, így a Kúria 2/2012. számú PK véleményben kifejtett irányadó szempontok szerint sem lehet az adott szerződési szabályt vizsgálni, az ott kifejtettek a perbeli szerződési feltétel érvénytelensége nem alapítható, mivel nem egyoldalú szerződésmódosítási jogot biztosít, hanem az ismertetett jogszabályi háttérnek megfelelő, azt részletező szabályozást tartalmaz, azokkal azonban nem ellentétes.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra is arra a jogkövetkeztetésre jutott, hogy a Ptk. 209. § (6) bekezdés rendelkezései miatt nem minősíthető tisztességtelennek a jogszabályi előírásoknak megfelelő, perbeli szerződési feltétel. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésre történt hivatkozással helybenhagyta.

Az elsőfokú ítélet II. rendű alperes javára perköltséget megítélő rendelkezése kapcsán észlelte az ítéletábra, hogy az ellentétes a perköltség megállapításra vonatkozó jogi indokolással, hiszen ott az elsőfokú bíróság az I. rendű alperesre vonatkozó perköltség megállapítás szempontjait és háttérszabályait részletezte. A perben a II. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, jogi képviselő nélkül járt el, áthárítható költsége nyilvánvalóan nem merült fel, ezért az ítélet indokolásának megfelelően szükséges volt kiigazítani a perköltség megállapítással kapcsolatos ítéleti rendelkezést akként, hogy az elsőfokú perköltségre az I. rendű alperes a jogosult.

A fellebbezés eredménytelensége folytán a jogi képviselővel eljár, írásban és szóban ellenkérelmet előterjesztő I. rendű alperes másodfokú eljárási költség térítésre is jogosult, a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján felperest terhelő fizetési kötelezettség összegét az ítélőtábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján határozta meg.

S z e g e d , 2017. április 13.

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó s.k.	Dobler László s.k.	Béri András s.k.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró