

Győri Ítéltábla
Pf.IV.20.217/2016/7/I. szám

A Győri Ítéltábla a Dr. Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a jogtanácsos által képviselt **alperes** ellen tisztességtelen szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Veszprémi Törvényszék 2016. szeptember 2. napján kelt 7.P.21.344/2015/16/I. számú ítélete ellen az alperes részéről 17. szám alatt benyújtott fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezéseit helybehagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 20.000,- (Húszezer) Ft másodfokú perköltséget, viselje továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeit.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint 2007. július 18-án a felek „Önálló zálogjoggal biztosított ingatlanvásárlási kölcsönszerződés deviza alapú kölcsönhöz” megnevezésű szerződést kötöttek.

A felek egyebek mellett a kölcsönszerződés I.8.1. pontjában kikötötték, hogy a hitelező jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani akkor is, ha a kölcsön fedezetül szolgáló ingatlanbiztosíték állaga bármely okból tartósan romlik, vagy hitelbiztosítéki értéke tartósan csökken, vagy a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek zálogból való kielégítését veszélyezteti és az adós, illetve a zálogkötelezett a hitelező által megjelölt határidőig annak állagát nem állította helyre, vagy a kölcsön fedezetét további ingatlanbiztosítékkal nem, vagy nem kellő mértékben egészíti ki. A szerződés II. részében a felek kikötötték, hogy a zálogkötelezett és a hitelező a kölcsön és járulékai mindenkori forint ellenértékére ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapítanak.

A szerződés II.7. pontja szerint a hitelezőnek a zálogból való kielégítési joga a biztosított követelés lejártá hiányában is megnyílik akkor, ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek zálogból való kielégítését veszélyezteti és a zálogkötelezett - a hitelező felhívása ellenére - a hitelező által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges mértékig nem

egészíti ki. A zálogromlás körében kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésnek minősül különösen, ha a kölcsön aktuális tőketartozása, valamint a megelőző ranghelyen bejegyzett jogok bejegyzett tőkerészenek együttes összegének és a zálogtárgy hitelező által újraértékeléssel megállapított aktuális hitelbiztosítéki értékének az aránya a szerződés II.6. pontjában megjelölt aránynál magasabb.

A felperes keresetében több szerződéses rendelkezés mellett a jelzálogszerződés II.7. pontjában foglaltak is kérte az érvénytelenségét megállapítani. Ebben a körben kifejtette, hogy a rendelkezés aránytalanul egyoldalú hatalmassággal ruházta fel az alperest, tekintettel arra, hogy az alperes az ingatlanpiaci árváltozás, illetve a felperesen kívül álló, a hitelező által meg nem határozott okok teljes kockázatát a felperesre hárítva olyan konstrukciót alkalmaz, amely nemcsak a zálogtárgy állagromlásához fűzi a zálogtárgy helyreállításának kötelezettségét, hanem több más körülményt is megjelöl. A rendelkezés a Ptk. normaszövegével nem egyezik.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozása szerint a fedezet értékcsökkenése esetére jogszerűen írja elő a jelzálogszerződés annak kiegészítését, a kielégítési jog pedig csak a pótfedezet nyújtásának elmaradása esetén nyílik meg. A zálogtárgy értékének csökkenése objektív folyamat, ami nem függ az alperes magatartásától, így a tisztességtelenség megállapításához szükséges egyoldalúság nem áll fenn.

A törvényszék a fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy semmis a felek által kötött jelzálogszerződés 7. pontjának azon kikötése, mely szerint a hitelezőnek a zálogból való kielégítési joga a biztosított követelés lejárt hiányában is megnyílik akkor, ha - a zálogtárgy állagromlásán kívüli egyéb ok miatt - a zálogfedezet értéke olyan mértékben csökken, hogy az a biztosított követelés zálogból való kielégítését veszélyezteti és a zálogkötelezett a zálogfedezetet nem egészíti ki.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Kimondta, hogy a felek maguk viselik a perkölségeiket.

Ítélete indokolásában az alperes ellenkérelmére tekintettel mindenekelőtt kiemelte, hogy az elszámolási törvény (2014. évi XL. törvény) 37. §-a lehetővé teszi a szerződés részleges érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelem előterjesztését, amennyiben a felperes olyan szerződéses kikötés érvénytelenségére hivatkozik, amely alapján a feleknek fizetési kötelezettsége nem keletkezett és köztük pénzügyi teljesítésre nem került sor.

Utalt arra, hogy az alperes hivatkozásával szemben a Ptk. 239/A §. (1) bekezdése alapján a fél anélkül is kérheti a szerződés, vagy annak egyes rendelkezései érvénytelenségének a megállapítását, hogy az érvénytelenségi ok következményeinek alkalmazását is kérné. Emiatt a megállapítási kereset Pp. 123. § -a szerinti feltételei nem voltak vizsgálандóak.

Megállapította a törvényszék, hogy a keresettel támadott szerződéses kikötések egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltételek, illetve a Ptk. 205/A §. (1) bekezdésében definiált általános szerződési feltételek.

A zálogszerződés 7. pontjának vizsgálata körében a törvényszék értékelte, hogy a szerződés II.1.1. pontjában a felek rögzítették a jelzálogszerződés tárgyát képező ingatlan hitelbiztosítéki értékét, a II.1.6. pontban pedig az adós kötelezettségeként kötötték ki a pótfedezet nyújtását arra az esetre, ha a zálogtárgyat terhelő tőketartozások együttes összege meghaladja az ingatlan hitelbiztosítéki értékének 80 %-át. Rögzítették azt is, hogy a zálogtárgy hitelbiztosítéki értékét ki, milyen eljárásban

határozza meg, milyen módon és határidővel szólítja fel az adóst a pótfedezet, vagy egyéb biztosíték nyújtására és mi minősül a pótfedezet-nyújtási kötelezettség szerződészerű teljesítésének.

Kifejtette, hogy a szerződés II.7. pontja az adóst terhelő pótfedezet-nyújtási kötelezettség megkettőzését, a zálogkötelezettre való kiterjesztését jelenti annak kikötésével, hogy lehetővé teszi az alperes zálogtárgyból való kielégítést a biztosított követelés lejárta hiányában is akkor, ha a zálog romlása ellenére a zálogkötelezett a zálogfedezetet nem egészíti ki.

Kiemelte, hogy a Ptk. 261. §. (2) bekezdése 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 jogszabályi rendelkezés tehát a támadott kikötéssel szemben csupán a zálogtárgy állagának romlása esetére írja elő a zálogfedezet kiegészítésének kötelezettségét. A szerződés ugyanakkor a zálog romlásaként nevesíti a zálogfedezet értékének csökkenését is.

Miután a Ptk. 209. §. (5) bekezdése kimondja, hogy nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg, úgy a törvényszék kizárólag azt vizsgálta, hogy a zálog romlásának a zálogtárgy állagromlásán kívüli esetkörében, tehát tipikusan akkor, amikor a zálogfedezet értéke egyéb ok miatt csökken, a zálogfedezet kiegészítésére irányuló kötelezettség kikötése tisztességtelennek minősül-e.

A zálogjogosultat terhelő kötelezettség lényegi tartalmát a dologi jogi kötelezettség, a zálogtárggyal, de nem annak hitelbiztosítéki értékével való helytállás kötelezettsége jelenti. Ez a kötelezettség magában foglalja a zálogtárgy állagának megóvását, ami kitűnik a Ptk. 260. §. (2) bekezdésének rendelkezéséből is, amely a zálogtárgy tulajdonosnak felróható elpusztulása, vagy értékcsökkenése esetén jogosítja fel a zálogjogosultat új zálogtárgy, vagy az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezet követelésére. Ebből, valamint a Ptk. 261. §. (2) bekezdésében foglalt rendelkezésből az következik, hogy a zálogkötelezett a zálogtárgy neki fel nem róható (és nem állagromlásból eredő) értékcsökkenése esetén pótfedezet nyújtására, biztosíték adására nem köteles.

Az ingatlan hitelbiztosítéki értékének a szerződéskötést követő, a szerződő feleken kívül álló okból bekövetkező, neki fel nem róható változása a hitelező kockázata. Az adóssal szemben nem tisztességtelen annak a kikötése, hogy a szerződés teljes futamidejére biztosítsa az árfolyamváltozások függvényében akár jelentősen is változó mértékű követelés dologi biztosítékát. A dologi kötelezettel szemben ugyanez a kikötés a törvény lényeges diszpozitív szabályaival ellentétes, a felek jogait és kötelezettségeit a zálogjog jogintézményi céljának megkerülésével, a jóhiszeműség és a tisztesség követelménynek megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a zálogkötelezett hátrányára állapítja meg. Erre, valamint a Ptk. 209. §. (1), a 209/A §. (2) bekezdésében, továbbá a 2/2011. PK véleményben foglaltakra tekintettel tisztességtelennek, így semmisnek minősítette a törvényszék azt a szerződéses kikötést, miszerint ha a zálogtárgy állagromlásán kívüli egyéb ok miatt a zálogfedezet értéke a kielégítést veszélyeztető mértékben csökken, a hitelező a zálogfedezet kiegészítését követelheti, ennek elmaradása esetén kielégítési joga megnyílik.

A törvényszék megítélése szerint ugyanakkor a támadott rendelkezés nem jogosítja fel egyoldalúan az alperest a szerződés feltételeinek értelmezésére, illetőleg kizárólagosan annak megállapítására, hogy teljesítése szerződészerű-e, ezért az érvénytelenség a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet 1. §. (1) bekezdés a.) és b.) pontja alapján nem állapítható meg.

Az alperes fellebbezése az ítélet megváltoztatására és a kereset teljes elutasítására irányult. Álláspontja szerint a felperesnek igazolnia kellett volna a Pp. 123. §-ban foglalt feltételeket, a bíróság tévesen alkalmazta a régi Ptk. 239/A § -át.

A bíróság tévesen értelmezte a szerződéskötéskor hatályos 209. §. (5) bekezdését. A régi Ptk. 261. §. (2) bekezdése egyértelműen lehetővé teszi a zálogjogosult részére a kielégítési jog gyakorlását, ha

a zálogkötelezett a zálogfedezet értékének csökkenése esetén nem egészíti ki a zálogfedezetet. A jogszabály előírásainak megfelelően meghatározott szerződéses rendelkezés tisztességtelensége tehát nem állapítható meg.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult. Hangsúlyozta, hogy a vitatott szerződési rendelkezés érdemi vizsgálatára azért kerülhetett sor, mert a Ptk. normaszövege, továbbá a szerződési feltétel egyezősége hiányzik. Utóbbi ugyanis nemcsak a zálogtárgy állagromlásához fűzi a zálogtárgy helyreállítása iránti kötelezettséget.

A vitatott szerződéses rendelkezés a szerződési feltétel értelmezésére a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítja fel, így a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet 1. §. (1) bekezdés a.) pontja szerint tisztességtelen. A perbeli esetben nem állapítható meg, hogy amennyiben a zálogtárgy állagromlása bizonyos mértékű, a zálogfedezet értéke viszont az ingatlanpiaci értéknövekedés miatt más mértékben nő, úgy mi alapján fogja a zálog romlását az alperes megállapítani és annak mértéke hogyan számítható ki. Azt sem rendezi a szerződés, hogy milyen paraméterek szerint lesz megítélve a zálog romlása körében az állag romlása, amely műszaki szakkérdés és például az ingatlanpiaci árak változása, amely ingatlanforgalmi szakkérdés.

Az alperes a fellebbezési eljárásban előadta, hogy a hivatkozott rendelkezés pusztán kibővíti a Ptk. zálogjogra vonatkozó diszpozitív szabályait, annak érdekében, hogy a zálogjog be tudja tölteni a követelés biztosításában álló rendeltetését. Megítélése szerint téves a felperesnek a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet 1. §. (1) bekezdés a.) pontjára való hivatkozása.

Az elsőfokú ítéletnek a keresetet részben elutasító rendelkezését a felek fellebbezéssel nem támadták, az a Pp. 228. §. (4) bekezdése értelmében jogerőre emelkedett. Az ítéletábrla a másodfokú eljárás során kizárólag a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között vizsgálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét és ennek során megállapította, hogy a keresetnek részben helyt adó ítéleti rendelkezéssel szembeni alperesi fellebbezés nem alapos.

Az ítéletábrla az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéleti rendelkezését annak indokaira is kiterjedően helytállónak ítélte. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel csupán az alábbiakat emeli ki.

Az elsőfokú bíróság által tisztességtelennek ítélet szerződéses rendelkezés alapján - annak tartalmára tekintettel - a felek között vagyonmozgásra nem került sor, így az elszámolási törvény 37. §. (1) és (2) bekezdésében foglaltak mellett is helye van e tekintetben pusztán az érvénytelenség megállapítása iránti kereseti kérelem előterjesztésének. A megállapítási kereset Pp. 123. §-a szerinti feltételei vizsgálatának szükségtelenségét pedig a Ptk. 239/A §. (1) bekezdésének rendelkezése alapítja meg.

A Ptk. 209. §. (5) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a jogszabály által, vagy jogszabály előírásának megfelelően megállapított szerződési feltétel. Az alperes fellebbezési hivatkozásával szemben a jelzálogszerződés II.7. pontja azonban csak részben felel meg a Ptk. hivatkozott rendelkezéseinek.

A Ptk. 260. §-a annak következményeit szabályozza, ha a zálogtárgy elpusztul (teljesen elpusztul, vagy részleges pusztulás idézi elő a zálogtárgy értékcsökkenését). Megállapítható tehát, hogy a rendelkezés a fizikai állagromlás esetére tartalmaz irányadó szabályozást a felek (zálogjogosult-zálogkötelezett) jogait és kötelezettségeit illetően.

A Ptk. 260. §. (2) és (3) bekezdésének a zálogtárgy értékcsökkenésével kapcsolatos rendelkezése a zálogtárgy állagromláson (részleges pusztuláson) alapuló értékcsökkenése esetén alkalmazható

(Complex jogtár, Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez Szerkesztette: Gellért György).

A Ptk. 260. §. (2) bekezdése és a jelzálogjogra irányadó különös szabályozás (Ptk. 261. §. (2) bekezdés) tehát kizárólag - kielégítést veszélyeztető mértékű - állagromlás esetén teremt a zálogjogosultnak lehetőséget arra, hogy - a kielégítési jog megnyílt jogkövetkezményének terhével - a zálogkötelezettől a zálogtárgy helyreállítását, vagy megfelelő biztosíték nyújtását - ennek keretében pótfedezet biztosítását - követelje, mégpedig akkor, ha a zálogtárgy állagromlásáért a tulajdonos felelős.

Helytállóan állapította meg tehát az elsőfokú bíróság, hogy a dologi kötelezett jogaira és kötelezettségeire irányadó lényeges dispozitív törvényi szabályozással ellentétes az az általános szerződési rendelkezés, ami a zálogtárgy állagromlásán kívüli okból bekövetkező - a kielégítést veszélyeztető mértékű - értékcsökkenése esetére biztosítja a kielégítési jog megnyíltát, ha a zálogkötelezett a zálogfedezetet nem egészíti ki. A kifejtettek miatt - szemben a fellebbezéssel - nem a kikötés jogszabállyal való tartalmi egyezősége, hanem az attól való lényeges tartalmi eltérés állapítható meg, ekként a Ptk. 209. §. (5) bekezdésére való alperesi hivatkozás nem foghat helyt.

A rendelkezés - a 2/2011. PK véleményben írtakra is figyelemmel - a jóhiszeműség és tisztesség követelményének sérelmével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontja meg a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát, így a Ptk. 209. §. (1) bekezdése alapján tisztességtelen, tehát a Ptk. 209/A §. (2) bekezdése alapján semmis.

Az ítéletábra utal arra is, hogy a zálogjog dologi jogi jogintézmény, melynek a lényegi tartalmát kitöltő jogszabályi rendelkezések kőgensek, eltérést nem engednek meg. A zálogjogból fakadó jogosultságok gyakorlásának és kötelezettségek teljesítésének egyes részleteit érintő, kiegészítő jellegű szabályozás körében érvényesül ugyan a Ptk. dispozitivitása, de jóval szűkebb keretek között, mint a kötelmi jog terén.

Ugyanakkor a másodfokú bíróság kiemeli, hogy a felek a kölcsönszerződés I.8.1. pontjában azonnali felmondási jogot kötöttek ki az alperes javára, ha az adós (kötelmi kötelezett) mulasztja el - az egyebek mellett az állagromlásán kívüli okból bekövetkezett zálogromlás esetére vállalt - pótfedezet nyújtási kötelezettségét. Ez a kikötés az ítéletábra álláspontja szerint nem tisztességtelen. A szerződés értelmében a perbeli esetben a kötelmi és a zálogadós személyének azonossága folytán a II.7. pont részleges érvénytelensége mellett is megnyílik tehát a hitelező felmondási joga, ezzel együtt a zálogtárgyból való kielégítési joga, ha a bármely okból bekövetkező zálogromlás esetén elmarad a felperes részéről pótfedezet biztosítása.

Az ítéletábra - a fellebbezési ellenkérelemben foglaltakkal szemben - a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet 1. §. (1) bekezdés a.) és d.) pontja alapján nem ítélte tisztességtelennek a fellebbezéssel érintett szerződéses rendelkezést, etekintetben az elsőfokú bíróság indokolásával maradéktalanul egyetértett.

A kifejtettek tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezését a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Az eredménytelenül fellebbező alperest a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján kötelezte a fellebbezéssel kapcsolatosan felmerült költségeinek viselésére, továbbá a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (3) és (5) bekezdése szerint ÁFA-val együtt 20.000,- Ft-ban megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség felperes javára való megfizetésére.

Győr, 2017. április 12.

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

. Kovácsfi László sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: