

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.091/2017/4. szám

A Debreceni Ítéltábla dr. Székely Gábor ügyvéd ügyintézője mellett a Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt felperes neve (cím) felperesnek - dr. Lajer Zsolt ügyvéd ügyintézője mellett a Lajer Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt alperes neve (cím) alperes ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 7.P.21.051/2016/14. sorszámu ítélete ellen a felperes 16. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felperes köteles megfizetni az alperesnek 15 nap alatt 2 700 (Kettőezer-hétszáz) forint általános forgalmi adót tartalmazó 12 700 (Tizenkettőezerhétszáz) forint fellebbezési költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

Az adós felperes és a '**jogelőd bank neve**', az alperes jogelődje (a továbbiakban: bank) 2004. július 14-én lakáscélú deviza hitelszerződést kötött a D., J. u. 9. szám alatti ingatlan 1/2 tulajdoni illetősége megvásárlására 10 000 000 forint vételár rész kiegyenlítésére folyósítható kölcsönre. A 3.2.3. pontban a hitel biztosítására szolgáló ingatlan (zálogtárgy) hitelbiztosítéki értéke minimum 10 323 000 forint.

A hitelszerződés 1. számú mellékleteként a bank és a felperes, mint zálogkötelezett által 2004. július 14-én kötött ingatlan önálló jelzálogszerződés releváns tartalma:

5.1. A Felek megállapodnak abban, hogy az önálló zálogjogból való kielégítési jog - ha a jelen Szerződés eltérően nem rendelkezik - felmondással nyílik meg, a felmondás közlését követő 8. (nyolcadik) napon. A Zálogjogosult és Zálogkötelezett felmondással akkor élhetnek, ha a Bank a Hitelszerződést felmondja. A Zálogjogosult az önálló zálogjogot akkor is felmondhatja, ha:

(b) az Ingatlan állaga tartósan romlik, vagy értéke tartósan csökkent, és a zálog romlása (akár az Ingatlan állagromlása, akár egyéb ok miatt az Ingatlan értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti és Zálogkötelezett a Bank által megjelölt megfelelő határidő alatt az Ingatlan állagát nem állította helyre, vagy a jelzálogkölcsön fedezetét további ingatlan-biztosítékkal nem, vagy nem kellő mértékben egészíti ki.

A felperes kereseti kérelmében a jelzálogszerződés részleges, az 5.1. (b) pontjába foglalt tisztességtelen feltétel érvénytelenségének a megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 209. § (1) és (4), a 209/A. § (2) bekezdés, valamint a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (1) bekezdés a) és b), a 2. § f) pontja alapján, hivatkozással a 93/13/EKG irányelv 5. cikkére és a 6. cikk (1) bekezdésére is. A felperes érvelése szerint a zálog romlása, annak mértéke, a zálogból való kielégítés veszélyeztetése, a zálogfedezet, az értékcsökkenés értékelése a zálogjogosult egyoldalú és szubjektív megítélésétől függ.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Az álláspontja szerint a támadott szerződéses rendelkezés tisztességtelensége a Ptk. 209. § (6) bekezdés szerint nem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította, a felperest 38 100 forint perköltség megfizetésére kötelezte.

Az ítéletének az indokolásában a felperes kérelmére megállapította a jelzálogszerződés 11.6. pontjába foglalt kizárólagos illetékességi kikötés tisztességtelenségét, a Pp. 30/A. § alapján az illetékességet (2/2011. PK vélemény 5. pont).

Rögzítette azt, hogy a felperes által támadott kikötés kizárólag a jelzálogszerződésben jelenik meg, ezért nem vizsgálta azt, hogy a Hitelezési Üzletszabályzat a Ptk. 209/C. §-a szerint általános szerződési feltételnek minősül-e, a Ptk. 205. § (3) bekezdés szerint a szerződés részévé vált-e.

Hangsúlyozta, hogy a felperes által hivatkozott Ptk. 209. § (1) és (4) bekezdés a szerződéskötéskor nem volt hatályban, a 2006. március 1. után kötött szerződésekre alkalmazandó, ugyanígy a Ptk. 209/A. § (2) bekezdés is. Ezért a kifogásolt szerződési pont érvénytelenségét a szerződéskötéskor hatályos jogszabályok alapján vizsgálta.

A Ptk. szerződéskötéskor hatályos 209. § (1), a 209/B. § (1)-(4), és a (6) bekezdés felhívásával úgy foglalt állást, hogy a jelzálogszerződés 5.1. (b) pontja nem sérti a R. 1. § (1) bekezdés a) és b), a 2. § f) pontjait, ugyanis az tartalmában nem biztosít egyoldalú értelmezési lehetőséget, nem érinti a kölcsönszerződés teljesítésének szerződésszerű megállapítását, és nem a bank akaratán múlik a zálogtárgy romlása folytán szükségessé váló ingatlan állag-helyreállítása, avagy a fedezet kiegészítése.

Jelentőséget tulajdonított az 5.1.(b) pontban a tartós kifejezésnek, hiszen kizárólag az ingatlan állagának a tartós romlása, vagy az ingatlan az értékének a tartós csökkenése vezethet felmondáshoz, de csak akkor, ha a csökkenése olyan mértékű, amely a biztosított követelésnek a zálogtárgyból való kielégítését veszélyezteti.

Egyetértett az alperessel abban a kérdésben, hogy az értékcsökkenés mértékének objektív mércéje a kölcsön összegéhez viszonyított hitelbiztosítéki érték. A kielégítés veszélyeztetettsége esetében a bank elsődlegesen megfelelő határidő alatt felhívja az zálogkötelezettet az ingatlan állagának helyreállítására, vagy a jelzálogkölcsön fedezetének kiegészítésére megfelelő határidő alatt, ennek eredménytelen eltelte vezethet csak a felmondáshoz. A kifogásolt rendelkezés a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjával összhangban szabályozza a bank felmondási jogát, így annak tisztességtelensége a Ptk. 209/B. § (6) bekezdés alapján nem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság a 209. § (1) bekezdés alapján hangsúlyozta, hogy a keresettel támadott szerződéses rendelkezés tisztességtelensége annak ellenére sem volt megállapítható, hogy a 2006. évi III. törvénnyel - 2016. március 1-jei hatállyal - került a Ptk.-ba a 209/A. § (2) bekezdés, amely a 93/13/EKG irányelv rendelkezéseit a 2004. május 1-eje és 2006. február 28-a között kötött fogyasztói szerződésekben is alkalmazhatóvá tette (3/2011. PK vélemény). Utalt arra is, hogy a megtámadásra nyitva álló egy éves határidő [Ptk. 236. § (1) bekezdés, (2) bekezdés c) pont] eltelt, melynek folytán a szerződés sikerrel nem támadható meg.

A peresztes felperesz a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján kötelezte perköltség fizetésére.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását a keresete szerint kérte. A másodlagos és a harmadlagos fellebbezési kérelme a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdés alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta.

A felperes fellebbezése nem alapos.

Az ítélet tábla a felperes érdemi felülvizsgálatot kizáró fellebbezési kérelmét nem találta alaposnak. Lényeges eljárási szabálysértés, a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű vagy teljes megismétlésének, illetve kiegészítésének szükségessége hiányában Pp. 252. § (2) és (3) bekezdés alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének nem volt törvényes indoka.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság érdemi döntését osztotta, a jogi indokolásával részben értett egyet. A perbeli szerződés érvénytelensége és annak jogkövetkezménye egyaránt a megkötésekor, a 2004. július 14-én hatályos, a következőkben felhívott jogszabályok alapján volt megítélhető.

A Ptk. 209. § (1) bekezdés alapján, ha az általános szerződési feltétel tisztességtelen, a kikötést a sérelmet szenvedő fél megtámadhatja; a 209/A. § alapján a fogyasztói szerződés tisztességtelen kikötését a fogyasztó megtámadhatja akkor is, ha az nem minősül általános szerződési feltételnek. A Ptk. 209/B. § (5) bekezdés arra az esetre, ha a szövegezés nem egyértelmű és nem mindkét fél számára érthető, lehetővé tette a tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó rendelkezések alkalmazását a szolgáltatást és ellenszolgáltatást meghatározó szerződési kikötésre is.

A Ptk. 235. § (1) bekezdés alapján a megtámadható szerződés a megtámadás következtében megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal érvénytelenné válik; a 236. § (1) bekezdése alapján a megtámadást 1 éven belül írásban kell a másik féllel közölni, majd a közlés eredménytelensége esetén haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíteni; a 236. § (2) bekezdés c) pontja szerint a megtámadási határidő tisztességtelen szerződési feltétel esetén a sérelmet szenvedő fél teljesítésekor - részletekben történő teljesítésnél az első teljesítéskor - megkezdődik.

A 2006. évi III. törvény 5. §-a iktatta be a Ptk. 209/A. § (2) bekezdését, amely alapján a fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételként a szerződés részévé váló, továbbá a fogyasztóval szerződő fél által egyoldalúan, előre meghatározott és egyedileg meg nem tárgyalt tisztességtelen kikötés semmis. A 2006. évi III. törvény 9. §-ával a Ptk. 688. §-a helyébe léptetett 688. § a) pontja úgy rendelkezett, hogy ez a törvény uniós jogi aktusoknak, a 209/A. § (2) bekezdés a Tanács 93/13/EGK irányelvének való megfelelést szolgálta. A 2006. évi III. törvény a 16. § (1) bekezdés alapján 2006. március 1-jén lép hatályba és a (2) bekezdés szerint a rendelkezéseit a hatályba lépését követően kötött szerződésekre kell alkalmazni.

A fent felhívott egyértelmű, kógens törvényi rendelkezések közjogi érvénytelenségét az Alkotmánybíróság nem állapította meg, azok az Alaptörvény R. cikkének 2. és a 26. cikkének (1) bekezdése alapján egyaránt kötik a feleket és az ítélkezési tevékenységük során a bíróságokat. Itt jegyzi meg az ítélet tábla azt, hogy a 3/2011. PK vélemény ezzel ellentétes, kontra lege értelmezését nem osztotta.

E rendelkezések mellőzését nem teszi lehetővé az Európai Unió jogára hivatkozás sem, tekintettel arra, hogy - a lent kifejtettek szerint - nem ellentétesek az irányelv kötelező érvényű szabályaival, illetve azok Európai Bíróság általi értelmezésével sem.

Az Európai Tanács 1993. júniusi ülésén elfogadott, ún. Koppenhágai kritériumok a jogharmonizációt a csatlakozás előfeltételeként határozták meg. Az 1994. évi I. törvénnyel kihirdetett, a Magyar Köztársaság és az Európai Közösségek és azok tagállamai között társulási létesítéséről szóló, Brüsszelben, 1991. december 16-án aláírt Európai Megállapodás (az ún. társulási szerződés) 67. cikke szerint is Magyarországnak a Közösségbe történő gazdasági integrációja egyik alapvető előfeltétele az, hogy az ország *jelenlegi* és jövőbeni jogszabályait közelítsék a Közösség jogszabályaihoz. A 68. cikk alapján a jogszabályok közelítése kiterjedt a fogyasztói érdekvédelem területére is.

A 2145/1996. (VI.13.) Korm. határozat (a fogyasztóvédelmi szabályozás korszerűsítésének koncepciójáról, valamint az azzal kapcsolatos feladatokról) 2.1. pontja feladatként határozta meg, hogy a tisztességtelen szerződési feltételek, illetve az általános szerződési feltételek szabályozása érdekében a Ptk. módosításának a tervezetét a 93/13/EGK irányelvvel teljes jogharmonizációt megvalósítva kell kidolgozni, a d) pont szerint a tisztességtelen szerződési feltételek esetében általában a megtámadhatósági jogkövetkezményt kell előírni.

Az 1997. CXLI. törvény 11. § (1) bekezdés a hatályba lépését, 1998. március 1-jét követően kötött szerződésekre alkalmazandó módon módosította a Ptk. 209. § (1) bekezdését (és a Ptk. 236. § (2) bekezdés c) pontját), valamint beiktatta a 209/A. §-t. Az 1997. évi CXLI. törvény a 11. § (5) bekezdés szerint az Európai Megállapodás tárgykörében a 93/13/EGK irányelvvel összeegyeztethető szabályozást tartalmaz. A törvényhez fűzött általános indokolás (II.) szerint az irányelv a fogyasztó gazdasági érdekei védelmében jelentős, de nem teljeskörű jogharmonizációt céloz. A tagállamok hatáskörébe tartozik ugyanis többek között a tisztességtelen feltételt tartalmazó szerződés érvénytelenségi jogkövetkezménye (semmisség vagy megtámadhatóság) kérdésének a szabályozása. Az irányelv - hasonlóan más fogyasztóvédelmi irány-elvekhez - minimum szabályozási követelményt tartalmaz. A 3. §-hoz fűzött részletes indokolás is kitér arra, hogy az irányelv a tagállamok hatáskörébe utalja a tisztességtelen feltételt tartalmazó szerződés érvénytelenségi jogkövetkezményének meghatározását, a szerződési feltétel megtámadásának (eljárás, eljáró szervezet) szabályozását (6. cikk (1) bekezdés, 7. cikk (2) bekezdés). Az új 209. § ezeknek az irányelvi követelményeknek eleget tesz a megtámadhatóság, a közérdekű keresettel induló eljárás szabályozása, valamint a szerződés részbeni érvénytelenségének fő szabálya és jogkövetkezménye révén. A 11. §-hoz fűzött részletes indokolás szerint a jogharmonizációs záradék a teljes jogharmonizáció megvalósítását fejezi ki.

A 2006. évi III. törvényhez fűzött általános indokolás (II.2.) rögzíti, hogy az irányelvet a jogunkba az 1997. évi CXLI. törvény, valamint az ebben foglalt felhatalmazás alapján a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet ültette át. Az 1997. évi CXLI. törvény teljes megfelelést biztosított az irányelvi szabályozásnak. A 17. §-hoz fűzött részletes indokolás szerint a módosító jogszabályban akkor is indokolt az Európai Unió jogának való megfelelésre hivatkozni, ha jogharmonizációs céllal elfogadott alapjogszabály eddig is teljes megfelelést biztosított a vonatkozó közösségi szabályozásnak (ez a helyzet a módosítással érintett jogszabályokkal), azonban a módosítás - az összeegyeztethetőség fokának emelése nélkül ugyan - érinti az alapjogszabály jogharmonizációs rendelkezéseit is.

Minderre tekintettel a 2006. évi III. törvény 16. § (2) bekezdés kógens törvényi rendelkezése, figyelemmel az Alaptörvény 28. §-ában megfogalmazott értelmezési szabályra is, eltérően nem értelmezhető, a perbeli szerződés tisztességtelen voltának a vizsgálatakor a semmisség szabályai nem alkalmazhatók.

A jogalkotó szerint a Ptk. fogyasztói szerződés tisztességtelen kikötést szabályozó, 1998. március 1-jén hatályba léptetett rendelkezéseinek a 93/13/EGK irányelvi szabályozásnak való megfeleléségét

támasztja alá az irányelv 6. cikk (1) bekezdés és annak az Európai Unió Bírósága (a továbbiakban: EuB) általi értelmezése, joggyakorlata is.

Az irányelv preambuluma is azt rögzíti, hogy célja csak egy részleges harmonizáció. A 6. cikk (1) bekezdés alapján a tagállamok előírják, hogy fogyasztókkal kötött szerződésekben az eladó vagy szolgáltató által alkalmazott tisztességtelen feltételek *a saját nemzeti jogszabályok rendelkezései szerint* nem jelentenek kötelezettséget a fogyasztóra nézve, és ha a szerződés a tisztességtelen feltételek kihagyásával is teljesíthető, a szerződés változatlan feltételekkel továbbra is köti a feleket. A 7. cikk (1) bekezdés alapján a tagállamok arról kötelesek gondoskodni, hogy *megfelelő és hatékony eszközök* álljanak rendelkezésre ahhoz, hogy megszüntessék a fogyasztói szerződésekben a tisztességtelen feltételek alkalmazását.

Az ítéletábra is úgy ítélte meg, hogy a Ptk. perbeli szerződés kötésekor hatályos rendelkezései összhangban álltak az irányelvvel és a 2006. évi III. törvénnyel módosított Ptk. rendelkezések az irányelv felhatalmazása alapján a fogyasztók magasabb szintű védelmének biztosítása érdekében az irányelvtől szigorúbb rendelkezéseket tartalmaznak.

Az EuB a C-92/11. ítéletében emlékeztet arra, hogy „az állandó ítélkezési gyakorlat szerint azon értelmezés, amelyet a bíróság az EUMSZ 267. cikk alapján ráruházott hatáskör alapján valamely közösségi jogszabályra vonatkozóan kifejt, megmagyarázza és pontosítja e szabály jelentését és terjedelmét, ahogyan azt a hatályba lépésének időpontjától értelmezni és alkalmazni kell, illetőleg értelmezni és alkalmazni kellett volna. Ebből következően az így értelmezett szabályt a bíróságok alkalmazhatják és azt alkalmazniuk kell, az értelmezés iránti kérelemről határozó ítélet előtt keletkezett és létrejött jogviszonyokra is, ha egyébként teljesülnek azok a feltételek, amelyek lehetővé teszik az említett szabály alkalmazására vonatkozó pernek a hatáskörrel rendelkező bíróságok előtti megindítását.

Az EuB a C-154/15., C-307/15. és C-308/15. sz. egyesített ügyekben hozott ítéletében is hivatkozott arra (69.), hogy a jogbiztonság érdekében az észszerű mértékben meghatározott jogvesztő jellegű keresetindítási határidők összeegyeztethetők az uniós joggal (2009. október 6-i Asturcom Telecomunicaciones ítélet, C-40/08, EU:C:2009:615, 41. pont).

A szerződés tisztességtelen feltétele kapcsán a megtámadási jog engedése a Ptk-ban nem egyedi, hasonló szabályozás érvényesül több más érvénytelenségi ok esetén is.

Ennek kapcsán utal az ítéletábra az EuB C-40/08. számú ügyben hozott ítéletére: a 38 pontban kifejtettek értelmében a tárgykörre vonatkozó közösségi szabályozás hiányában (itt a jogerő végrehajtásának) annak részletes szabályai a tagállamok eljárási autonómiájának elve alapján azok belső jogrendjébe tartoznak. Nem lehetnek kedvezőtlenebbek azonban, mint a hasonló belső jellegű esetekre vonatkozó szabályok (az egyenértékűség elve) és nem tehetik a gyakorlatban lehetetlenné vagy rendkívül nehézé a közösségi jogrend által biztosított jogok gyakorlását (a tényleges érvényesülés elve). Annak kapcsán, hogy a nemzeti eljárási rendelkezés lehetetlenné vagy rendkívül nehézé teszi-e a közösségi jog alkalmazását, az indoklás 41. pontja hangsúlyozza, hogy az állandó ítélkezési gyakorlat értelmében a jogbiztonság érdekében az észszerű mértékben meghatározott jogvesztő jellegű keresetindítási határidő kitűzése is összeegyeztethető a közösségi joggal. Az ilyen határidők ugyanis nem teszik gyakorlatilag lehetetlenné vagy nem nehezítik meg rendkívüli mértékben a közösségi jogrend által biztosított jogok gyakorlását. Az elbírált esetben az EuB a 60 napos jogvesztő határidőt is észszerűnek tekintette.

Végül utal az ítéletábra a C-380/15. számú ügyben Paulo Mengozzi főtanácsnok indítványában kifejtettekre. A főtanácsnok az irányelv 6. cikkének (1) és a 7. cikkének (1) bekezdése kapcsán megállapítja (54.), hogy az uniós jogalkotó nem ment messzebb a tisztességtelen feltételek

szankciójának és többek között azoknak a feltételeknek a meghatározása során, amelyek teljesülése esetén a 93/13 irányelv 6. cikkének (1) bekezdése által megkövetelt kötelező hatály hiányát a tagállamoknak biztosítani kell. A jogalkotó világosan úgy döntött, hogy nem használ olyan pontosabb jogi kifejezéseket, amelyeket például a semmisségre, az érvénytelenségre vagy a felbontásra utalás jelentett volna. Az alkalmazott kifejezés semleges, amelyet a nemzeti jogokra való kifejezett utalás megmagyaráz. A bíróság nem ment messzebb annak pontosításában, hogy a különböző nemzeti jogrendekben hogyan kell elképzelni a kötelező jelleg hiányát. E szabályozás módjait kell maguknak a tagállamoknak kialakítaniuk. Az ítélezési gyakorlatában a bíróság nem úgy tekintette a tisztességtelen feltételek semmisségét, mint az irányelv 6. cikkének (1) bekezdése szerinti követelmény teljesítésének egyedüli útját, hanem mintegy lehetőséget a többi közül (61.).

A Ptk. szerződéskötéskor hatályos rendelkezéseit a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény írta felül annyiban, hogy az 1. § (1) bekezdés alapján a hatályát kiterjesztette a 2004. május 1-jét követően kötött valamennyi fogyasztói kölcsönszerződésre abban az esetben, ha annak részévé vált a 3. § (1) vagy a 4. § (1) bekezdés szerinti kikötést is tartalmazó általános vagy egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel. Ezt meghaladóan azonban a fogyasztó a szerződést, vagy bármely kikötését a tisztességtelen jellege miatt a szerződéskötéskor hatályos törvényi rendelkezések szerint támadhatja.

A bírósági igényérvényesítés esetén az érvénytelenségi ok fennállásának a vizsgálatát meg kell, hogy előzze a megtámadási határidő megtartottságának a vizsgálata. A fent kifejtettek szerint irányelv konform rendelkezések alapján a felperes a megtámadási határidőt elmulasztotta. Amennyiben az érvénytelenséget érvényesítő fél a határidőt elmulasztotta, a bíróság a keresetet az érvénytelenség érdemi vizsgálata nélkül ítélettel elutasítja.

Az ítéletábra hivatalból vizsgálta azt, hogy a keresettel támadott szerződéses feltétel - határidő nélkül hivatkozható - semmissége a Ptk. 200. § (2) bekezdés első mondata alapján a szerződéskötéskor, 2004. július 14-én hatályos jogi szabályozás tükrében egyértelműen megállapítható-e.

A Hpt. 2. számú mellékletének III. 10.1. a) pontja értelmében a hitelintézet számára a kölcsön nyújtása kockázat, illetőleg kockázatvállalás. A hitelkötelem, mint visszterhes, és a szerződő felek által nem egyidejűleg teljesített jogügylet kockázata abban áll, hogy a maga kötelezettségét előre teljesítő bank számára bizonytalan az adós később és részletekben esedékes teljesítése. A biztosíték érvényesítése, a zálogtárgyból való kielégítés a zálogtárgy által megtestesített érték realizálása útján történik. Ezért a zálog-jogviszony lényegi tartalma a zálogtárgy a szerződéskötésekor fennálló, ún. fedezeti értékének, azaz a zálogtárgyból realizálható értéknek a megőrzése, amely a zálog-kötelezett oldalán törvényi kötelezettség, a zálogjogosult által érvényesíthető jogosultság. A kielégítési jog, a jelzálogfedezet védelmének szigorúbb törvényi szabályai abból fakadnak, hogy az ingatlan zálogtárgy a jellemzően hosszú futamidőben a zálogkötelezett birtokában marad.

A zálogtárgy eredeti értéke megőrzésének a kötelezettsége zálogjog megalapítása és a kielégítési jog megnyílása közötti időszakban végig fennáll, azaz addig, amíg az adós nem tesz eleget fizetési kötelezettségének [Ptk. 251. § (1) bekezdés]. Ez határozza meg a zálogjogosult és a zálogkötelezett egymással szembeni kölcsönös jogait és kötelezettségeit.

A Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pont alapján 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.

Jelzálogjog esetén a Ptk. 261. § (2) bekezdés úgy rendelkezik, 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 Ptk. 260. § (2) bekezdés 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. Ez a rendelkezés két esetben teszi lehetővé, hogy a zálogjogosult értékcsökkenés esetén a fedezet kiegészítését követelje: 1. a zálogtárgy tulajdonosának vétkessége esetén, 2. ha a biztosítékadási kötelezettséget jogszabály írta elő és a zálogtárgy értékcsökkenéséért a zálogjogosult nem felel. A szerződéskötéskor hatályos Hpt. 78. § (1) bekezdés alapján a hitelintézetnek a kihelyezésről történő döntés előtt meg kellett győződnie a szükséges fedezetek, illetőleg biztosítékok meglétéről, valós értékéről és érvényesíthetőségéről. A Hpt. 213. § (1) bekezdés f) pont alapján semmis az a fogyasztási, lakossági kölcsönszerződés, amelyik nem tartalmazza a szükséges biztosítékok meghatározását.

E rendelkezések mind azt a cél szolgálják, hogy a hosszú távú szerződés ideje alatt a szolgáltatás és annak ellenértéke között a fedezetre is figyelemmel a szerződés megkötésekor kialakult értékegyensúly fennmaradjon, csökkenjen a tartós kölcsönjogviszonyban a hitelező oldalán fennálló szükségszerű kockázat.

A jelzálogszerződés felperes által támadott kikötése a tartalma szerint az alperest a Ptk. alapján megillető jog szerződésben történő deklarálása.

A törvényi és az annak megfelelő szerződéses rendelkezés alapján a zálogtárgy eredeti, a felek által ismert, a szerződésben rögzített hitelfedezeti értékének bármilyen mértékű értékcsökkenése esetén követelhető a fedezet kiegészítése. A további fedezet bármely, a nyújtásakor hatályos jogi szabályozás által engedett szerződést biztosító kötelezettség lehet. Az értékben megfelelő további fedezet pedig az, amely alkalmas az értékcsökkenéssel megegyező biztosítéki érték pótlására, a szerződés megkötésekor kialakult értékegyensúly helyreállítására. A hitelfedezeti érték fogalmára, megállapítására van jogszabályi rendelkezés: a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló, a szerződéskötéskor és jelenleg is hatályos 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet.

A fedezet kiegészítésére bank által megszabott határidő megfelelő volta csak a zálogkötelezett által felajánlott további fedezet, az annak biztosítása érdekében megteendő szükséges intézkedés természete ismeretében ítéltető meg. Ezek olyan tényezők, amelyeknek a felek a szerződéskötéskor nem lehetnek az ismeretében, azok előre nem láthatóak. Így ebben a keretben a szerződés hiányos tartalmára a felperes alappal nem hivatkozhatott. A kikötés alkalmazásával, az annak alapján az alperes által gyakorolt joggal kapcsolatos esetleges felperesi jogsérelem már a szerződésszerű teljesítése körébe tartozik, a kikötés érvényességét nem érinti.

Az ítéletábra a fent kifejtettek tekintetével - a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pont alapján tárgyaláson kívül hozott határozatával - az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján, eltérő indokolással helybenhagyta.

A pertárgy értéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (3) bekezdés c) pontja alapján az ítéletábra előtti eljárásban 600 000 forint. Ez alapján az ítéletábra az alperes fellebbezési költségét a fellebbezési ellenkérelme kapcsán a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdés alapján 10 000 forintban, a 4/A. § (1) bekezdése szerint 2 700 forint általános forgalmi adó felszámításával állapította meg.

D e b r e c e n, 2017. április 28.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -