Győri Ítélőtábla
Pf.II.20.112/2017/5/I. szám

Az ítélőtábla Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a Pintér és Szabó Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Veszprémi Törvényszék 2017. február 22. napján kelt 7.P.21.374/2015/20/I. számú ítéletével szemben az alperes 21. sorszám alatti fellebbezése folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

Az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 25.000,- (Huszonötezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperes, mint hitelező és a felperes, mint adós 2007. március 13. napján kölcsönszerződést kötött, mely szerint az alperes 78.838,45,- CHF (12.000.0000,-Ft) kölcsönt nyújtott a felperesnek. A kölcsönszerződés VII.1. pontja - az alperes azonnali hatályú felmondási jogát megalapozó okok között - rögzítette, hogy a bank a kölcsönszerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani, „ha az ingatlan állapotában, állagában olyan jelentős változás vagy romlás következik be, amely a bank megítélése szerint veszélyezteti az ingatlanból, mint zálogtárgyból való kielégítést." A felperes 2007. március 13-án - közjegyzői okiratban - egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tett a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettség teljesítéséért, amiért **B.J.** és **B.J.-** né készfizető kezességet vállalt.
A fenti kölcsönszerződés biztosítására 2007. március 13-án az alperes, mint zálogjogosult, a felperes, mint adós és zálogkötelezett, továbbá **B.J.** és **B.J.-**né, mint zálogkötelezett önálló zálogjogot alapító szerződést kötött a felperes tulajdonát képező **....** hrsz-ú, és a zálogkötelezettek közös tulajdonát képező **...** hrsz-ú ingatlanra. Ennek 3. pontjában rögzítették az ingatlanok szakértő által megállapított hitelbiztosítéki értékét. A szerződés 13. pontjában szabályozták a felek felmondási jogát, és rögzítették, hogy a felmondással a zálogból való kielégítési jog megnyílik. Kikötötték, hogy ha a zálogtárgy romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti és a zálogkötelezettek - a zálogjogosult felhívása ellenére - a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges mértékig nem egészítik ki, a

zálogjogosult felmondással élhet. A szerződés 19. pontjában a pénz- és tőkepiaci állandó választott bíróság kizárólagos illetékességét kötötték ki.
A peres felek között a 2007. március 13-án kötött kölcsönszerződést érintő, a 2014. évi XL. törvény szerinti elszámolás is megtörtént, az ellen a felperes jogorvoslattal nem élt. **B.J.** és **B.J.-**né még a perindítást megelőzően elhunyt.

A felperes végleges keresetében a 2007. március 13-án létrejött jelzálogszerződés 13. pontjának idézett rendelkezése érvénytelenségének megállapítását, és emiatt a jelzálogszerződés részleges érvénytelenségének megállapítását kérte a r.Ptk. 209/A. § (2) bekezdése, és a 18/1999. Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a)-b) pontjában, valamint a 2. § f) pontjában foglaltakra hivatkozással. Álláspontja szerint a keresettel támadott szerződési feltétel aránytalanul egyoldalú hatalmasságot biztosít az alperesnek, mivel a zálogtárgy romlására hivatkozással eszközölt felmondási ok a zálogfedezet előre meg nem határozott, az alperes egyoldalú és szubjektív megítélésétől függő mértékű értékcsökkenésén alapul. Az alperes egyoldalú és szubjektív meghatározásától függ a zálogtárgy kielégítést veszélyeztető mértékű romlásának, és a zálogfedezet értékének kiegészítésére nyitva álló határidő meghatározása. Az alperes tisztességtelen, jóerkölcsbe ütköző, erőfölénnyel visszaélő magatartása ahhoz vezethet, hogy a zálogjogból való kielégítési joga megnyílhat annak ellenére is, hogy a felperes minden tőle telhetőt megtesz a szerződésszerű teljesítés érdekében. A jelzálogszerződés támadott kikötése nem felel meg a szimmetria, a ténylegesség és arányosság, az objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás, a tételes meghatározás elvének, és így a Ptk. 209. § (4) bekezdésének, valamint a 93/13/EGK irányelv 5. cikkének sem. Az általános szerződési feltétel és a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt feltétel tisztességtelenségét - tartalmától függetlenül - önmagában az is megalapozza ugyanis, ha a feltétel nem világos vagy nem érthető. A nem kellően részletes meghatározás miatt a felperes számára kiszámíthatatlan, hogy mit fogad el fedezetként a bank, és az ezeket befolyásoló tényezők és körülmények rejtve maradnak.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Érvelése szerint a támadott kikötés érthető és világosan megfogalmazott feltétel, ami semmilyen egyoldalú előnyt nem biztosít neki. A zálogkötelezett köteles a fedezetül felajánlott ingatlant a kölcsön visszafizetéséig úgy kezelni, hogy az funkcióját és értékét megőrizze. Az együttműködési kötelezettség körében a felperes egyébként is köteles volna az alperest értesíteni arról, ha az ingatlan értékében kedvezőtlen változás állt be. Köztudomású tény, hogy az ingatlan értékét milyen körülmények befolyásolják negatívan, melyek elsősorban az ingatlan műszaki állapotának romlását okozó körülmények. A felek a zálogszerződés 3. pontjában rögzítették a fedezeti ingatlan hitelbiztosítéki érétkét, vagyis egyértelműen meghatározásra került, hogy milyen értékű a felperes által felajánlott ingatlan. A keresettel támadott szerződési feltétel a Ptk. 261. §-nak megfelelően, azzal egyezően került megfogalmazásra, így a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján annak tisztességtelensége nem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy semmis a felek 2007. március 13. napján kelt önálló zálogjogot alapító szerződése 13. pontjának azon kikötése, mely szerint a zálogból való kielégítési jog megnyílik, ha - a zálogtárgy állagromlásán kívül egyéb ok miatt - a zálogfedezet értékének csökkenése olyan mértékű,

hogy az a biztosított követelés zálogból való kielégítését veszélyezteti és a zálogkötelezett a zálogjogosult felhívása ellenére a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és akként rendelkezett hogy a felek viselik a saját perköltségüket, és kötelezte a feleket, hogy fizessenek meg 18.000.-18.000.-Ft feljegyzett kereseti illetéket felhívására az államnak. Határozatának indokolásban előrebocsátotta, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés 19. pontjába foglalt választott-bírósági kikötés érvénytelenségét hivatalból észlelte, és emiatt hatásköre fennállását állapította meg, figyelemmel a 3/2013. Polgári Jogegységi Határozatra. Utalva a jogvita elbírálására irányadó r.Ptk. 239/A. § (1) bekezdésére, kiemelte, hogy a felperes a szerződés, vagy annak egyes rendelkezéseinek érvénytelenségének a megállapítását anélkül is kérheti, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeinek az alkalmazását is kérné. A peres felek egyidejűleg a r.Ptk. 523.§-ában szabályozott kölcsönszerződést és a r.Ptk. 262.§-a szerinti jelzálogszerződést is kötöttek. Ebből következően a felek jogi pozíciója is kettős, vagyis a felperes adós és jelzálog-kötelezett, azaz személyes és dologi kötelezett is egyszerre. E kettős pozícióból eredő szabályozásbeli különbségeket az elsőfokú bíróság a jelzálogszerződés keresettel támadott kikötése érvényességének vizsgálata körében figyelembe vette. A támadott szerződéses kikötés érvénytelenségét a fogyasztói szerződésre irányadó jogszabályi rendelkezések alapján vizsgálta, mivel a támadott szerződés fogyasztó szerződésnek minősül, és a keresettel támadott szerződéses kikötés egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel, illetve a r.Ptk. 205/A. § (1) bekezdése szerinti általános szerződési feltétel. Idézve a r.Ptk. 209. § (1-2) bekezdését, és 209/A. § (2) bekezdését, rámutatott, hogy a keresettel támadott szerződési feltételeket a fogyasztói szerződés érvényességével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 2/2011. PK véleményben foglaltak szerint vizsgálta.

Kifejtette, hogy a r.Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja azonnali hatályú felmondási jogot biztosít a hitelezőnek arra az estre, ha a kölcsön biztosítékának értéke jelentősen csökken és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki, mely rendelkezéssel összhangban áll a kölcsönszerződés VII.1. pontja. Utalva a r.Ptk. 260. § (2) bekezdésére megállapította, hogy a felperes a kölcsönszerződés alapján, adósi minőségében biztosíték adására, egyúttal a zálogtárgy értékcsökkenése esetén további fedezet nyújtására köteles. A keresettel támadott szerződési feltétel érvénytelenségének vizsgálata körében az elsőfokú bíróság figyelemmel volt arra, hogy a felek a szerződésben rögzítették az ingatlanok hitelbiztosítéki értékét.

Kifejtette, hogy a jelzálogszerződés 13. pontja az adóst terhelő pótfedezet-nyújtási kötelezettség megkettőzését, a zálogkötelezettre való kiterjesztését jelenti annak kikötésével, hogy lehetővé teszi az alperes zálogtárgyból történő kielégítését a biztosított követelés lejárta hiányában is akkor, ha a zálog romlása ellenére a zálogkötelezett a zálogfedezetet nem egészíti ki. A zálogjog lényegi tartalma a r.Ptk. 251. § (1) bekezdése alapján a zálogtárgyból való kielégítési elsőbbség a biztosított követelés kötelezettjének nem teljesítése esetén. A zálogjog szerződést biztosító korlátolt dologi jog, melynek dologi jogi természetéből fakadóan a zálogkötelezett a zálogtárggyal tartozik helytállni a személyes kötelezett teljesítésének elmaradása esetén. A r.Ptk. 251. § (3) bekezdése kimondja, hogy a zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál.

A r.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 a kielégítési jogát gyakorolhatja. A r.Ptk. idézett 261. § (2) bekezdéséhez képest a jelzálogszerződés támadott kikötése annyiban tér el, hogy utóbbi a „zálog romlása" - és nem kizárólag a zálogtárgy állagának romlása - esetére írja elő a fedezet kiegészítésének kötelezettségét. A jelzálogszerződés ekként a zálog romlásaként nevesíti a zálogfedezet értékének a csökkenését is. A Ptk. 209. § (5) bekezdésére figyelemmel a felek szerződésének a jogszabályi rendelkezéssel szó szerint megegyező kikötése nem minősülhet tisztességtelennek. Ezért az elsőfokú bíróság kizárólag azt vizsgálta, hogy a zálog romlásának a zálogtárgy állagromlásán kívüli esetkörében, tehát tipikusan akkor, mikor a zálogfedezet értéke egyéb ok miatt csökken, a zálogfedezet kiegészítésére irányuló kötelezettség kikötése tisztességtelennek minősül-e.
A zálogkötelezettet terhelő kötelezettség lényegi tartalmát a dologi jogi kötelezettség, a zálogtárggyal, de nem annak hitelbiztosítéki értékével való helytállás kötelezettsége jelenti. E kötelezettség - a Ptk. 260. § (2) bekezdéséből kitűnően - magában foglalja a zálogtárgy állagának megóvását is, hiszen e rendelkezés a zálogtárgy tulajdonosnak felróható elpusztulása vagy értékcsökkenése esetén feljogosítja a zálogjogosultat új zálogtárgy, vagy az értékcsökkenésének megfelelő további fedezet követelésére. Ebből, valamint a Ptk. 261. § (2) bekezdéséből 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 piaci folyamatoknak kitett, változó értékű vagyontárgy, melynek hitelbiztosítéki értékét a hitelező a szerződés megkötésekor állapítja meg és mérlegeli, hogy azt követelése dologi biztosítékaként elfogadja-e. Az ingatlan hitelbiztosítéki értékének a szerződéskötést követő, a szerződő feleken kívülálló okból bekövetkező, nekik 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 ugyanezen kikötés a törvény lényeges diszpozitív szabályaival ellentétes, a felek jogait és kötelezettségeit a zálogjog jogintézményi céljának megkerülésével, a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a zálogkötelezett hátrányára állapítja meg. Mindezekre tekintettel tisztességtelennek, így semmisnek minősítette az elsőfokú bíróság a jelzálogszerződés azon kikötését, mely szerint 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.
Hangsúlyozta ugyanakkor, hogy a zálogfedezet kiegészítésének kötelezettsége az ingatlan állagától független értékcsökkenése esetén kizárólag a felperessel, mint zálogkötelezettel szemben tisztességtelen. A felperest adósi minőségében a további fedezet nyújtásának kötelezettsége a törvény alapján is terheli. Végül rámutatott, hogy a támadott szerződéses kikötés érvénytelensége a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja, valamint a 2. § f) pontja alapján nem állapítható meg.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak részbeni megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a Ptk. 209. § (5)

bekezdése értelmében a konkrét esetben fel sem merülhet a támadott szerződési feltétel tisztességtelensége, mert az a jogszabályi előírásoknak megfelelően került meghatározásra. Önmagában az, hogy a szerződéses rendelkezésben a Ptk. 261. § (2) bekezdésében írtaknak nem szó szerinti átültetésére került sor, nem jelenti azt, hogy a kikötés nem felel meg a Ptk. 261. § (2) bekezdésének. Álláspontja szerint a zálogtárgy romlása gyakorlatilag az állagromlást és a Ptk. 260. § (2) bekezdésében írt értékcsökkenést testesíti meg, önmagában az a körülmény, hogy az állagromláson túlmenően meghatározott egyéb ok nem került meghatározásra, nem minősül tisztességtelennek. Figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság a Ptk. 260. § (2) bekezdését, mely szerint nem csak az állagromlás esetén követelheti a jogosult a pótfedezetet illetve új fedezetet, hanem a zálogtárgy elpusztulása és értékcsökkenése esetén is. Az értékcsökkenés pedig nem csak az állagromlást jelenti, így az egyéb okból történő értékcsökkenés kikötése nem minősül tisztességtelennek.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet fellebbezett részének a helybenhagyását kérte, annak helyes indokai alapján.

Előrebocsátja az ítélőtábla, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (3) bekezdése értelmében a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül. Ennek alapján - fellebbezés hiányában - a felülbírálat nem érintette az elsőfokú ítéletnek a keresetet - az elsőfokú ítéletben foglalt megállapítást meghaladó - részében elutasító rendelkezését, ami a Pp. 228. §. (4) bekezdése értelmében jogerőre emelkedett.

Az így elbírált fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból helytálló jogi következtetést levonva érdemben helytálló döntést hozott, az ítélőtábla annak indokolásával is egyetértett, ezért az elsőfokú ítélet fellebbezett részét helyes indokai alapján hagyta helyben. (Pp.254.§ (3) bekezdés)

A fellebbezésben foglaltakra tekintettel az ítélőtábla az alábbiak kiemelését tartja szükségesnek:

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 kizárólag az érvénytelenség megállapítása iránti kereset előterjesztésének.

A r.Ptk. 209. §. (5) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a jogszabály által, vagy jogszabály előírásának megfelelően meghatározott szerződési feltétel.
Az alperes téves fellebbezési érvelésével szemben ugyanakkor a jelzálogszerződés 13. pontja csak részben felel meg a Ptk. irányadó, és hivatkozott rendelkezéseinek.

A r.Ptk. 260. §-a annak következményeit szabályozza, ha a zálogtárgy elpusztul, vagyis teljesen elpusztul, vagy részleges pusztulás idézi elő a zálogtárgy értékcsökkenését. Ebből

következően e rendelkezés kizárólag a fizikai állagromlás esetére tartalmaz irányadó szabályozást a felek (zálogjogosult és 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 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 megnyílta 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 ezért az elsőfokú bíróság, hogy a dologi kötelezett jogaira és kötelezettségeire irányadó lényeges diszpozitív törvényi szabályozással ellentétes az a támadott általános szerződési rendelkezés, **ami a zálogtárgy állagromláson kívüli *egyéb* okból bekövetkező** - a kielégítést veszélyeztető mértékű - **értékcsökkenése esetére is** biztosítja a kielégítési jog megnyíltát, ha a zálogkötelezett a zálogfedezetet nem egészíti ki.
A kifejtettekből következően - a fellebbezési érveléssel szemben - nem a szerződéses kikötés jogszabállyal való tartalmi egyezősége, hanem az attól való lényeges tartalmi eltérése állapítható meg, ekként a Ptk. 209. §. (5) bekezdésére történő alperesi hivatkozás is alaptalan.
A támadott szerződéses rendelkezés pedig - 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 ítélőtábla kiemeli, hogy a zálogjog dologi jogi jogintézmény, melynek a lényegi tartalmát adó jogszabályi rendelkezések kógensek, eltérést nem engedőek. A zálogjogból eredő jogosultságok gyakorlásának és kötelezettségek teljesítésének egyes részleteit érintő, kiegészítő jellegű szabályozás körében érvényesül ugyan a Ptk. diszpozítivitása, de lényegesen szűkebb keretek között, mint a kötelmi jog területén.

Ugyanakkor az ítélőtábla is utal arra, hogy a peres felek a kölcsönszerződés VII.1. pontjában azonnali felmondási jogot kötöttek ki az alperes javára, ha az adós (kötelmi kötelezett) mulasztja el - az egyebek mellett az állagromláson kívüli okból bekövetkezett zálogromlás esetére vállalt - pótfedezet nyújtási kötelezettségét. A szerződés értelmében a perbeli esetben a kötelmi és a zálogadós személyének azonossága folytán jelzálogszerződés 13. pontjának részleges érvénytelensége mellett is megnyílik tehát a hitelező alperes felmondási joga, ezzel együtt a zálogtárgyból való kielégítési joga, ha a bármely okból bekövetkező zálogromlás esetén elmarad a felperes részéről a pótfedezet biztosítása.

A kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság érdemben helytálló döntést hozott, annak fellebbezett részének megváltoztatására a fellebbezésben felhozottak - kifejtettek szerint - nem adnak alapot.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárásban pervesztes alperes a Pp. 239.§-a folytán alkalmazandó Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján viselni köteles a másodfokú eljárásban felmerült saját, valamint a felperes ügyvédi munkadíjból álló perköltségét. A felperes jogi képviselőjének a munkadíját az ítélőtábla a Pp. 79.§ (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (3) (5) és (6) bekezdései alapján - a per egyéb adataira figyelemmel - a kifejtett ügyvédi munka mérlegelésével 25.000,-Ft-ban állapított meg.

Győr, 2017. június 14.

Dr. Zámbó Tamás sk. . Bajnok István sk.. Ferenczy Tamás sk.
a tanács elnöke előadó bíró bíró

A kiadmány hiteléül:
Kiadó: