

Győri Ítéltábla
Pf.II.20.057/2017/4/I.szám

A Győri Ítéltábla a Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a Kugler Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r. és II.r. alperes** ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2016. december 14. napján kelt 15.P.20.852/2015/12. sorszám alatti ítéletével szemben a felperes 13. és 14. sorszám alatti fellebbezése folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 68.580,- (Hatvannyolcezer-ötszáznyolcvan) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és a II. r. alperes, mint zálogkötelezettek és az I. r. alperes, mint zálogjogosult között 2006. január 26-án deviza alapú kölcsönszerződést biztosító jelzálogszerződés jött létre. A felek a jelzálogszerződés 7. és 8. pontjában rögzítették:

„Tudomásul veszi a Kötelezett, hogy a zálogtárgy elpusztulásának, illetőleg értékcsökkenésének pótlására szolgáló biztosítási összegben túl bármely más, erre szolgáló kártérítés vagy más érték a zálogtárgy helyébe lép. Kötelezett tudomásul veszi, hogy a jogosult a zálogtárgy meglétét, rendeltetésszerű használatát, annak állagát bármikor ellenőrizheti, valamint azt, hogy amennyiben a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, úgy a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását, vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. A Kötelezett tudomásul veszi, hogy amennyiben a fentiek szerinti biztosíték-adási kötelezettségének felszólítás ellenére - megfelelő határidőn belül - nem tesz eleget, úgy a Jogosult a kielégítési jogát vele szemben érvényesítheti.”

A felperes keresetében a jelzálogszerződés 7. és 8. pontjának idézett rendelkezései érvénytelenségének megállapítását, és emiatt a jelzálogszerződés részleges érvénytelenségének megállapítását kérte a r.Ptk. 209/A. § (2) bekezdése, és a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a)-b) pontjában, valamint a 2. § f) pontjában foglaltakra hivatkozással. Álláspontja szerint a keresettel támadott szerződési feltételek aránytalanul egyoldalú hatalmasságot biztosítanak az I.r. alperesnek, mivel a zálogtárgy értékcsökkenésére hivatkozással eszközölt kielégítési jog megnyílt a zálogszerződés előre meg nem határozott, az I.r. alperes egyoldalú és szubjektív megítélésétől függő mértékű értékcsökkenésén alapul. Az I.r. 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 szerződés szerű 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 I. r. alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a megállapítási kereset előterjesztésének a Pp.123.§-a szerinti feltételei nem állnak fenn, a jogmegóvás szükségessége csak akkor teljesülne, ha az alperes a zálogtárgy értékének csökkenését már megállapította volna. A támadott szerződéses rendelkezések nem tisztességtelenek a r.Ptk.209.§ (5) bekezdése szerint, mert azok teljes egészében megfelelnek a r.Ptk. szerződéskötéskor hatályos 260. § (2) és (3) bekezdésében, valamint 525. § (1) bekezdés c) pontjába foglalt szabályoknak. A kikötések világosak, egyértelműek és nincsenek összefüggésben a Kormányrendelet hivatkozott rendelkezéseivel. Annak vizsgálata, hogy az értékcsökkenés bekövetkezett-e, nem a szerződés értelmezéséhez kapcsolódik, hanem egy bekövetkezett állapot megítélését jelenti. A szerződésből az a következtetés nem vonható le, hogy az I.r. alperes egyoldalúan lenne jogosult meghatározni, hogy az értékcsökkenés bekövetkezett-e, az tőle független körülmények befolyásolják. Hivatkozott arra is, hogy a ténylegesség, arányosság, szimmetria és átláthatóság elve a 2/2012. (XII.10.) PK vélemény szerint kizárólag a fogyasztói kölcsönszerződések esetében értelmezhető kritériumok.

A II. r. alperes a perben nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. r. alperesnek 22.860.-Ft perköltséget. Határozatának indokolása szerint a támadott szerződés megkötésekor hatályos jogszabályi rendelkezések alapján vizsgálta a kifogásolt rendelkezéseket, és ennek megfelelően idézte a r.Ptk. 209. § (1) bekezdését, 209/A. § (2) bekezdését, és 251. § (1) és (3) bekezdését. Ezek alapján kifejtette, hogy a felperesnek a szerződéses jogviszony fennállása alatt mindvégig olyan értékű zálogtárgyat kell biztosítania, ami a kölcsönszerződésben vállalt kötelezettségéhez igazodik, ennek értékállandósága megőrzéséért a felelőssége fennáll. Ebből következően a r.Ptk. 260.§ (2) bekezdése szerint, ha a zálogtárgy elpusztulásáért vagy értékcsökkenéséért felelős, továbbá ha a zálogtárgyat kölcsönszerződés biztosítékként 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. (Ptk. 260. § (2) bekezdés) Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a keresetben kifogásolt rendelkezések teljes egészében megfelelnek a hivatkozott jogszabályi rendelkezéseknek, így tisztességtelenek sem lehetnek. E szerződéses rendelkezések nem biztosítanak a felperesre hátrányos, az I.r. alperes általi egyoldalú értelmezésre lehetőséget, egyértelműen rögzítik a zálogkötelezett fedezeti érték

megőrzéséért való kötelezettségét, illetőleg a jogosultnak erre vonatkozó ellenőrzési lehetőségét.

Egyetértett az elsőfokú bíróság az I. r. alperes azon álláspontjával is, hogy a támadott szerződési feltételek sem a szerződés értelmezésének kérdésével, sem az I.r. alperes teljesítésének szerződésszerűségével nincsenek összefüggésben. Azok a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően arról szólnak, hogy amennyiben a biztosíték értéke a szerződéses megállapodás szerinti értékhez képest később csökken, a zálogkötelezett köteles a fedezeti értéket a korábbi összegre kiegészíteni, hogy a biztosíték mértéke a teljes futamidő alatt biztosított legyen. Ez nem érinti az I.r. alperes teljesítését, kizárólag a zálogkötelezettre tartalmaz szabályokat. Nem biztosítják továbbá az I.r. alperes számára a fedezet kiegészítés egyoldalú értelmezésének a jogát, mivel a zálogtárgy értékének csökkenése nem értelmezési, hanem ténykérdés, ennek elbírálása objektív szempontok szerint, az I.r. alperestől független módon, értékbecslő útján tisztázható. Ebből következően az értékcsökkenés bekövetkezésének megállapítása sem az I.r. alperes akaratán múlik. Ha az értékcsökkenés az I.r. alperes akaratától független szempontok alapján megállapítható, és felszólítását megküldte, ezt követően válik esedékessé a fedezeti érték kiegészítése, mely szabályok egyértelműek, világosak és nincsenek összefüggésben a 2/2012. (XII.10.) PK véleményben az egyoldalú szerződésmódosítással összefüggésben értékelt szimmetria, ténylegesség, arányosság, objektivitás elvével. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a zálogszerződés kifogásolt rendelkezései mindezek alapján a r.Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján nem minősülnek tisztességtelennek, nem érvénytelenek, ezért a keresetet elutasította.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatásával a keresetének helyt adó döntés meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Megismételte, hogy a támadott szerződéses rendelkezés értelmezésére az I.r. alperes egyoldalúan jogosult, ezért az tisztességtelen. A kifogásolt rendelkezés ugyanis csak a hitelező alperest „jogosítja fel annak megítélésére, hogy az ingatlanból való kielégítés késedelme mikor veszélyezteti a kielégítést, így mikor jogosult a zálogszerződés azonnali hatályú felmondására, mely rendelkezés a szerződő felek közötti egyensúlyt az adós felperes hátrányára megbontja. A felperes számára nem ismert, hogy az I. r. alperes mi alapján határozza meg az ingatlanból való kielégítés olyan mértékű késedelmét, amely a kielégítést veszélyezteti." A támadott rendelkezések a Ptk. rendelkezéseitől eltérően csak a hitelintézet számára biztosítja annak eldöntését, hogy a zálogtárgyból való kielégítés késedelme mikor alapozza meg az azonnali hatályú felmondás lehetőségét. Megítélése szerint a 2/2012. (XII.10.) PK véleményben foglaltak irányadóak a jelen perre is, a ténylegesség és arányosság elvének, az átláthatóság elvének jelen esetben is érvényesülnie kell. Elsősorban azt kell vizsgálnia, hogy a támadott szerződési feltétel tartalmát jogszabály kimerítően határozza-e meg, de a konkrét esetben a válasz nemleges, a kifogásolt szerződési feltétel a jogszabály szövegétől eltér, azt kibővíti. Nem derül ki a szerződésből, hogy mit ért az I. r. alperes zálogtárgy állagának tartós romlása alatt, és mennyi időnek kell eltelnie az állapot romlásától addig az időig, amíg erre tekintettel a bank felmondhatja a szerződést. Az sem derül ki a szerződésből, hogy mikor állapítható meg a biztosított követelésnek az önálló zálogjogból való kielégítésének veszélyeztetettsége, illetve mi módon lehet megállapítani az állagromlást, értékcsökkenést. Sérül az átláthatóság elve, ugyanis nincs benne a szerződésben, hogy milyen szakvélemény alapján állíthatná az I. r.

alperes e jogosultsága megnyílását. A „megfelelő határidő” kikötés is kizárólag I. r. alperes szubjektív döntésétől függ, mely ütközik a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltakkal.

Az I. alperes fellebbezés ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint egy szerződésnek - a jogszabályokhoz hasonlóan - szükségképpen tartalmaznia kell általános szabályokat is, ezek alapján ítéelhetőek meg a később bekövetkező tények. A szerződéses rendelkezéseket pedig, még ha azok valóban többféleképpen értelmezhetőek is, önmagában akkor sem jelenti azt, hogy erre kizárólag az I.r. alperes lenne jogosult. Hivatkozva a Hpt. 86. § (1) bekezdésére, valamint a 14. § (1) bekezdés q) pontjára előadta, hogy a zálogtárgy értékét a bank kizárólag a kógens jogszabályi rendelkezések, és a hitelbiztosítéki érték-megállapítási szabályzata keretei között jogosult megállapítani és felülvizsgálni. A támadott kikötés világos, egyértelmű, az átlagos fogyasztó számára is közérthető, ezért tisztességtelensége nem állapítható meg. A zálogszerződés 8. pontjára nem vonatkoznak a Kúria 2/2012. (XII.10.) PK véleményében megfogalmazott elvek. A zálogszerződés 7. pontjával összefüggésben pedig a bíróságnak figyelembe kell vennie a fogyasztói kölcsönszerződésre vonatkozó uniós normákat is.

A fellebbezés nem alapos.

A fellebbezés kapcsán az ítéletábla mindenekelőtt rámutat arra, hogy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének törvényes indoka nem volt, az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése nélkül hozta meg a határozatát, nem követett el olyan lényeges eljárási szabálysértést, amely az eljárás megismétlését indokolta volna.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és az abból helytálló jogi következtetést levonva utasította el a keresetet. Az ítéletábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és annak indokolásával is egyetértett, azokat részletesen megismételni nem kívánja, azokra csupán hivatkozik. (Pp. 254. § (3) bekezdés).

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az ítéletábla az alábbiak kiemelését tartja szükségesnek:

A r.Ptk. jelen perben alkalmazandó 209.§ (5) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásainak megfelelően határozzák meg.

A r.Ptk. 260.§ (3) bekezdésének első mondata szerint a zálogtárgy elpusztulásának, illetőleg értékcsökkenésének pótlására szolgáló biztosítási összeg, kártérítés vagy más érték a zálogtárgy helyébe lép.

A r.Ptk. 261. § (2) bekezdése szerint pedig, 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 perbeli zálogszerződés keresettel támadott 7. és 8. pontja - az elsőfokú bíróság helytálló megállapítása szerint - teljes egészében megfelel a r.Ptk. idézett rendelkezéseinek, azokkal megegyező tartalmú. Ezért a r.Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján nem minősülhetnek tisztességtelennek sem, ebben a bírói gyakorlat egységes. (Győri Ítéltábla: Pf.IV..../2015/5/I., Kúria: Pfv.IV..../2006/13., Szegedi Ítéltábla: Pf.II..../2016/4.)

Ezt meghaladóan az ítéltábla a felperes fellebbezésében is előadott álláspontjával szemben rámutat arra, hogy annak megítélése, hogy adott esetben bekövetkezett-e a zálogtárgy állagának romlása, ehhez képest megalapozottan, illetve megfelelő határidőt biztosítva kéri-e a hitelező a zálogtárgy helyreállítását, vagy a fedezet megfelelő kiegészítését a r.Ptk. 261.§ (2) bekezdése és a támadott szerződés ezzel megegyező rendelkezései alapján, és hogy az erre irányuló felhívás eredménytelensége esetén jogszerűen gyakorolja-e a zálogjogosult I.r. alperes a kielégítési jogát, vitás lehet a zálogkötelezett és a zálogjogosult között. Önmagában azonban e körülményből a kifogásolt - a jogszabályi rendelkezéseknek is megfelelő - szerződési kikötések tisztességtelensége nem következik. Ezt a fenti körülmények tekintetében kialakult vitát ugyanis az I. r. alperes egyoldalúan nem döntheti el, erre a felperes által kifogásolt rendelkezések sem jogosítják fel az I. r. alperest. A felek egyetértésének hiányában ugyanis a zálogtárgy helyreállítására, vagy a fedezet kiegészítésére irányuló felhívás, valamint a kielégítési jog gyakorlásának jogszerűségét a bíróságnak kell elbírálnia. (Szegedi Ítéltábla Pf.II..../2016/4. szám)

A felperes által hivatkozott 2/2012. (XII.10.) PK véleményben foglaltak, vagyis az arányosság, átláthatóság ténylegesség elvének érvényesülésének követelménye az általános, valamint az egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltételek által a pénzügyi intézményt a kamat, a díj, és költség ügyfélre kedvezőtlen, **egyoldalú szerződésmódosítására jogosító szerződési feltételek tisztességtelenségével kapcsolatosan tartalmaz megállapításokat.** Ezzel szemben a keresettel támadott szerződéses kikötések nem biztosítanak egyoldalú szerződésmódosítási jogot az I.r. alperesnek, így helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra is, hogy azok nincsenek összefüggésben a 2/2012. (XII.10.) PK véleményben megfogalmazott, és hivatkozott követelményekkel.

A fentiek alapján az elsőfokú bíróság érdemben helytálló döntést hozott, annak megváltoztatására a fellebbezésben felhozottak - a kifejtettek szerint - nem adnak alapot.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárásban is pervesztes felperes a Pp. 239.§-a folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján viselni köteles a másodfokú eljárásban felmerült saját, valamint az alperes ügyvédi munkadíjból álló perköltségét. Az I. r. alperes jogi képviselőjének a másodfokú eljárásban felmerült munkadíját az ítéltábla a csatolt megbízási szerződés alapulvételével a Pp.79.§ (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) és (2) bekezdései alapján, mérlegeléssel, a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányosan ÁFA-val növelten 68.580,-Ft-ban állapította meg.

Győr, 2017. június 14.

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Bajnok István sk.
előadó bíró

. Ferenczy Tamás sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: