

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Bihary, Balassa és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt I. rendű és a személyesen eljáró II. rendű alperesek ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2016. június 29. napján kelt 2.G.40.974/2015/10. számú ítélete ellen a felperes által előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 15.000 (tizenötezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a felperes személyes költségmentessége folytán feljegyzett 48.000 (negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye. I n d o k o l á s

A felperes keresetében a felek között 2008. augusztus 22. napján létrejött 2305309 számú jelzálogszerződés részleges érvénytelenségének megállapítását, a 8. pont első és harmadik bekezdése és 12. pontja utolsó mondatának tisztességtelensége folytán a megjelölt rendelkezések semmisségének megállapítást kérte a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdése és a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontja alapján.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását indítványozta.
A II. rendű alperes az eljárás során nem tett nyilatkozatot.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az I. rendű alperes javára 38.100 forint perköltség megfizetésére, míg a felperes teljes személyes költségmentességére tekintettel akként rendelkezett, hogy a perben feljegyzett 36.000 forint eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet jogi indokolásában az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a régi Ptk. 209. § (1) és 239. § (1) és (2) bekezdései alapján a felperesnek lehetősége volt a si feltételek a fizetési kötelezettségét és annak összecszerűségét nem érintik, így a 2014. évi XL. törvény (DH 2 törvény) 37 § (1) és (2) bekezdései nem alkalmazhatók. A régi Ptk. 209/A. §-a és a 2/2012. (XII. 10.) PK véleményben meghatározott elvek alapján nem találta megalapozottnak a keresetet, mivel a támadott feltételek nem biztosítanak egyoldalú szerződésmódosítási jogosultságot, így egyoldalú hatalmasságot sem biztosítanak a felperessel szemben. A per eldöntése szempontjából a régi Ptk. 525. § (1) bekezdés c) és (2) bekezdésének c) pontjait, a régi Ptk. 260. § (1)-(4), 261. § (1)-(2) bekezdéseit találta relevánsnak. Az idézett rendelkezésekből arra következtetett, hogy a hitelintézetet nemcsak a szerződés nyújtásakor, hanem a szerződés fennállása alatt is megilleti a fedezet, a biztosíték meglétének és megfelelőségének a vizsgálata. A régi Ptk. 525. §-a diszpozitív szabály, amelytől a

felek egyező akarattal eltérhetnek, azt a felek közötti szerződés tölti meg konkrét tartalommal. A régi Ptk. 525. §-ából következik a rendelkezés, amely lehetővé teszi az azonnali hatályú felmondást, ha a zálogkötelezett a biztosíték kiegészítésének nem tesz eleget. A felek a zálogszerződésben értékbecslő által meghatározott értéken, kölcsönös konszenzuson alapulva állapították meg a zálogtárgy értékét. A zálogtárgy értékének esetleges változása tekintetében a szerződés rendelkezései nem sértik a szimmetria, a ténylegesség, az arányosság, az objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás vagy a tételes meghatározás elvét. A szerződési feltételt a jogszabály előírásainak megfelelő határozták meg, így az nem ütközhet sem a régi Ptk. 209/A. §-ába, sem a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjaiba. A 8. pont támadott rendelkezései a régi Ptk. 260. § (2) bekezdésében foglaltakat és az I. rendű alperesnek a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi XCII. törvény (rég. Hpt.) 78. §-ából eredő kötelezettségét biztosítják. E jogszabályi kötelezettségének tesz eleget a zálogtárgy mint biztosíték értékállóságára vonatkozóan a zálogfedezet kiegészítési kötelezettségének kikötésével, amit kifejezetten a zálogtárgy értékének csökkenése esetén kíván meg. Ennek a kölcsönösszeg nagysága szab mértéket, így az I. rendű alperes követelése nem minősülhet egyoldalú hatalmasságnak. A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (1)-(2), (4) és (6) bekezdései alapján megállapította, hogy a hitelbiztosíték fogalmát és megállapításának módját a hivatkozott rendelkezések határozzák meg, a PM rendelet mellékletei tartalmazzák az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményeit, az értékelés módszereit, így az ingatlan fedezeti értékének meghatározása nem az I. rendű alperes egyoldalú hatalmasságán, hanem a vonatkozó jogszabályi környezet által meghatározott feltételeken múlik. A szerződéses kikötés érthető és világos, az I. rendű alperes számára egyoldalú előnyt nem biztosít.

A zálogszerződés 12. pontjának utolsó mondatával összefüggésben kifejtette, hogy a felperes ténylegesen nem adta indokát annak, hogy az érintett kikötést milyen okból tartja tisztességtelennek. Nem utalt arra, hogy az Üzletszabályzatot ne bocsátották volna rendelkezésére, vagy nem jelölték volna meg a közzététel helyét. A zálogszerződésben elismerő nyilatkozatot tett, ami a régi Ptk. 205/B. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés megvalósulását eredményezi, vagyis az I. rendű alperes Üzletszabályzata a fenti nyilatkozat révén válik a szerződés részévé. Önmagában az általános szerződési feltétel megléte, annak a szerződés részévé válása nem tisztességtelen, az egyoldalú indokolatlan előnyt nem jelent, és nem sérti a jóhiszeműség és a tisztesség elvét.

A fellebbezést előterjesztő felperes elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, kereseti kérelmének helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontjait és a régi Ptk. 209. § (2) bekezdését, továbbá a régi Ptk. 209. §-ának (4) bekezdésére utalt. Az érintett rendelkezés nem ad részletes meghatározást a lehetséges fedezettel kapcsolatban, így az adósok számára kiszámíthatatlan, kontroll nélküli, hogy mit fogad el a bank, ezt milyen tényezők és körülmények befolyásolják. Hiányoznak azok a részletek, amelyek a fedezet kiválasztási és elfogadási tényezőket a ténylegesség, arányosság, szimmetria, átláthatóság elve keretein belül a fogyasztó számára is követhetővé tennék. Az I. rendű alperes önkényesen jogosult értelmezni a határidőkre vonatkozó rendelkezéseket és szabadon döntheti el, hogy mikor, milyen mértékű a zálog romlása, szabadon becsüli meg a zálogtárgy értékét, maga dönti el a zálogtárgy kiegészítésére vonatkozó határidők meghatározásának szempontjait. Utalt arra, hogy a régi Ptk. 209. § (6) bekezdésében foglaltak ellenére a vitatott szerződési feltétel érdemi vizsgálatára sor kerülhet, mivel a felek jogviszonyában irányadó norma szövege és a szerződési feltétel egyezősége hiányzik. A fedezet kiegészítési kötelezettség tekintetében a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja érvényesül, mivel a szerződésből nem állapítható meg, hogy amennyiben a zálogtárgy állagromlása

és a zálogfedezet értékének változása eltérő tendenciát mutat, az I. rendű alperes mi alapján állapítja meg a zálog romlását, annak mértéke hogyan számolható ki, így a fogyasztó sem tud előre számolni azzal, hogy mikor, milyen körülmények bekövetkezte esetén lesz köteles a zálogfedezetet eredeti értékére kiegészíteni. Végül utalt arra, hogy a peres felek között e tárgyban 2016. február 12. napján a Budapest Környéki Törvényszék előtt 11.P.20.745/2015/4. szám alatt ítélet született, amellyel szemben fellebbezéssel élt.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, annak helyes indokai alapján. Hangsúlyozta, hogy a zálogszerződés keresettel érintett 8. pontjának rendelkezése csaknem szó szerint átveszi a régi Ptk. 261. § (2) bekezdését, így annak tisztességtelensége a jogszabályi egyezőségre tekintettel nem állapítható meg.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, így azt az ítéletábra teljes terjedelmében vizsgálta felül.

A fellebbezés alaptalan.

A felperes fellebbezésében hatályon kívül helyezést is kért, annak indokait azonban nem jelölte meg és az ítéletábra sem talált olyan hivatalból észlelendő lényeges eljárási szabálysértést, amely a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését megalapozná.

A fellebbezés utalt ugyanakkor az azonos felek közötti, 2016. február 12. napján a Budapest Környéki Törvényszék előtt 11.P.20.745/2015. számú ügyben hozott elsőfokú ítéletre, vagyis tartalma szerint a Pp. 157. § a) pontja és a Pp. 130. (1) bekezdés d) pontja alapján a perfüggőség vagy az ítélt dolog miatti permegszüntetési okra.

A Pp. 157. § a) pontja alapján alkalmazandó Pp. 130. § (1) bekezdés d) pontja szerint a permegszüntetésének, a másodfokú eljárásban a permegszüntetésének és az elsőfokú ítélet részben vagy egészben hatályon kívül helyezésének van helye, ha a felek között ugyanabból a ténybeli alaptól származó ugyanazon jog iránt, akár ugyanazon bíróság, akár más bíróság előtt a permár folyamatban van (Pp. 128. §), vagy annak tárgyában már jogerős ítélet hoztak (Pp. 229. §). Az ítéletábra ezért elsődlegesen azt vizsgálta, hogy nem áll-e fenn olyan ok, ami a Pp. 157. §-a és a Pp. 251. §-a folytán a permegszüntetését, illetve az elsőfokú ítélet részben vagy egészben való hatályon kívül helyezését eredményezné. Beszerezte a felperes által megjelölt peres iratot, amelyből megállapítható, hogy a felperes a Fővárosi Törvényszéken 2015. július 7-én az alperesekkel szemben a jelen perben támadott zálogszerződés 12. pontjának utolsó mondata érvénytelenségének megállapítása iránt két keresetlevelet is előterjesztett, azokat a Fővárosi Törvényszék illetékessége hiánya folytán a Budapest Környéki Törvényszékhez tette át. Az áttételt követően a Budapest Környéki Törvényszéken a peres eljárás a jelen ügyben 2015. október 2-án indult, a keresetlevél kézbesítésére 2015. december 1-jén került sor. Ehhez képest a felperes fellebbezésében hivatkozott 11.P.20.745/2015. számú ügyben a keresetlevelet csak később, 2015. december 29-én kézbesítette a törvényszék, így megállapítható, hogy a jelen eljárásban a perindítás hatályai hamarabb beálltak. Ezt követően a felperes módosította a keresetét és kiterjesztette a zálogszerződés 8. pontjának érintett rendelkezéseire is, míg a másik eljárásban kizárólag a zálogszerződés 12. pontjának utolsó mondata volt a permárgya. Az utóbbi ügyben az elsőfokú bíróság 2016. február 12-én kelt ítéletével a keresetet elutasító döntést hozott, azt azonban a Fővárosi Ítéletábra 4.Pf.20.488/2016/2. számú, 2016. július 12. napján kelt végzésével hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a permújabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Az így folytatódó eljárásban a felperes

módosította keresetét és a továbbiakban kizárólag a 2008. június 19-én kelt kölcsönszerződés I.4. pontjának a közjegyzői ténytanúsítványra vonatkozó kikötését támadta, a zálogszerződés 12. pontját érintő kereseti kérelmét nem tartotta fenn. A fentiekből tehát egyértelműen megállapítható, hogy jelen perben a perindítás hatályai hamarabb álltak be, a zálogszerződés 8. pontjának megjelölt rendelkezéseire a kereset eleve nem vonatkozott, és a zálogszerződés 12. pontjának érintett rendelkezése tekintetében a hatályon kívül helyezés folytán jogerős ítélet nem született, ezért a Pp. 251. §-ának alkalmazására, a per megszüntetésére nem volt lehetőség, az elsőfokú bíróság ítélete így érdemben elbírálható volt.

A fellebbezés az elsőfokú ítélet megváltoztatása körében kizárólag a zálogszerződés 8. pontjának keresetben megjelölt rendelkezéseire vonatkozóan tartalmaz indokokat, így a másodfokú bíróság is kizárólag ennek körében, a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között vizsgálta felül az elsőfokú határozatot. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és helytálló jogi indokolással utasította el a felperes keresetét. Érdemi döntésével és indokaival az ítélet tábla teljes körűen egyetért, így annak megismétlése nélkül a Pp. 254. § (3) bekezdésére figyelemmel utal az elsőfokú határozat helyes indokaira.

A fellebbezésben előadottakra tekintettel mindössze arra mutat rá, hogy a zálogszerződés 8. pontjának támadott feltételei a régi Ptk. 261. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak felelnek meg. A rendelkezés és a norma szövege csaknem teljes egészében azonos, így a támadott kikötés tisztességtelensége a régi Ptk. 209. § (6) bekezdése szerint is kizárt. A fellebbezésben kifejtett érvelés, a zálogfedezet értékének változása körében előadottak pedig azért nem alapozzák meg a felperes keresetét, mert – ahogyan arra az elsőfokú bíróság is helyesen hivatkozott – a hitelbiztosítéki érték összegének hitelező általi megállapítása a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben foglaltak, illetve a rendelet alapján készített hitelbiztosítéki értékmegállapítási Szabályzatban meghatározottak szerint történik, azaz a hitelező e rendelet alapján készített Szabályzatában határozza meg az értékeléssel kapcsolatos egyéb rendelkezéseket. A PM rendelet 2. § (6) bekezdésének egyértelmű rendelkezése szerint a hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelező a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt, az elfogadott érték azonban nem lehet magasabb az értékelő által javasoltnál, aki az óvatos becslés elvét követve a rendeletben meghatározott értékelési módszerekkel határozza meg az ingatlan értékét és készít szakvéleményt a hitelező számára. Helyesen jutott ezért az elsőfokú bíróság arra a jogi álláspontra, hogy a megjelölt rendelkezések nem eredményeznek egyoldalú hatalmasságot, és nem biztosítanak szerződés módosítási lehetőséget az I. rendű alperes számára.

Az ítélet tábla erre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján – helytálló indokaira figyelemmel – helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért az ítélet tábla a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a jogi képviselővel eljáró I. rendű alperes ügyvédi munkadíjból álló és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdései szerint megállapított másodfokú perköltségének megfizetésére, míg a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 48.000 forint fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján a másodfokú eljárásban pervesztesnek tekintendő felperes helyett az állam viseli.

Budapest, 2017. év június hó 1. napján

. Sándor Ottó s.k.
a tanács elnöke

. Buglyó Gabriella s.k.
előadó bíró

. Kurucz Zsuzsánna s.k.
bíró

A kiadmány hitelél:

bíróági tisztviselő