

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.I.20.276/2017/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd ügyintézője mellett a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (címe) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek, a dr. Perédi Tamás ügyvéd (címe) által képviselt alperes neve (címe) I. rendű, a személyesen eljáró **II. rendű alperes neve** (címe) II. rendű és az ugyancsak dr. Perédi Tamás ügyvéd (címe) által képviselt **III. rendű alperes neve** (címe) III. rendű alperesekkel szemben szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében az Egri Törvényszék 11.P.20.130/2016/16. számú ítélete ellen a felperes részéről 17. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. és a III. rendű alpereseknek személyenként 6350 (hatezer-háromszázötven) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A felperes és a II. rendű alperes, mint adósok devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződést kötöttek az ügyletazonosító alatt az I. és a III. rendű alperesekkel, mint hitelezőkkel a **b1** hrsz. alatt felvett ingatlan megvásárlásának finanszírozása céljából.

A kölcsönszerződés szerint a kölcsön összege 7 200 000 Ft, melyből 2 880 000 Ft-nak megfelelő svájci frank összegre a Magyar Állam készfizető kezességet vállalt, míg az állami kezességvállalással nem biztosított kölcsön összege 4 320 000 Ft-nak megfelelő, 2007. október 12. napján a bank által alkalmazott deviza vételi árfolyamon számított deviza ellenértéke: 29 210,9 CHF volt. A kölcsönszerződés tartalmazta a folyósítás feltételeit, a kölcsön kamatát, egyéb költségeit, illetőleg a törlesztésre vonatkozó rendelkezéseket is.

A kölcsönszerződés biztosítására a felperes és a II. rendű alperes, mint zálogkötelezettek az I. rendű alperes zálogjogosult javára 29 210,9 CHF összegű állami kezességvállalással nem biztosított kölcsönre és annak járulékaire jelzálogjogot alapítottak a **b1** hrsz. alatti, a felperes és a II. rendű

alperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ hányadban tulajdonát képező ingatlanra, aminek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat is bejegyeztettek az ingatlan-nyilvántartásba.

A kölcsönszerződést és a jelzálogszerződést közjegyzői okiratba foglalták, amely utóbbi IV.1. pontja tartalmazta az ingatlan adatait, annak aktuális hitelbiztosítási értékét és a zálogkötelezettek jogszavatossági nyilatkozatát is. Ezen pontban a zálogkötelezettek kötelezték magukat, hogy a jelzálogjog fennállása alatt az ingatlan tulajdonjogát vagy ingatlanra vonatkozó bármely jogot nem pénzbeli betétként csak a zálogjogosult előzetes hozzájárulásával bocsátják gazdasági társaság rendelkezésére, továbbá az ingatlant bármely más módon csak a zálogjogosult előzetes hozzájárulásával terhelik meg, s azt csak a zálogjogosult előzetes hozzájárulásával idegenítik el. A zálogkötelezettek kötelezték magukat, hogy a jelzálogjog fennállása alatt az ingatlant rendeltetésszerűen használják, megfelelően karbantartják, állagát megőrzik, értékcsökkenéstől, állagromlástól megóvják. Kötelezték magukat annak türéseire, hogy a zálogjogosult a lekötött zálogtárgy meglétét, állapotát, rendeltetésszerű használatát, valamint a zálogkötelezetteket terhelő kötelezettség teljesítését ellenőrizze.

A jelzálogszerződés IV.1. pontja tartalmazta továbbá az alábbiakat: „Ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenése) a zálogból való kielégítést veszélyezteti, a zálogjogosult felhívására a zálogkötelezettek a felhívásban megszabott határidő alatt kötelesek a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. Amennyiben a zálogkötelezettek a fenti felhívás ellenére a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékre nem egészítik ki, a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés lejárta hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.”

Ugyanezen pont alapján a kölcsöntartozás futamidő alatt bekövetkező jelentős növekedése, illetve a fedezetként szolgáló ingatlan értékének jelentős csökkenése esetén a hitelezők a fedezett kiegészítését kérhetik az adósoktól. A szerződés ezen pontjában a felek akként is rendelkeztek, hogy amennyiben a devizaárfolyam nagy mértékű változása miatt a fennálló kölcsöntartozás deviza eladási árfolyamon történő, forintra átszámított értéke meghaladja a jelzálogul lekötött ingatlan forintban meghatározott aktuális/várható hitelbiztosítéki értékének a hitelezők belső utasításaiban meghatározott, a finanszírozhatóság szempontjából maximális %-os mértékét, és az adósok a hitelezők felhívására, az abban megszabott, megfelelő határidő alatt nem teljesítenek olyan mértékű előtörlesztést, melynek eredményeképpen a kölcsön/fedezet aránya a hitelbiztosítéki értéknek a hitelezők belső utasításaiban meghatározott, a finanszírozhatóság szempontjából maximális %-os mértéke alá csökken, vagy a fedezetet nem egészítik ki, a hitelezők a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondhatják, és a teljes követelést lejárttá tehetik, valamint a zálogjogosult gyakorolhatja a zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.

A kölcsönszerződés felmondásra került.

A felperes a keresetében annak megállapítását kérte, hogy a zálogszerződés IV.1. pontjának azon szövegrésze, mely szerint „Ha a zálogromlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenése) a zálogjogból való kielégítést veszélyezteti, a zálogjogosult felhívására a zálogkötelezettek a felhívásban megszabott határidő alatt kötelesek a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. Amennyiben a zálogkötelezettek a fenti felhívás ellenére a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészítik ki, a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés lejárta hiányában gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.”, tisztességtelen, s a szerződés ebben a részében érvénytelen.

Az I. és a III. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték, míg a II. rendű alperes felhívás ellenére jogi képviseléről nem gondoskodott, ezért az általa tett nyilatkozat hatálytalan volt.

Az elsőfokú bíróság a 16. sorszám alatt meghozott ítéletében a felperes keresetét elutasította, és kötelezte őt, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a III. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 38 100 Ft perköltséget.

Határozatának indokolása szerint a szerződéskötés időpontjában hatályos régi Ptk. 209. §-ának (1) bekezdés értelmében tisztességtelen az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg. A régi Ptk. 209. §-ának (5) bekezdése szerint nem minősül tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg.

A régi Ptk. 685. §-ának d) pontja szerint fogyasztó a gazdasági vagy szakmai tevékenység körén kívül eső célból szerződést kötő személy.

A felperes a szerződést magánszemélyként lakásvásárlás céljából kötötte. A kölcsönszerződés fogyasztói minőségét az alperesek sem vonták kétségbe, erre tekintettel a szerződés fogyasztói szerződésnek minősül.

Szintén nem volt vitatott, hogy a felperes által támadott szerződési feltételt a felek egyedileg nem tárgyalták meg.

A fogyasztói kölcsönszerződésben pénzügyi intézmény által alkalmazott általános szerződési feltételekben szereplő egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségéről szóló 2/2012. (XII. 10.) PK vélemény 3. pontja szerint az olyan feltétel tisztességtelensége, amelynek tartalmát jogszabály kimerítően (taxatív) határozza meg, a bíróság által nem vizsgálható. Ha a kógens keretszabályt a felek rendelkezési joga tölti meg tartalommal, vagy ha a felek a diszpozitív szabályi rendelkezésektől eltérnek, az ilyen feltétel tisztességtelensége vizsgálható.

Ez nem jelenti azt, amennyiben a felek szerződése a jogszabályi keret- vagy diszpozitív rendelkezést tartalmazza, hogy ennek tisztességtelensége megállapítható lenne, csupán azt, hogy amennyiben a felek a keretszabály tartalmát a szerződésben kitöltik, úgy ezen kitöltő rendelkezések, illetőleg a diszpozitív jogszabályi rendelkezéstől eltérő rendelkezések tisztességtelensége vizsgálható. Amennyiben a felek a jogszabályi keretrendelkezést vagy diszpozitív szabályt emelik be a szerződésükbe, és azt a további részletszabályokkal nem töltik ki, önmagában ezen részletszabályok kialakításának hiánya miatt a jogszabályi rendelkezéssel azonos szerződési feltétel tisztességtelensége a régi Ptk. 209. §-ának (5) bekezdésére figyelemmel nem vizsgálható.

A régi Ptk. szerződéskötéskor hatályos 261. §-ának (1) bekezdése értelmében jelzálogjog esetén a zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad, aki jogosult a rendeltetésszerű használatára, hasznosítására, köteles azonban annak épségét megőrizni. Ha a kötelezett vagy harmadik személy a zálogtárgy épségét veszélyezteti, a jogosult kérheti a veszélyeztető cselekmény megtiltását és a veszély elhárításához szükséges intézkedések elrendelését.

A régi Ptk. 261. §-ának (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 gyakorolhatja a kielégítési jogát.

A régi Ptk. 525. §-a (1) bekezdésének c) pontja szerint 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.

A felek által kötött jelzálogszerződés felperes által támadott rendelkezése ugyan nem szó szerinti átvétele a régi Ptk. 261. §-ának (2) bekezdésének, azonban azzal lényegét tekintve egyezik, az a jogszabály előírásainak megfelelően került meghatározásra.

A jelzálogszerződés keresettel támadott szövege a régi Ptk. 261. §-ának (2) bekezdését annyiban egészíti ki, hogy nem csupán a zálogtárgy állagromlása, hanem egyéb ok folytán a zálogfedezet értéke csökkenésének esetére is előírja a zálogkötelezett részére a zálogfedezet eredeti értékére történő kiegészítést, amennyiben erre a zálogjogosult felszólítja.

A zálogjog, így a jelzálogjog alapításának is az a célja, hogy biztosítsa a zálogjogosult követelésének kielégítését. A követelés kielégítését ugyanakkor nemcsak a zálogtárgy állagának romlása, hanem annak értékcsökkenése is veszélyezteti, hiszen a zálogul lekötött ingatlan értékének csökkenése esetén a zálogjog a célját már nem képes betölteni, a biztosított követelés kielégítésére kellő fedezetet már nem nyújt az adós nem teljesítése esetén. A régi Ptk. megalkotásakor a zálogtárgy értékének csökkenése a fennálló gazdasági és társadalmi viszonyok miatt elsősorban az állagromlással függött össze, ennek megfelelően ezen törvény a 261. §-ának (2) bekezdésében még a zálogtárgy állagának romlását emelte ki. A bekövetkezett gazdasági és társadalmi változások hatására ugyanakkor egyre inkább jellemző, hogy a zálogtárgy fedezetei értékének csökkenését elsősorban nem a zálogtárgy állagának romlása, hanem annak értékcsökkenése - adott esetben a zálogkötelezettektől függetlenül bekövetkező értékcsökkenése - okozza. A jogalkotó ezt érzékelve a jelen eljárásban ugyan még nem alkalmazandó, de időközben már hatályba lépett Ptk. 5:109. §-ának (3) bekezdésében már kifejezetten a zálogtárgy értékének csökkenése esetére teszi a zálogkötelezett feladatává a zálogtárgy állapotának helyreállítását vagy kiegészítő biztosíték nyújtását. Erre tekintettel a támadott szerződési kikötést nem teszi tisztességtelenné azt, hogy a zálogtárgy állagának romlása mellett a zálogfedezet értékének csökkenés esetére is előírja a zálogfedezet kiegészítését.

A régi Ptk. 261. §-ának (2) bekezdése a felek szerződésével egyezően rendelkezik arról, hogy a zálogkötelezett a zálogjogosult felhívására köteles a zálogfedezet kiegészítésére. A jogszabály és a szerződés is egyezően akként rendelkezik, hogy a zálogkötelezett ezen felhívásnak megfelelő határidőn belül köteles eleget tenni. Bár a régi Ptk. 261. §-ának (2) bekezdése erre külön nem tér ki, de magából a törvényi rendelkezésből is egyértelmű, hogy ezen bizonyos határidőt a zálogjogosult határozhatja meg. Azt, hogy mit kell megfelelő határidőn érteni, mindig az adott eset körülményei döntenek el. A zálogjogosult ezen rendelkezésből eredő joga ugyanakkor nem korlátlan, amennyiben a fedezet kiegészítésére nem biztosít megfelelő határidőt, vagy kielégítési jogát visszaélészerűen gyakorolja, úgy ezt a zálogkötelezettek perben vitássá tehetik, illetőleg sérelmezhetik, őket ugyanis a vitatott szerződési kikötés ettől nem zárja el.

Maga a régi Ptk. 261. §-ának (2) bekezdése is akként rendelkezik, hogy amennyiben a zálogkötelezettek a zálogfedezetet megfelelő határidőn belül, a zálogjogosult felhívására nem

egészítik ki, úgy a zálogjogosult a követelés lejártának hiányában is gyakorolhatja az őt megillető kielégítési jogát, ezért a szerződéses rendelkezések e körben is megfelelnek a jogszabályi rendelkezéseknek.

A felperes hivatkozott arra, hogy a kikötés azért is tisztességtelen, mert a hitelező erőfölényével visszaélő magatartása ahhoz vezethet, hogy a hitelező a zálogjogból való kielégítési joga annak ellenére is megnyílhat, hogy a felperes minden tőle telhetőt megtesz a szerződésszerű teljesítés érdekében, így az állagvédelmet és a zálogfedezet kiegészítését is. A szerződés ezen rendelkezése ekként nem értelmezhető, mert amennyiben a zálogkötelezett a zálogfedezetet felhívásra megfelelően kielégíti, úgy a zálogjogosult kielégítési joga nem nyílhat meg.

A jelzálogszerződés IV.1. pontja tartalmazza az ingatlan hitelbiztosítéki értékét, a jelzálogszerződés támadott rendelkezése szerint a zálogkötelezettnek a zálogjogosult felhívására erre az értékre kell kiegészíteni a zálogfedezet értékét, ekként meghatározott, hogy a zálogkötelezett kiegészítési kötelezettség meddig terjed, a zálogjogosult milyen mértékű kiegészítést követelhet.

A felperes sérelmezte továbbá, hogy a hitelező önkényesen értelmezheti, hogy mit fogad el fedezetként. Erre vonatkozóan ugyanakkor a szerződésnek nem kell előzetesen rendelkezést tartalmaznia, mindig az eset összes körülményeire tekintettel határozható meg, hogy a fedezet kiegészítéseként mi fogadható el. A zálogjogosult rendelkezési joga azonban e tekintetben sem korlátlan, amennyiben a zálogjogosult a zálogkötelezett által felajánlott megfelelő fedezetet vagy fedezetkiegészítést nem fogadja el, úgy vele szemben szintén jogvita kezdeményezhető.

A felperes keresetében sérelmezett szerződési rendelkezés a fentiekre tekintettel nem minősül tisztességtelennek, ezért az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, s őt kötelezte a pervesztessége okán a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján az I. és a III. rendű alperesek perköltségének megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatásával a keresetének történő helyt adást, vagylagosan pedig az ítélet hatályon kívül helyezését kérte az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára történő utasítása mellett. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megsértette az eljárás lényeges szabályát azzal, hogy az ítélete indokolása mindössze formális volt. Mivel hiányzik a vitatott a szerződési feltétel és a normaszöveg egyezősége, a szerződéses feltétel tisztességtelenségét érdemben kellett volna vizsgálni. Megismételte azon hivatkozását, hogy a vitatott szerződéses rendelkezés a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítja fel a szerződési feltétel értelmezésére, ezáltal az a 18/1999. (II. 5.) Kormányrendelet 1. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerint tisztességtelennek minősül. Hivatkozott ebben a körben a Szegedi Ítéltábla Pf.II.21.158/2016/5. számú ítéletében foglaltakra.

Az I. és a III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték annak helyes indokai alapján, a II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az ítéltábla a fellebbezést a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és azt alaptalannak találta a következők szerint:

Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, abból az irányadó jogszabályok megfelelő alkalmazásával megalapozott következtetésre jutott.

A jelzálogzálogszerződés IV.1. pontjával összefüggésben az ítélet tábla maradéktalanul osztja az elsőfokú bíróság álláspontját, ugyanis az a lényegét tekintve, s az abból alapvetően kifogásolt rész teljesen megegyezik a normaszöveggel, ami miatt nem lehet szó ezen szerződési feltétel tisztességtelenségéről. Azt nem teheti azzá az sem, hogy a felek szerződése nem határoz meg erre az esetre követendő eljárási rendet, illetőleg számítási képletet; ilyen követelményt a jogszabály sem támaszt ezen feltétel alkalmazójával szemben. Amennyiben a felperes úgy ítéli meg, hogy az I. rendű alperes a biztosíték iránti jogát nem a szerződésnek, illetve a jogszabályoknak megfelelően gyakorolná, akkor az ebből eredő igényét - miként erre az elsőfokú bíróság is utalt - keresettel érvényesítheti az I. rendű alperessel szemben.

A régi Ptk. 209. §-ának a korabeli számozás szerinti (5) bekezdésének alkalmazása szempontjából nem feltétel a szerződéses rendelkezés és a normaszöveg szó szerinti egyezése. A vitatott szerződéses kikötést kétségtelenül a jogszabály előírásának megfelelően határozták meg, ezért nem lehet szó annak tisztességtelenségéről, miáltal a kereset alaposságáról sem.

A felperes által hivatkozott eseti döntéssel kapcsolatban az ítélet tábla megjegyzi, hogy precedensjog hiányában az nem kötelező érvényű a jelen bíróságra.

A leírtak miatt az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta a Pp. 254. §-ának (3) bekezdése szerint annak helyes indokai alapján.

A felperes a fellebbezési eljárásban is pervesztes lett, ezért az ítélet tábla a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján őt kötelezte a jogi képviselővel eljáró I. és III. rendű alperesek költségének megtérítésére, aminek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a (3) és (5) bekezdései alapján meghatározott ügyvédi munkadíj figyelembevételével állapította meg; a teljesítési határidő a Pp. 217. §-ának (1) bekezdésén alapul.

Debrecen, 2017. június 7.

Dr. Csikiné dr. Gyuranecz Márta sk. a tanács elnöke, Dr. Bakó Pál sk. előadó bíró, Dr. Molnár Tibor Tamás sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő