

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. ... Ügyvédi Iroda által képviselt ... felperesnek, a Lajer Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Széchenyi rakpart 8.; ügyintéző: dr. Lajer Zsolt ügyvéd) által képviselt alperes neve. (alperes címe.) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. szeptember 23. napján kelt 25.G.40.927/2016/8. számú ítélete ellen a felperes részéről 9. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 30.000 (Harmincezer) forint + áfa másodfokú perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 1.600.000 (Egymillió-hatszázezer) forint jogorvoslati illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes módosított keresetében az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 253. § (3) bekezdésére alapítva elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az adósként általa, valamint a perben nem álló ... által az alperessel mint hitelezővel 2007. március 21-én megkötött deviza (CHF) alapú szabad felhasználású hitelszerződésből eredő 149.170 CHF tőketartozás és az ahhoz kapcsolódó, a szerződésben meghatározott járulékok és követelések megfizetésének biztosítására az alperessel ugyanezen a napon aláírt „Ingatlan önálló zálogszerződés” (a továbbiakban: zálogszerződés) nem jött létre.

Arra az esetre, ha elsődleges kereseti kérelme megalapozatlannak bizonyulna, másodlagosan ugyancsak a Ptk. 253. § (3) bekezdésére alapítva a zálogszerződés semmisségének megállapítását kérte.

A másodlagos kereseti kérelme megalapozatlansága esetére harmadlagosan a Ptk. 209. § (1) és (4) bekezdésére, 209/A. § (2) bekezdésére, a 93/13/EGK irányelv 6. cikk (1) bekezdésére, valamint a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjára, továbbá 2. § f) pontjára alapítva azt kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy tisztességtelen, ezért semmis, nem jelent kötelezettséget a felekre nézve a zálogszerződés II.5.1. pontjában foglalt azon kikötés, amely szerint „A Zálogjogosult a Szerződést akkor is felmondhatja, ha: (b) a Zálogtárgy állaga tartósan romlik, vagy értéke tartósan csökkent, és a Zálogtárgy romlása (akár a Zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a Zálogtárgy értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a Zálogtárgyból kielégítését veszélyezteti és az Adós/Zálogkötelezett a Bank által megjelölt megfelelő határidő alatt a Zálogtárgy állagát nem állította helyre, vagy a Kölcsön fedezetét további ingatlan-biztosítékkal nem, vagy nem kellő mértékben egészíti ki”.

Elsődleges kereseti kérelme indokaként a Ptk. 205. § (2) bekezdésében, 523. § (1) bekezdésében,

valamint a 6/2013. PJE határozat indokolásának III.1. pontjában foglaltakra is utalva előadta, a perbeli zálogszerződéssel biztosított deviza alapú kölcsönszerződés a lényeges tartalmi elemek közül nem tartalmazza a kölcsön deviza összegének pontos meghatározását, továbbá a törlesztő részletek pontos összege forintban a szerződés rendelkezései alapján nem kiszámítható. A kölcsön összegében, valamint a törlesztő részletek összegében mint a kölcsönszerződés lényeges tartalmi elemeiben való megállapodás hiányában a kölcsönszerződés nem jött létre. Tekintettel a zálogszerződés Ptk. 251. § (3) bekezdése szerinti járulékos jellegére, arra, hogy a zálogszerződés osztja a főkötelelem jogi sorsát, a zálogszerződés sem jött létre.

A másodlagos kereseti kérelemmel összefüggésben az elsődleges kereseti kérelem indokaira utalva felperes arra hivatkozott, hogy miután a zálogszerződéssel biztosított deviza alapú kölcsönszerződésben az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) 213. § (1) bekezdés a) pontjába ütközően nem került meghatározásra a szerződés tárgyát képező kölcsönösszeg, továbbá a szerződés a Hpt. 213. § (1) bekezdés e) pontjába ütközően a törlesztő részletek összegét sem tartalmazza, a Hpt. 213. § (1) bekezdése értelmében a szerződés semmis, így járulékos jellegéből adódóan az annak biztosítására kötött zálogszerződés is semmis.

A harmadlagos kereseti kérelemre nézve a felperes előadta, a keresettel támadott szerződéses kikötés aránytalanul egyoldalú hatalmassággal ruházza fel és erőfölénybe helyezi az alperest azzal, hogy anélkül jogosítja fel a zálogszerződés tekintetében a zálogtárgy értékcsökkenésére hivatkozással a zálogtárgyból való kielégítési jog megnyíltát eredményező felmondásra, hogy a zálogszerződés előre meghatározná, milyen mértékű értékcsökkenés eredményezheti a kielégítési jog megnyíltát, így annak megítélését a Ptk. 4. § (1) bekezdése szerinti jóhiszeműség és tisztesség követelményébe és együttműködési kötelezettségbe ütközően az alperes egyoldalú és szubjektív döntésétől teszi függővé, ami tisztességtelen, mert ahhoz vezethet, hogy a hitelező zálogjogból való kielégítési joga annak ellenére is megnyílna, hogy a felperes minden tőle telhetőt megtesz a szerződés szerű teljesítés, az állagvédelem, a zálogfedezet kiegészítése érdekében. A támadott szerződési feltétel nem felel meg továbbá a 93/13/EGK irányelv 5. cikkéből és a Ptk. 209. § (4) bekezdéséből fakadó szimmetria, ténylegesség és arányosság, objektivitás, világos és egyértelmű megfogalmazás, valamint tételes meghatározás elvének sem.

A nem kellően részletes meghatározás hiányában az adósok számára az is kiszámíthatatlan, hogy mit fogad el fedezetként az alperes, hiányzik azon feltételek részletes meghatározása, amelyek a fedezet kiválasztási és elfogadási tényezőket a ténylegesség, arányosság, átláthatóság elve keretein belül a fogyasztó számára is követhetővé teszik.

A kifogásolt szerződési feltétel mindezek mellett a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet több rendelkezése alapján is tisztességtelen. Az 1. § (1) bekezdés a) pontja szerint tisztességtelennek minősül az, hogy a szerződés rendelkezéseinek értelmezésére egyoldalúan az alperest jogosítja azáltal, hogy egyoldalú és szubjektív megítélésére bízta annak eldöntését, hogy milyen mértékű a zálogtárgy értékcsökkenése, elfogadható-e a felajánlott pótfedezet, a fedezet kiegészítésére megfelelő határidőn belül került-e sor. Az 1. § (1) bekezdés b) pontja szerint minősül tisztességtelennek az, hogy a kifogásolt szerződéses rendelkezés az alperest jogosítja fel annak megállapítására, hogy a teljesítés szerződés szerű-e.

Arra tekintettel pedig, hogy az elállási vagy felmondási jog biztosítása nélkül a felperes mint fogyasztó teljesítését olyan feltételektől teszi függővé, amelyek bekövetkezte kizárólag az alperes akaratán múlik, a támadott szerződéses kikötés a 2. § f) pontja értelmében is tisztességtelen.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az elsődleges és a másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában elsősorban arra hivatkozott, a perbeli zálogszerződés olyan, a Ptk. 269. § (1) bekezdése szerinti önálló zálogjogot alapító szerződés, amely nem osztja a főkötelelem jogi sorsát, így létrejöttét, érvényességét a peres felek közötti deviza alapú kölcsönszerződés esetleges létre nem jötte, érvénytelensége nem érinti.

Egyebekben a 6/2013. PJE határozat indokolásának III.1. pontjában foglaltakra is utalva kifejtette, deviza alapú kölcsönszerződés esetén nem szükséges, hogy a kölcsönadott deviza összeg, a folyósított forint összeg, illetve a törlesztések forint összege tételesen szerepeljen a szerződésben, az is elégséges, ha azok a szerződés rendelkezései alapján egyértelműen kiszámíthatóak, ez esetben a szerződés megfelel a Ptk. 523. § (1) bekezdésének és a Hpt. 213. § (1) bekezdés a) és e) pontja rendelkezéseinek. A perbeli esetben a szerződésben foglaltak alapján a kölcsönadott deviza összeg és a folyósított forint összeg, valamint a törlesztő részletek forint összege egyértelműen kiszámítható.

A harmadlagos kereseti kérelem alperes véleménye szerint elsősorban azért megalapozatlan, mert a perbeli zálogszerződés II.5.1.b. pontja megfelel a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak, ezért tisztességtelensége a Ptk. 209. § (1) és (4) bekezdése, illetve 209/A. § (2) bekezdése alapján nem állapítható meg. Egyebekben e szerződéses kikötés tisztességtelenségének vizsgálatakor nem hagyható figyelmen kívül, hogy a hitelező zálogjoggal biztosított pénzkövetelése kielégíthetőségét és így a hitelezői érdekeket alapvetően érinti a zálogtárgy értékének a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenése, ugyanakkor a zálogszerződés megkötésekor sem a zálogtárgy állagsérelmének lehetséges okait, sem értékcsökkenése kielégítést veszélyeztető mértékét, sem az ezzel arányosan bevonandó esetleges pótfedezet mértékét nem lehet előre meghatározni, erre az eset összes körülményeinek figyelembevételével csak a zálogtárgy kielégítést veszélyeztető értékcsökkenése bekövetkezésekor kerülhet sor. Mindebből az következik, hogy a felperes által kifogásolt szerződési feltétel a Ptk. 209. § (2) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek.

Az alperes véleménye szerint a perbeli szerződéses kikötés tisztességtelensége szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a zálogtárgy értékcsökkenésére tekintettel pótfedezetként esetlegesen nem a zálogtárgy szerződéskötéskori értékének megfelelő értékű hitelfedezetet követel, sem annak, hogy megfelelő-e a pótfedezet szolgáltatására biztosított határidő. Ezek a körülmények ugyanis a pótfedezet szolgáltatási kötelezettség elmulasztására alapított felmondás jogszerűségét érinthetik. A támadott szerződési feltétel alapján ugyanakkor egyértelmű, hogy a zálogkötelezett csak olyan mértékben köteles pótfedezetet nyújtani, ami a kölcsön fedezetéhez szükséges, továbbá, hogy a pótfedezet nyújtására is méltányos (megfelelő) határidőt kell biztosítani a zálogkötelezett számára.

Az elsőfokú bíróság 2016. szeptember 23-án meghozott 25.G.40.927/2016/8. számú ítéletével a keresetet elutasította, a felperest az alperesnek 158.750 forint perköltség, az államnak külön felhívásra 1.200.000 forint kereseti illeték megfizetésére kötelezte.

Ítélete indokolásában a zálogszerződés létre nem jöttének, illetve érvénytelenségének megállapítására irányuló elsődleges, valamint másodlagos kereseti kérelmekre nézve kifejtette, a perbeli zálogszerződés olyan, a Ptk. 269. §-a szerinti önálló zálogjogot alapító szerződés, amelynek létrejötté, érvényessége nem függ a peres felek közötti kölcsönszerződés létrejöttétől, érvényességétől, a kölcsönszerződés esetleges létre nem jötte vagy érvénytelensége nem eredményezi a zálogszerződés létre nem jöttét vagy érvénytelenségét. Egyebekben a kölcsönszerződés létre nem jötte vagy érvénytelensége önmagában annak járulékos jellege esetén sem vonja maga után szükségképpen, automatikusan a zálogszerződés semmisségét, figyelemmel arra, hogy a kölcsönszerződés létre nem jötte, érvénytelensége esetén egyaránt a felek között elszámolási kötelezettség keletkezik, és miután a Ptk. 251. § (1) bekezdése a bírósági úton nem érvényesíthető követeléseket nyilvánítja semmisnek, a létre nem jött vagy érvénytelen szerződésből eredő követelések pedig nem tartoznak a Ptk. 204. § (1) bekezdésének taxatív felsorolása szerint a bírósági úton nem érvényesíthető követelések körébe, a létre nem jött vagy érvénytelen kölcsönszerződésből is eredhet olyan követelés, amelynek biztosítására kötött zálogszerződés nem semmis. A perbeli esetben ugyanakkor egyértelműen megállapítható volt, hogy a kölcsön összege, a törlesztő részletek összege, száma, esedékessége a kölcsönszerződés I.7., I.12. és II.6.2. pontjaiban meghatározásra került, az érvényes létrejöttéhez szükséges tartalmi elemeket a kölcsönszerződés

tartalmazza. Az elsődleges és a másodlagos kereseti kérelem ezért sem vezethetett eredményre.

A zálogszerződés részleges érvénytelenségének megállapítására irányuló harmadlagos kereseti kérelem vonatkozásában az elsőfokú bíróság mindenekelőtt rögzítette, a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja a biztosíték értékének jelentős csökkenésére tartalmaz rendelkezést, míg a keresettel támadott szerződéses kikötés értelmében a biztosíték bármilyen mértékű értékcsökkenése esetén megtörténhet a fedezet kiegészítésre történő felszólítás, megalapozatlanul hivatkozott ezért az alperes arra, hogy a támadott szerződési feltétel megfelel a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjának, ezért tisztességtelensége nem állapítható meg. A 209. § (5) bekezdése értelmében egyébként is csak az olyan szerződési feltétel tisztességtelensége nem képezheti bírósági vizsgálat tárgyát, amelyet jogszabály kimerítően (taxatív) határoz meg, a perbeli zálogszerződés megkötése időpontjában azonban nem volt olyan hatályos jogszabályi rendelkezés, amely meghatározta volna a biztosíték (kielégítési jog megnyíltát eredményező) értékcsökkenése pontos mértékét, valamint azt a határidőt, amelyen belül az adósnak ki kellett egészítenie a fedezetet. A keresettel támadott szerződéses kikötést ily módon a felek rendelkezési joga tölti meg tartalommal, tisztességtelenségének érdemi vizsgálta ezért nem volt mellőzhető.

A továbbiakban a Hpt. 70. §-ában foglaltakra utalva kifejtette, az alperesi hitelintézet alapvető kötelessége a prudens működésre vonatkozó előírások betartása és a betétesek védelme. E kötelezettségének akként tud eleget tenni, hogy folyamatosan biztosítja a kölcsönszerződésekből eredő követeléseit behajthatóságát. A kihelyezett kölcsönök megtérülésének biztonsága szempontjából tehát kiemelkedő jelentősége van az alperes által alkalmazott biztosítéki feltételrendszernek és annak, hogy a kölcsönök biztosítéka érvényesíthető legyen, továbbá annak értéke ténylegesen fedezetet nyújtson a megtérülésre. Mindezekre tekintettel a keresettel támadott szerződéses kikötés nem minősülhet indokolatlannak. Az is megállapítható továbbá, hogy a támadott kikötés nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely az alperest egyoldalúan jogosítaná fel annak meghatározására, hogy bekövetkezett-e az ingatlanfedezet értékének csökkenése, az ingatlanfedezet értékcsökkenése bekövetkezésének vizsgálatára nézve semmilyen rendelkezést nem tartalmaz, így olyat sem, amely az alperest előnyben részesítené, ezért a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja szerinti tisztességtelensége sem volt megállapítható.

A Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés b) pontja a fogyasztóval szerződő fél saját teljesítésére vonatkozik, a keresettel támadott szerződéses kikötés azonban nem ad kizárólagos jogosultságot az alperesnek arra, hogy megállapítsa, saját teljesítése szerződésszerű-e, e rendelkezés egyáltalán nem is kapcsolódik az alperesi teljesítéshez, így tisztességtelensége a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés b) pontja alapján sem volt megállapítható.

A támadott szerződési feltétel továbbá az alperes teljesítését nem teszi olyan feltételtől függővé, amelynek bekövetkezte kizárólag az alperesen múlik, ezért a Kormányrendelet 2. § f) pontja szerint sem minősülhet tisztességtelennek. Mindezek mellett nem biztosít egyoldalú szerződésmódosítási jogot az alperes számára, ugyanakkor a 2/2012. (XII. 10.) PK vélemény 6. pontjában meghatározott elvek, így a felperes által hivatkozott ténylegesség, arányosság elve érvényesülésének is csak a fogyasztóval szerződő pénzügyi intézmény részére egyoldalú szerződésmódosítási jogot biztosító általános szerződési feltételek tisztességtelenségének vizsgálata körében van jelentősége. Ebből következően ezen elvek érvényesülése a jelen perben nem volt vizsgálható.

Az elsőfokú bíróság a pereszes felperest 20.000.000 forintos pertárgyérték alapulvételével a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja szerint megállapított ügyvédi munkadíjból álló perköltsége, valamint a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték megfizetésére.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett fellebbezést, amelyben a megváltoztatását és a keresete szerinti ítélet meghozatalát kérte. A fellebbezés szerint a keresettel támadott szerződéses kikötés a Ptk. zálogjogi rendelkezéseitől eltérően kizárólag az alperest jogosítja fel annak eldöntésére, hogy a

felperes kése delme mikor szolgálhat alapul a zálogszerződés azonnali hatályú felmondására, amivel egyoldalúan az alperest jogosítja a szerződés értelmezésére, ezáltal a felek jogai, kötelezettségei közötti egyensúlyt a felperes hátrányára indokolatlanul megbontja, ezért tisztességtelen. A 2/2012. (XII. 10.) PK véleményben foglaltak a jelen perben is irányadóak, ezért az olyan szerződési feltétel tisztességtelensége is vizsgálható, amely eltér a diszpozitív jogszabályi rendelkezésektől és tisztességtelennek minősül, ha nem felel meg a PK vélemény 6. pontjában meghatározott elveknek, amelyek közül a tételes meghatározás elve, a ténylegesség és arányosság elve, valamint az átláthatóság elve a perbeli szerződéses kikötésre is irányadó. A támadott szerződési feltételből nem derül ki, hogy mit kell érteni a zálogtárgy állagának romlása alatt, mennyi időnek kell eltelnie az állapot romlásától addig az időpontig, amíg erre tekintettel a bank felmondhatja a szerződést, továbbá nem állapítható meg az sem, hogy milyen mértékű értékcsökkenés eredményezheti a kielégítési jog megnyíltát. Ily módon a támadott szerződési feltétel nem felel meg a tételes meghatározás elvének, valamint a ténylegesség és arányosság elvének sem, arra figyelemmel pedig, hogy semmilyen rendelkezést nem tartalmaz arra nézve, hogy az állagromlást, értékcsökkenést milyen módon lehet megállapítani, az átláthatóság elve is sérül.

A per másodfokú tárgyalásán felperes a harmadlagos kereseti kérelem tekintetében eddigi nyilatkozatait pontosítva kiemelte, a keresettel támadott szerződéses kikötésben szereplő „egyéb ok” megjelölést tekinti a Ptk. hivatkozott diszpozitív rendelkezéseitől lényegesen eltérő olyan többlet tartalomnak, ami miatt a kikötés tisztességtelen, mert az alperes szubjektív megítélésétől függ, ezáltal a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába ütközik.

A felperes álláspontja szerint mindezek mellett az elsőfokú bíróság a pertárgy értékét is tévesen határozta meg 20.000.000 forintban, és ennek következtében az alperes részére fizetendő ügyvédi munkadíj, valamint az államnak fizetendő eljárási illeték összege is eltúlzott. A jelen per meg nem határozható pertárgyértékűnek minősül, figyelemmel arra, hogy a zálogjog értéke legfeljebb 149.170 CHF, ugyanakkor az átváltási árfolyam nem került meghatározásra, így a pertárgy értéke nem állapítható meg. A per másodfokú tárgyalásán felperes kérte az eljárás felfüggesztését az Európai Unió Bírósága előtt C-118/17., illetve C-38/17. számon folyamatban lévő előzetes döntéshozatali eljárások befejezéséig.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, lényegében helyes indokaira tekintettel. Ellenezte a per tárgyalásának felfüggesztését, vitatta, hogy a felperes által megjelölt előzetes döntéshozatali eljárások eredménye a jelen per eldöntésének előkérdését képezné.

A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és érdemben helytálló jogi következtetést levonva utasította el a felperes keresetét az eshetőlegesen előterjesztett valamennyi kereseti kérelemre nézve.

Felperes az elsődleges és a másodlagos kereseti kérelmét egyaránt a zálogjog Ptk. 251. § (1), illetve (3) bekezdésében foglaltak szerinti járulékos jellegére, arra alapította, hogy a perbeli kölcsönszerződés keresetben állított létre nem jött, illetve semmissége szükségképpen azt eredményezi, hogy a zálogszerződés sem jött létre, illetve semmis. A rendelkezésre álló iratok alapján ugyanakkor egyértelműen megállapítható, hogy a peres felek olyan, a Ptk. 269. § (1) bekezdése szerinti önálló zálogjogot alapító szerződést kötöttek, amelynek lényegi sajátossága az, hogy nem járulékos jellegű, tartalmát tekintve nem valamely szerződést biztosító mellékkötelezettségnek, hanem önálló kötelelemnek minősül, anélkül teszi lehetővé a zálogkötelezett tulajdonát képező vagyontárgy megterhelését, hogy annak érvényesen létrejött szerződésből fakadó

bármilyen személyes követelés szolgálna az alapjául. Ebből következően a perbeli zálogszerződés létrejötte, érvényessége nem függ a perbeli kölcsönszerződés létrejöttétől, érvényességétől, amint azt ítélete indoklásában az elsőfokú bíróság is helytállóan kifejtette. Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor az elsődleges és a másodlagos kereseti kérelmet mindezekre tekintettel megalapozatlannak találta.

A kifejtettekből egyúttal az is következik, hogy miután a felperes által hivatkozott előzetes döntéshozatali eljárások tárgyát kizárólag olyan kérdések vizsgálata képezi, amelyek a deviza alapú kölcsönszerződések tisztességtelenségét és ebből eredő esetleges semmisségét érintik, a perbeli önálló zálogszerződés érvényes létrejöttét azonban nem, ezen előzetes döntéshozatali eljárások eredménye a jelen per eldöntése szempontjából nem minősül a Pp. 152. § (2) bekezdése szerint az eljárás felfüggesztésére alapul szolgáló előzetes kérdésnek, így az eljárás felfüggesztésének eljárásjogi feltételei nem állnak fenn.

Érdemben helytálló álláspontra helyezkedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor a zálogszerződés II.5.1. pontja keresettel támadott rendelkezése tisztességtelensége és ebből eredő semmissége megállapítása iránti kereseti kérelmet sem találta megalapozottnak, a Fővárosi Ítélőtábla álláspontja szerint azonban ennek indokai az elsőfokú ítélet indokosában kifejtettektől eltérően a következők.

A perbeli zálogszerződés megkötése időpontjában hatályban volt, így a jelen perben irányadó Ptk. 209. § (5) bekezdése úgy rendelkezett, nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg.

A bírói gyakorlat azokat a szerződési feltételeket tekinti e rendelkezés alkalmazási körébe tartozónak, amelyeket – kógens vagy diszpozitív – jogszabály olyan részletességgel állapít meg, ami a Ptk. 205. § (2) bekezdése értelmében szükségtelenné teszi az adott kérdésben a szerződő felek Ptk. 205. § (1) bekezdése szerinti konszenzusát, így azok a felek akaratától függetlenül, illetve annak ellenére is a szerződés részévé válnak. Emellett még azok a szerződési feltételek tartoznak ebbe a körbe, amelyeket a felek a jogszabályi előírásokkal azonos tartalommal rögzítenek a szerződésben.

A Ptk. 269. § (5) bekezdése az (1)-(4) bekezdésekben foglaltaktól eltekintve az önálló zálogjogra a Ptk. 251-268. §-ainak megfelelő alkalmazását írja elő. Így önálló zálogjog esetén is irányadó a Ptk. 261. § (2) bekezdése, amely 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 kielégítési jogát gyakorolhatja.

E diszpozitív jogszabályi rendelkezés a zálogtárgy értékének a követelés kielégítését veszélyeztető mértékű csökkenése esetére anélkül teszi lehetővé a jogosult számára azt, hogy felhívja a kötelezettet a zálogtárgy helyreállítására, vagy megfelelő biztosíték adására, illetve amennyiben a kötelezett a felhívásnak megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, anélkül biztosít lehetőséget számára kielégítési joga gyakorlására, hogy erről a feleknek a szerződésben meg kellene állapodniuk, meg kellene határozniuk azt, mekkora értékcsökkenés minősül a követelés kielégítését veszélyeztető mértékűnek, mekkora értékű biztosítékot kell megfelelőnek tekinteni, a jogosult felhívásának a kötelezett milyen határidőn belül tehet eleget anélkül, hogy a jogosult számára megnyílna a kielégítési jog gyakorlásának lehetősége. A Ptk. 261. § (2) bekezdése tehát olyan jogszabályi rendelkezés, amely a felek akaratától függetlenül, a felek konszenzusa hiányában is a szerződés részévé válik.

A perbeli zálogszerződés II.5.1. pontjának keresettel támadott rendelkezése a zálogtárgy értékének a követelés kielégítését veszélyeztető mértékű csökkenése esetére a Ptk. 261. § (2) bekezdésében

foglaltakkal egyezően írja elő a kötelezett felperes számára a zálogtárgy megfelelő határidőn belüli helyreállításának vagy megfelelő további biztosíték nyújtásának kötelezettségét, illetve biztosít lehetőséget a jogosult alperes számára kielégítési joga gyakorlására arra az esetre, ha a kötelezett e kötelezettségét felhívás ellenére nem teljesíti. Lényeges tartalmát tekintve tehát e szerződési feltétel a jogszabály előírásainak megfelelő szerződéses kikötésnek minősül. Önmagában az, hogy a követelés kielégítését veszélyeztető mértékű értékcsökkenés lehetséges okai körében a Ptk. 261. § (2) bekezdésében szereplő állagromlás mellett „egyéb okra” utalást is tartalmaz, a perbeli esetben nem értékelhető a Ptk. dispozitív rendelkezéseitől való lényeges eltérésnek, a jogszabályi előírásoknak megfelelés szempontjából ugyanis annak van jelentősége, hogy e szerződési feltétel a zálogtárgy értékének a követelés kielégítését veszélyeztető mértékű csökkenése esetére a jogszabályi előírásokkal megegyező rendelkezést tartalmaz.

A kifejtettekből az következik, hogy a felperes harmadlagos kereseti kérelme azért nem vezethetett eredményre, mert a keresettel támadott szerződési feltétel tisztességtelensége a Ptk. 209. § (5) bekezdésében foglaltakra figyelemmel érdemben nem volt vizsgálható. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a szerződési feltétel tisztességtelenségét érdemben vizsgálta.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a keresettel támadott szerződési feltétel tisztességtelensége körében tett érdemi megállapodásokat mellőzi az elsőfokú ítélet indokolásából, ami egyúttal azt is eredményezi, hogy az e megállapításokkal összefüggésben a fellebbezésben előadott észrevételek érdemi vizsgálata szükségtelenné vált, így azokra a Fővárosi Ítéltábla azokra nem tért ki.

A fellebbezésben előadottakkal szemben nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a pertárgy értékét 20.000.000 forintban állapította meg. A Pp. 24. § (1) bekezdése szerint a pertárgy értékének megállapításánál a keresettel érvényesített követelés vagy más jog értéke irányadó. A bírói gyakorlat szerint a pertárgy értékének meghatározására abban az esetben is e rendelkezés alapján kerül sor, ha a kereset marasztalás helyett a szerződés létrejöttének vagy létre nem jöttének, továbbá érvénytelenségének vagy érvényességének a megállapítására irányul, ilyenkor a szerződésben kikötött értéket kell a pertárgy értékének tekinteni.

A perbeli esetben a zálogszerződésben foglaltak alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felek 149.170 CHF-ben határozták meg azt az összeget, amelynek erejéig a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshet. A szerződés tárgyát tehát ekkora értékű szolgáltatás képezte. A rendelkezésre álló adatok alapján az sem lehet kétséges, hogy ez az összeg forintra átszámolva mind a szerződéskötés, mind a perindítás időpontjában legalább 20.000.000 forintnak felelt meg. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság az eljárási szabályok megsértése nélkül állapította meg ebben az összegben a pertárgy értékét.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján – részben eltérő indokolással – helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte az alperes 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alkalmazásával, a jogi képviselő által kifejtett tevékenységgel arányban állóan mérsékelt összegben megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére, míg a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt jogorvoslati illeték viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2017. június 27.

Dr. Tibold Ágnes s.k.

a tanács elnöke

Dr. Felker László s.k. előadó bíró

Levek Istvánné dr. s.k. bíró