

Fővárosi Ítéletábra
10.Gf.40.618/2016/4.

A Fővárosi Ítéletábra a Dr. ... Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve felperesnek, a ... Ügyvédi Iroda által képviselt ... alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. április 28. napján kelt 8.G.43.962/2015/18. számú ítélete ellen a felperes 19. és 21. sorszámú fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyja, a perköltség vonatkozásában részben megváltoztatja és a felperes által fizetendő perköltség összegét 381.000 (Háromszáznyolcvanegyezer) forintról 30.000 (Harmincezer) forint + áfa összegre leszállítja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 10.000 (Tízezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A Fővárosi Törvényszék 2016. április 28. napján kelt 8.G.43.962/2015/18. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 381.000 forint ügyvédi munkadíjat. Ítélete indokolása szerint a felperes kereseti kérelmében hivatkozott II.7. pont a perbeli zálogtárgyra vonatkozó vagyonszolgáltatás feltételeit szabályozza. A zálogjogosult alperes a vagyonszolgáltatás kedvezményezettje, aki a kártérítési összeget választása szerint a zálogtárgy helyreállítására, a zálogtárgy helyreállítása céljából a zálogkötelezettnek kifizetésre, vagy az adós zálogjogosult felé fennálló esedékes fizetési kötelezettség teljesítésére köteles fordítani. Ez a rendelkezés megfelel a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 260. § (3) bekezdésében foglaltaknak, miszerint a zálogtárgy értékcsökkenésének pótlására szolgáló biztosítási összeg a kártérítés, vagy más érték a zálogtárgy helyébe lép, a zálog, illetőleg a zálogfedezet kiegészítésére szolgál. Jelzálog esetében mind a tulajdonos, mind a jogosult ennek az értéknek a zálogtárgy helyreállítására fordítását követelheti. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azon körülmény, hogy a felek abban állapodtak meg, hogy a biztosítási összeg felhasználása a zálogtárgy helyreállítására fordítása mellett az alperes választása szerint lehetőség van az esedékes fizetési kötelezettség teljesítésére is fordítani, nem tekinthető hátrányos rendelkezésnek a fogyasztó számára, hiszen ebben az esetben azon követelés, amelynek biztosítékaul a zálogtárgy szolgál, annak csökkenését eredményezi.

A zálogszerződés II.7. pontja nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely a szerződés feltételének az értelmezésére egyoldalúan az alperest jogosítaná fel. Az alperesnek mint zálogjogosultnak a zálogszerződés II.7. pontja szerint lehetősége van a vagyonszolgáltatás kedvezményezettjének a

kártérítési összeget a zálogtárgy helyreállítására, vagy az adós fizetési kötelezettségének elszámolására fordítani.

Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a zálogszerződés II.7. pontja nem jogosítja fel a fogyasztóval szerződő felet annak megállapítására, hogy a teljesítés szerződésszerű-e. E körben kifejtette, a szerződés szerinti teljesítés a kölcsön nyújtása, amely a kölcsönszerződésben foglalt kötelezettsége volt az alperesnek, a zálogszerződés alapján a jelzálogjog bejegyzése a zálogtárgyakra, annak biztosítása a felperes részéről megtörtént. A támadott szerződéses kikötés kifejezetten a zálogtárgyban történt káresemény esetén a vagyonbiztosítás alapján fizetett kártérítési összeg felhasználására vonatkozik.

Megalapozatlanul hivatkozott a felperes a zálogszerződés II.10. pontjának tisztességtelenségére is. E kikötés kifejezetten arra az esetre vonatkozik, amikor az alperesnek mint zálogjogosultnak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be a zálogtárgyban, vagy a zálogtárgy állapotának romlása a zálogjogosult követelésének kielégítését veszélyezteti, és zálogjogosult megítélése szerint szükség van a biztosíték kiegészítésére vagy más biztosíték adására. Az újabb biztosíték nyújtásának feltétele a zálogtárgy értékcsökkenése, állapotának romlása. A zálogtárgy állapotát az alperes jogosult rendszeresen ellenőrizni a zálogszerződés II.9. pontja értelmében, ennek során közreműködött, szakértőt vehet igénybe, amely biztosítékot jelent a felperes részére, hogy szakértelemmel rendelkező személy állapítsa meg a zálogtárgy állapotát és az értékcsökkenés mértékét.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, a zálogszerződés II.10. pontja tekintetében a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (Kormányrendelet) 1. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt feltételek nem állnak fenn, mivel a zálogtárgy értékének a csökkenése, állapota romlása mértékének a megállapítására kifejezetten jogosult az alperes közreműködött, szakértőt igénybe venni. Rögzítette, a Ptk. 261. § (1) bekezdése értelmében a felperes mint zálogkötelezett az ingatlan rendeltetésszerű használatára jogosult, köteles azonban annak épségét megőrizni. A zálogszerződés II.10. pontja megfelel a Ptk. 261. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint, a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak nem alkalmazhatók a zálogszerződés II.10. pontja esetén, mivel nem a szerződésszerű teljesítésre vonatkozik e rendelkezés, hanem a zálogtárgy állapotának, értékének csökkenése esetén új biztosíték adására, illetőleg kiegészítésére a felperes részéről.

Az elsőfokú bíróság kifejtette továbbá, hogy a keresettel támadott szerződési feltételek vonatkozásában a Ptk. 209. § (4) bekezdésében foglalt feltételek nem állnak fenn, azok egyértelműen és érthetően kerültek megfogalmazásra, az átlagfogyasztó számára közérthető stílusban és olvasható formátumban.

Rögzítette, a zálogszerződés II.7. pontjának a Ptk. 260. § (3) bekezdésében foglalt és a zálogszerződés II.10. pontjának a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseinek megfelelése folytán a szerződési feltételek tisztességtelensége a Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján nem vizsgálható. Míg e szerződési feltételek azon rendelkezései, melyekben a diszpozitív jogszabályi rendelkezésektől eltérnek, a korábban kifejtettek szerint nem minősülnek tisztességtelennek.

Az elsőfokú bíróság a felperest a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a perköltség viselésére, az alperesi ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a szerint állapította meg általános forgalmi adóval növelten.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében - annak tartalma szerint - az ítélet megváltoztatását és a II.7. és II. 10. pont tisztességtelensége alapján a zálogszerződés részleges érvénytelenségének megállapítását kérte. Másodlagos fellebbezési kérelme a perköltség leszállítására irányult, 600.000 forint pertárgyérték figyelembevételével.

A II.7. pont vonatkozásában kifejtette, alperes nélkül tette magát a jelzálogul leköötött ingatlanra

vonatkozó biztosítási szerződés kedvezményezettjévé, hogy ennek ellentételezéseként vele szemben elszámolási kötelezettség került volna kikötésre, illetve anélkül, hogy a biztosítási összeg felhasználhatóságát az adósnak vele szemben fennálló lejárt kötelezettségéhez kötötte volna. Véleménye szerint a kikötés tartozás hiányában is lehetővé teszi a biztosítási összeg elvonását az adóstól, megakadályozza a Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdésében foglalt diszpozitív szabály érvényesülését, a felperesnek ugyanis nem áll módjában a biztosítási összeget a zálogtárgy helyreállítására fordítani, azt nem követelheti. Az alperes azon törekvése, hogy a szerződés folytán kizárólagosan kedvezményezettjévé váljon a biztosítási összegnek és azt a felperesi ingatlan helyreállítása helyett a kölcsön törlesztésére fordítsa egyensúlytalan és a jóhiszeműség követelményével ellentétben álló. E pont tisztességtelenségét az is megalapozza, hogy az alperes választása szerint dönthet, a biztosítási összeget a helyreállításra lehet felhasználni vagy a tartozás rendezésébe számítja be, ami a szerződéses egyensúlyt megbontja. Utalt arra, a biztosítási szerződést azért köti a jogosult és azért fizeti, hogy a jövőbeli biztosítási esemény bekövetkezte esetén biztosítási összeget kapjon, amely nem a bankkal szemben fennálló tartozásának kiegyenlítésére kell hogy szolgáljon.

A II.10. pont vonatkozásában azt hangsúlyozta, az csak a hitelezőt jogosítja fel annak megítélésére, hogy milyen mértékű az állapotromlás, ami a követelés kielégítését veszélyezteti, hogy mikor jogosult az alperes a zálogszerződés azonnali hatályú felmondására. A nem kellően részletes meghatározás miatt az adós számára kiszámíthatatlan, hogy mit fogad el fedezetként a bank, az ezeket befolyásoló tényezők és körülmények megismerhetetlenek, rejtve maradnak. A szerződés semmilyen tekintetben nem rendelkezik a fedezet elfogadási okot adó feltételekről, így az kontroll nélküli egyoldalú lehetőséget biztosít a hitelező részére. A fellebbezés szerint a II.10. pont kizárólagosan az alperest jogosítja fel annak megállapítására, hogy a felperes teljesítése szerződésszerű-e.

Fellebbezésében felhívta a kintlévőségek, befektetések mérlegen kívüli tételek és fedezetek minősítésének és értékelésének szempontjáról szóló 14/2001. (III. 9.) PM rendelet 2. § (1) bekezdését, a 4. §-át és 11. §-át. Utalt továbbá arra, a szerződéskötéskor hatályos hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) 14. § (1) bekezdése alapján a Felügyelet engedélye szükséges a hitelintézet külön jogszabály alapján készített hitelbiztosítéki érték megállapítási szabályzathoz, mely figyelembe veszi a hitelbiztosítéki érték megállapításának módszertani elveiről szóló külön jogszabályban foglaltakat.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Szerinte tévesek és alaptalanok a zálogszerződés II.7. pontja tekintetében kifejtett fellebbezési érvek. A szerződéses szabadság elve szerint nincs akadálya annak, hogy a vagyonbiztosítási kötvényben a 300.000 forintot meghaladó kártérítési összeg jogosultjaként az alperes kerüljön megjelölésre, ez a biztosítéki szerződésekre vonatkozó jogszabályi feltételeknek megfelel. A támadott pont fizetési kötelezettségről rendelkezik, a biztosítási összeg tartozás hiányában nem használható fel, ezért ilyen esetben a zálogtárgy helyreállítására lehet fordítani a biztosítási összeget vagy a zálogtárgy helyreállítása céljából azt ki kell fizetni a zálogkötelezetteknek. A II.7. pont a Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak érvényesülését nem akadályozza meg, azokkal összhangban érthető, világos és egyértelmű formában került megfogalmazásra, továbbá nem jogosítja fel az alperest egyoldalú értelmezésre és annak megállapítására sem, hogy a felperes teljesítése szerződésszerű-e.

A zálogszerződés II.10. pontja alperes szerint kizárólag a fedezet értékének a fenntartására vonatkozó rendelkezés, mely teljes mértékben megfelel a Ptk. 261. § (1) és (2), illetve a 260. § (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak, így a Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján annak tisztességtelensége nem vizsgálható.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében hivatkozott továbbá arra, hogy a Ptk. 261. § (2) bekezdése

egyértelműen rögzíti, hogy a jogosult felhívásának megfelelő határidőn belül köteles a zálogkötelezett a biztosíték kiegészítésére. Amennyiben a zálogszerződés II.10. pontot nem is tartalmazná, úgy a Ptk. rendelkezései alapján ugyanabban a helyzetben lenne a felperes, mint jelenleg, hiszen ugyanazon kötelezettséget állapítja meg a Ptk. rá vonatkozóan, mint a támadott II.10. pont.

Az alperes a Hpt. 78. §-a értelmében köteles a nyújtott kölcsönösszeg fedezetül szolgáló biztosítékról és a biztosíték megfelelőségéről gondoskodni a teljes kölcsönszerződés fennállása alatt, nem jelenthet tehát egyoldalú hatalmasságot az, amennyiben a zálogtárgy állaga romlik, értéke csökken és a követelés kielégítését veszélyezteti, újabb biztosíték adását, vagy korábbi biztosíték kiegészítését kéri; a hitelbiztosítéki érték fogalmát és megállapítási módjait a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza, így a fedezeti érték meghatározása sem múlhat egyoldalú hatalmasságon.

Rögzítette, a támadott II.10. pont nem szabályoz felmondási okot, így e körben előterjesztett felperesi előadás nem értelmezhető.

Hivatkozott arra, a felperes által felsorolt ténylegesség, arányosság, szimmetria, átláthatóság elvét a 2/2012. (XII. 10.) PK vélemény értelmében az egyoldalú szerződésmódosítási jogot magukban foglaló szerződéses kikötések esetén alkalmazandók, a támadott pont egyoldalú szerződésmódosítási jogot nem tartalmaz.

Alperes szerint egyértelműen megállapítható, hogy a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjai közül egyik sem releváns a perben, a támadott pont nem jogosítja fel a fogyasztóval szerződő felet a szerződés bármely feltételének egyoldalú értelmezésére. E pont szerint nem kell értelmezni semmilyen szerződési kikötést, annak megállapítására sem jogosítja fel kizárólagosan az alperest, hogy a teljesítése szerződésszerű-e. Alperes teljesítése egyrészt a kölcsön folyósításával szerződésszerűen megtörtént, másrészt a felperes is teljesítette a zálogszerződésből eredő kötelezettséget, amikor a zálogtárgyat rendelkezésre bocsátotta. A támadott pont tartalma kizárólag arra az esetre vonatkozik, ha a fedezet értéke annyira lecsökkent, hogy az már beavatkozást igényel.

A felperes fellebbezése érdemben nem alapos, a perköltségre vonatkozó fellebbezési kérelem az alábbiak szerint részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a keresetben támadott szerződési kikötések helytálló értelmezésével, a jogszabályoknak megfelelő jogi következtetést levonva utasította el a felperes tisztességtelen szerződési feltételek megállapítására irányuló keresetét, döntésének ítéletben kifejtett indokaival a Fővárosi Ítéltábla egyetért, ezért kizárólag a fellebbezéshez kötődően, az abban írtakra és a fellebbezési hivatkozásokkal összefüggő fellebbezési ellenkérelemben foglaltakra figyelemmel emeli ki az alábbiakat.

A kölcsönszerződés II.7. pontjával összefüggésben alaptalanul hivatkozott az alperes a fellebbezésében arra, hogy a kikötés nélkül helyezi a felperest biztosítási szerződés kedvezményezettjének pozíciójába, hogy annak ellentételezéseként számára a biztosítási összeggel elszámolási kötelezettséget írna elő, továbbá, hogy a tisztességtelen kikötés alapján alperesnek tartozás hiányában is lehetősége van a biztosítási összeg elvonására. Ezzel szemben a sérelmezett kikötés értelmében az alperes a biztosítási összeget kizárólag az adós (felperes) esedékes fizetési kötelezettsége teljesítésére fordíthatja, ahogyan arra az alperes a fellebbezési ellenkérelmében helytállóan hivatkozott. Ebből következőn az esedékessé nem vált tartozás összegére azt nem használhatja fel, a fel nem használt biztosítási összeg a zálogtárgy helyreállítására fordítandó. E szerződéses pont annyiban tér el a Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdésében megállapított diszpozitív szabályozástól, hogy a felperest mint tulajdonost nem jogosítja fel arra, hogy a zálogtárgy helyébe lépett értéknek a zálogtárgy helyreállítására fordítását követelje. Egyetértve azonban az elsőfokú

bíróság ítéletében foglaltakkal, e rendelkezés azért nem minősül a Ptk. 209.§ (1) bekezdése szerint tisztességtelennek, mert bár a zálogtárgy helyreállítására ez esetben az nem használható fel, azonban a felperesnek mint a kölcsönszerződés adósának az alperes felé fennálló, a zálogtárggyal biztosított esedékes fizetési kötelezettsége csökkenését eredményezi.

A szerződés II. 10. pontjával összefüggésben hangsúlyozza a másodfokú bíróság, helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság az ítéletében - összhangban az alperes álláspontjával -, hogy az a fedezet értékének fenntartására vonatkozó rendelkezés, mely tartalmában megfelel a Ptk. 261. § (2) bekezdésének, ezért a tisztességtelensége a Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján nem vizsgálható.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az ítéletábra utal arra, annak megítélése, hogy adott esetben bekövetkezett-e a zálogtárgy állagának romlása, illetve hogy jelentősen csökkent-e az értéke, és hogy ehhez képest a zálogjogosult megalapozottan kéri-e a zálogtárgy helyreállítását vagy a fedezet kiegészítését, valóban vitás lehet a zálogkötelezett és a zálogjogosult között. A jogszabálytól eltérő azon megfogalmazás, amely a „zálogjogosult megítélése szerinti” biztosíték kiegészítését, vagy más biztosíték adását írja elő, nem tisztességtelen, mivel a Ptk. is a zálogjogosultat jogosítja fel ennek kérésére, továbbá nem teremt egyoldalú hatalmasságot az alperes javára, mert az csak abban az esetben érvényesül, ha a zálogtárgy állapotának romlása a kielégítést veszélyezteti, továbbá éppen a fellebbezésben hivatkozott, az alperesre nézve kötelező jogszabályi előírások (a kintlévőségek, befektetések mérlegen kívüli tételek és fedezetek minősítésének és értékelésének szempontjáról szóló 14/2001. (III. 9.) PM rendelet, illetőleg a Hpt. 14. § (1) bekezdése) korlátozzák alperest az önkényes értékelésben. Mindazonáltal adott esetben a zálogtárgy helyreállítására, vagy a fedezet kiegészítésére irányuló felhívás jogszerűségét a felek egyetértésének hiányában a bíróság hivatott elbírálni.

Tévesen hivatkozott a felperes fellebbezésében arra, hogy a támadott szerződéses pont azonnali hatályú felmondás lehetőségéről rendelkezik, az ezzel kapcsolatos érvelést ezért a Fővárosi Ítéletábra figyelmen kívül hagyta.

Megalapozottan kifogásolta ugyanakkor a felperes a az alperesnek fizetendő perköltség elsőfokú bíróság általi megállapítását. A felperes a zálogszerződés részleges érvénytelenségének megállapítását kérte, amely alapján a pertárgyérték meghatározásakor a Pp. 24. § (2) bekezdés f) pontja nem alkalmazható, nem a zálogjoggal biztosított követelés értéke képezi a pertárgyérték alapját, hanem az összegszerűen nem meghatározható. Ebből adódóan a kereseti illeték alapja az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (3) bekezdés b) pontja alapján 600.000 forint, az ügyvédi munkadíj megállapítása a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése szerint az indokolt munkaórák alapján történhet, amelynek összegét az ítéletábra mérlegeléssel - hat munkaóra figyelembevételével - állapította meg, ennek megfelelően pedig a felperes által fizetendő elsőfokú perköltség összegét 30.000 forint + áfa összegre leszállította.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a per főtárgya tekintetében helybenhagyta, míg a perköltség vonatkozásában részben megváltoztatta, azt a rendelkező részben írt összegre leszállította.

A fellebbezés érdemben nem vezetett eredményre, ezért a felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alkalmazásával megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségének megfizetésére,

Budapest, 2017. április 6.

. Tibold Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Dr. Németh Angéla s.k. előadó bíró

Levek Istvánné dr. s.k. bíró