

A Fővárosi Ítéltábla a ... Ügyvédi Iroda (**cím**; ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt felperes neve(**felperes címe**) felperesnek – az ... Ügyvédi Iroda (fél címe 1; ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt **I. rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe.) I. rendű és az **II. rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe.) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. március 21. napján kelt 17.G.40.254/2016/13. számú ítéletével szemben 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 részben megváltoztatja és megállapítja, hogy a felperes mint adós / zálogkötelezett, és az I. rendű alperes mint hitelező / zálogjogosult, valamint a II. rendű alperes mint hitelezők között 2007. július 25. napján „ingatlan jelzálogjoggal biztosított devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződés” megnevezésű kölcsönszerződés IV.1. pontjának azon rendelkezése:

„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 zálogkötelezett a felhívásban megszabott határidő alatt köteles a zálogfedezetet az eredeti értékre kiegészíteni. Amennyiben a zálogkötelezett a fenti felhívás ellenére a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészíti ki, a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés lejárt hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.” érvénytelen.

A felperest az I. és II. rendű alperesek javára egyetemlegesen perköltségben marasztaló rendelkezést mellőzi és kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessenek meg egyetemlegesen a felperesnek 18.000 (tizennyolcezer) forint perköltséget;

az elsőfokú bíróság ítéletét egyebekben helybenhagyja.

Kötelezi az Ítéltábla az I. és II. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen 15 (tizenöt) napon belül fizessenek meg a felperesnek 24.000 (huszonnégyezer) forint fellebbezési illetékből álló másodfokú perköltséget, míg a felperest arra kötelezi, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 10.000 (tízezer) forint + áfa másodfokú perköltséget, egyebekben a felek a költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes az I. és II. rendű alperesekkel szemben véglegesen fenntartott kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az I. és II. rendű alperesekkel 2007. július 25. napján kötött ingatlan jelzálogjoggal biztosított, devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződés IV.1. pontja a régi Ptk. 209. § (1) és (4) bekezdései, továbbá a 209/A. § (2) bekezdése és a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § a) és b) pontja, valamint 2. § j) pontja alapján érvénytelen, és mint tisztességtelen feltétel nem jelent kötelezettséget a felekre nézve.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérték. Arra hivatkoztak, hogy ingatlanfedezettel biztosított kölcsön esetén az adóstól elvárható feltétel, hogy a fedezetként szolgáló vagyontárgy romlása ne következzen be, ezentúl a szerződési kikötés megfelel a szerződéskötéskor hatályos régi Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és a felperest az I. és II. rendű alperesek, mint egyetemleges jogosultak javára 132.080 forint perköltség megfizetésére kötelezte.

Tényként állapította meg, hogy a felperes mint adós zálogkötelezett és az I. rendű alperes mint hitelező zálogjogosult, valamint a II. rendű alperes, mint hitelező között 2007. július 25. napján „ingatlan jelzálogjoggal biztosított devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződés” megnevezésű kölcsönszerződés és az annak alapján fennálló követelés biztosítására jelzálogszerződés jött létre. A felek a kölcsönszerződés aláírását követően azt közjegyzői okiratba foglalták.

Az ítélet jogi indokolása szerint az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a perbeli kölcsönszerződés fogyasztói szerződésnek minősül és azt kellett vizsgálnia, hogy a keresettel érintett szerződési rendelkezések tisztességtelen feltételeknek minősülnek-e. A szerződéskötéskor hatályos régi Ptk. 209. § (1) - (5) bekezdései, továbbá a 209/A. § (2) bekezdése és a kereseti kérelem jogalapjaként megjelölt Kormányrendelet 1. és 2. §-ai alapján megállapította, hogy azáltal, hogy a jelzálogszerződés lehetőséget biztosít arra, hogy a bank ellenőrizhesse a zálogtárgy állagát, és értékét bármikor felülvizsgálhatja, megfelelő biztosíték adását követelje, a támadott szerződési rendelkezés a régi Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja és a 261. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak felel meg. Az ezzel ellentétes kikötés alkalmazása elzárna a jelzálogjogosultat attól, hogy a zálogkötelezettet ellenőrizze a zálogtárgy megóvási kötelezettségének teljesítése során. A támadott szerződési rendelkezés a kölcsönszerződés alperes általi felmondásának egyik lehetőségét szabályozza és lényegében megismétli a régi Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakat, azaz a rendelkezés jogszabályon alapul, amely a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése értelmében nem lehet tisztességtelen.

Arra a megállapításra jutott, hogy a felperes vagyoni helyzetének romlásakor az alperes nem jár el tisztességtelenül akkor, ha a szerződési rendelkezésben foglaltakat alkalmazza, ennek pedig jogi alapja a régi Ptk. 525. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt azon rendelkezés, amely jogszerűnek tekinti a kölcsönszerződés felmondását abban az esetben, ha az adós vagyoni helyzetének romlása veszélyezteti a kölcsön visszafizetését. A vagyoni helyzet romlása esetén megkövetelt pótfedezet és annak elmaradása okából bekövetkezett felmondás pedig jogszabályon alapul, ezért szintén a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése értelmében nem lehet tisztességtelen.

Megállapította, hogy a szerződési rendelkezés, annak nyelvtani értelmezése alapján a szavak általánosan elfogadott jelentésére is figyelemmel a régi Ptk. rendelkezéseinek az átültetését foglalja magában. Alaptalannak találta azt a felperesi hivatkozást, mely szerint a támadott szerződéses rendelkezés érthetetlen lenne, hiszen egy kölcsönt igénylőtől minimálisan elvárható, hogy a

szerződést alaposan áttanulmányozza, szükség esetén pedig felvilágosítást kérjen az általa nem érthető rendelkezésekről.

A 2/2012. (XII.10.) PK véleményben foglaltak az egyoldalú szerződésmódosítási jogot magukban foglaló szerződéses kikötések esetében alkalmazhatóak, ugyanakkor a perbeli kifogásolt rendelkezések nem biztosítanak a hitelező részére egyoldalú szerződésmódosítási jogot, ezért a PK véleményben foglalt elvek vizsgálata szükségtelen volt.

A kereseti kérelem elutasítása okán a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján határozott a perköltségről és a pernyertes alperesi jogi képviselő munkadíját a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése alapján áfával növelten határozta meg.

A fellebbezést előterjesztő felperes elsődlegesen az elsőfokú ítélet kereseti kérelme szerinti megváltoztatását, másodlagosan annak a Pp. 252. § (2) bekezdésében foglaltak alapján történő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozathozatalra történő utasítását, harmadlagosan pedig a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján a bizonyítási eljárás nagymértékű kiegészítésének szükségessége okán kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. Mindhárom esetben kérte az I.- és II. rendű alperesek másodfokú perköltségben való egyetemleges marasztalását.

Arra hivatkozott, hogy a Ptk. diszpozitív szabályaitól a szerződéses rendelkezés eltért, azt többlettartalommal egészítette ki azzal, hogy a „más ok” szerződéses rendelkezést alkalmazza, ugyanis ez a rendelkezés a fenti jogszabályokhoz képest kibővíti a feltételeket. A felperes előtt ismeretlenek az esetkörök, illetve meghatározási módok köre, hogy az alperesek mit értenek „más ok” kifejezés alatt. A rendelkezés egyoldalúan jogosítja az alpereseket annak megállapítására, hogy a felperes teljesítése szerződésszerű-e. Hivatkozott a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.367/2016/5/II. számú ítéletére, amely szerint a rendelkezés túlterjeszkedik a Ptk. 261. § (2) bekezdésében rögzített diszpozitív szabályokon. Ezen túl sérelmesnek tartotta az alperesek javára ítélt eltúlzott összegű a perköltséget, különös tekintettel arra, hogy a peres eljárás tárgyának értéke a 600.000 forint, amelynek megfelelően kérte a fellebbezés alaptalansága esetén az alperesek javára megítélt perköltség összegének a mérséklését.

Az I. és II. rendű alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségeiben való marasztalását kérték.

Előadták, hogy az elsőfokú ítélet érdemi döntésével és annak jogi indokolásával maradéktalanul egyetértenek, utaltak arra, hogy a szerződés IV.1. pontjának, a zálogfedezet értékének a zálogtárgy állagromlásán kívüli „egyéb okból” bekövetkező csökkenésére vonatkozó rendelkezés, figyelemmel arra is, hogy az értékcsökkenés bizonyításának kötelezettsége az arra hivatkozó alpereseket terhelte, világos és egyértelmű. Ezen túl gazdasági rendeltetését tekintve a támadott szerződési rendelkezés megfelelt a Ptk. diszpozitív szabályainak, hiszen a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglalt normaszövegtől való eltérése nem lényeges.

Kiemelte, hogy a hitelező/ a zálogjogosult jogos igénye indokolja, hogy a zálogkötelezett a zálogtárgy állagának romlásán kívül más egyéb releváns esetre nézve is vállalja a fedezeti érték kiegészítését, a zálogszerződés ilyen tartalmú rendelkezése a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek egyensúlyát nem bontja meg a fogyasztó felperes hátrányára, a kikötés a fogyasztó számára nem okoz egyoldalú és indokolatlan hátrányt.

A másodfokú perköltség megállapítása tekintetében kérte a megbízójával kötött munkaszerződésben foglalt 16.000 forint + áfa / óradíj alapulvételével a megjelenésével együtt 3 munkaóradíj elszámolását.

Felperes fellebbezése nagyobb részben alapos.

A felperes fellebbezése a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdései alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróságnak az új eljárás lefolytatására és új határozathozatalra történő utasítására is irányult.

Az ítéletábra elsődlegesen ezt a kérelmet vizsgálta, mert ennek megalapozottsága az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatát kizárja.

A felperes a fellebbezésében sem lényeges eljárási szabály sértést sem pedig a bizonyítás kiegészítésére vonatkozó indítványt nem terjesztett elő, nem jelölt meg, az ítéletábra az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem látott okot, ezért azt érdemben vizsgálta.

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

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéletábra a perbeli szerződés IV.1. pontjának úgynevezett 10. bekezdése tekintetében osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, amely szerint az érintett rendelkezés nem minősül tisztességtelennek. Az ítéletábra ebben a körben az elsőfokú bíróság ítéletének indokaival is egyetértett, ezért utal az elsőfokú határozat helyes indokaira.

Az ítéletábra kiemeli, hogy a fellebbezés az ítélet kereseti kérelem szerinti megváltoztatására irányult, annak indokolásában a felperes mindösszesen csak a támadott szerződési rendelkezés 9. bekezdése tekintetében fejtette ki az álláspontját, adta elő érvelését. A 10. bekezdés körében az ítéletábra a fentebb hivatkozottak szerint az elsőfokú bíróság álláspontját osztotta, a rendelkezés lényegében a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésének és az 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt rendelkezéseknek felel meg.

Ekörben az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta [Pp. 253. § (2) bekezdés].

A kölcsönszerződés, illetőleg jelzálogszerződés IV.1. pontjának úgynevezett 9. bekezdésében foglalt szerződési rendelkezések tekintetében az elsőfokú bíróság téves álláspontra helyezkedett azzal, hogy a szerződés adott rendelkezése tekintetében megállapította azt, hogy a szerződéses rendelkezés a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésében és az 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelel.

A felperes a fellebbezésében helytállóan hivatkozott arra, hogy a feltétel tisztességtelenségét a régi Ptk. 209. § (6) bekezdésében foglaltak ellenére érdemben lehet vizsgálni, mivel a régi Ptk. irányadó normaszövege, a 261. §-ának (2) bekezdése és a szerződési feltétel egyezősége nem állapítható meg. Az alperesek sem állították, hogy a per tárgyát képező feltétel a jogszabálynak teljesen megfelel, a hivatkozásuk pedig, hogy egyetlen eltéréssel a szerződéses rendelkezés a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, nem foghat helyt.

A régi Ptk. 261. § (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 kielégítési jogát gyakorolhatja.

Az idézett jogszabályi rendelkezés a zálogtárgy állaga romlásának esetét szabályozza, ezzel szemben a szerződéses kikötés a zálog romlásáról ír, ami magában foglalja az állagromlás mellett az egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenést is, utóbbit a Ptk. hivatkozott rendelkezése nem ismeri. Ugyanakkor a szerződés nem határozza meg, hogy milyen egyéb ok folytán bekövetkező

értékcsökkenésről lehet szó, ebben a körben nem egyértelmű, nem világos, így az alperes van abban a helyzetben, hogy ezen szerződéses rendelkezésre utalással választása szerint bármit megjelölhessen az értékcsökkenés okaként. A régi Ptk. rendelkezései szerint amennyiben a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Ezzel szemben a szerződéses rendelkezés szerint a fogyasztó a fedezet kiegészítésére köteles, a zálogtárgy helyreállításának lehetősége fel sem merül, ami a régi Ptk. szabályaihoz képest hátrányosabb helyzetet eredményez a fogyasztó számára. A fentieket meghaladóan a régi Ptk.-ban mind a helyreállítás, mind a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adása egyértelmű rendelkezés, ezzel szemben a zálogfedezet eredeti értékre való kiegészítésére irányuló kötelezettség nem az, mert nem állapítható meg, hogy ez a már zálogjoggal terhelt dolgot érinti, vagy újabb zálogtárgy bevonását, esetlegesen más megoldást foglal magában. További eltérés, hogy a régi Ptk. rendelkezései szerint a kielégítési jog abban az esetben nyílik meg, ha a zálogtárgy helyreállítására biztosíték adására irányuló kötelezettségének a zálogkötelezett megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, míg a szerződés szerint abban az esetben, ha nem egészíti ki a fedezetet az eredeti értékre. Az adott rendelkezés így a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja értelmében tisztességtelen és így a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdése szerint semmis.

Az ítélet tábla utal a következő gyakorlatára, amelyben az alpereseknek a keresettel érintett szerződési feltételei tekintetében már korábban a fent kifejtettekkel egyezően állást foglalt [Fővárosi Ítélet tábla 14.Gf.40.367/2016/5/II., továbbá a 14.Gf.40.031/2017/5. számú ítéletek].

A fentiekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét ekörben a Pp. 253. § (2) bekezdésében foglaltak alapján változtatta meg.

A megváltozott döntésre és a felperes részleges pernyertességére is tekintettel a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az ítélet tábla mellőzte a felperest az I. és II. rendű alperesek javára perköltség fizetésére kötelező rendelkezést, mivel a kereseti kérelemben támadott szerződési feltételek mintegy fele részében a felperes pernyertes lett, így a felek között a pernyertesség és a pervesztesség aránya hozzávetőlegesen azonos. A felperes által lerótt 36.000 forint kereseti illeték 50%-ának megfizetésére az I. és II. rendű alperesek egyetemlegesen kötelesek, míg a jogi képvisellel felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

A felperes fellebbezése részben volt eredményes, ezért a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte az ítélet tábla az I. és a II. rendű alpereseket a felperes javára 24.000 forint fellebbezési illeték, mint másodfokú költség megfizetésére.

A másodfokú eljárásban az egyenlő arányú pernyertesség és pervesztesség ellenére az ítélet tábla álláspontja szerint az I. és II. rendű alperesek jogi képviselőinek a tárgyaláson történő megjelenésével összefüggő költség elszámolására jogosult, hiszen az ellenérdekű fél jogi képviselője nem jelent meg a tárgyaláson, következésképpen a perköltség ezen részének kompenzációja nem állapítható meg, mértékét az alperesek jogi képviselője és az alperesek között létrejött megbízási szerződésben foglaltak ellenére az ítélet tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM számú rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdése szerint állapította meg.

Ezt meghaladó költségeiket a felek maguk viselik.

Budapest, 2017. szeptember 27.

. Senyei György s.k.

a tanács elnöke

. Ócsai Beatrix s.k.
előadó bíró

. Bicskei Ildikó s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: