

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt felperesnek a Dr. Halápi Dóra Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt alperes ellen szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. január 25. napján kelt 29.G.40.040/2016/15. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

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

A felperes által le nem rótt 48.000 (negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint felperes mint hitelfelvevő és zálogkötelezett, alperes mint hitelnyújtó bank 2008. augusztus 11-én kötött hitel- és zálogszerződést, a Bank 89.400 CHF összegű devizahitelt tartott rendelkezésre, legfeljebb 11.400.000 forint összegű kölcsönt folyósított, melynek célja a ingatlanon megvalósuló Társasház elkészülte után a társasház bejegyzésekor meghatározásra kerülő ingatlan megvásárlása volt. A szerződés 6/A.2. f) pontja szerint a hitelfelvevő súlyos szerződésszegése esetén a bank jogosulttá válik azonnali hatályú felmondási joga gyakorlására. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, ha a hitelfelvevő a biztosítéki szerződésben vagy a banki követelés megtérülésének elősegítésére, megerősítésére, gyorsítására vonatkozó szerződésben, valamint a követelés fedezetét biztosító más szerződésben foglalt kötelezettségeit megszegi, e szerződések létrejöttét vagy ezen szerződések alapján történő banki igényérvényesítést bármely módon korlátozza, vagy akadályozza, a bank követeléseit biztosítésként szolgáló fedezetet elvonja, vagy azt a bank előzetes hozzájárulása nélkül elidegeníti, illetve a bank hitelműveletek végzéséről szóló üzletszabályzata 7.1.6. pontjába foglalt kötelezettsége ellenére a csökkent értékű vagy felhasznált biztosítékot nem pótolja vagy egészíti ki, az életbiztosítási szerződés a hitelfelvevő halálának kivételével bármely okból megszűnik. A szerződés 7. pontja tartalmazta a biztosítékokra vonatkozó rendelkezéseket. A 7.4. c) pont szerint a hitelfelvevő zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a bank jelen szerződésből fakadóan igényérvényesítésre abban az esetben jogosult, ha a hitelfelvevő a hitelműveletek végzéséről szóló üzletszabályzat 7.1.6. pontja szerinti felhívás ellenére a bank által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészíti ki. Az üzletszabályzat 7.1.6. pontja szerint az ügyfél a biztosítékkul szolgáló vagyontárgy kezelése során köteles folyamatosan biztosítani annak lehetőségét, hogy a bank igényérvényesítési jogának megnyílt esetén a vagyontárgy terhére követelését érvényesíthesse.

Az üzletszabályzat 7.1.7. pontja rögzítette, hogy ha a biztosítékkul szolgáló vagyontárgy állagromlása vagy egyéb ok folytán a vagyontárgy értékének csökkenése a biztosítékból való kielégítést

veszélyeztetni, az ügyfél köteles a bank felhívására a felhívásban megszabott határidő alatt a biztosítékot az eredeti értékre kiegészíteni.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a 2008. augusztus 11-i szerződés 7.4. c) pontja azon rendelkezése, mely szerint: „A hitelfeltevő zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a bank jelen szerződésből fakadóan igényérvényesítésre abban az esetben jogosult, ha a hitelfeltevő, a hitelműveletek végzéséről szóló üzletszabályzat 7.1.6. pontja szerinti felhívás ellenére a bank által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészíti ki.” érvénytelen. Előadta, az üzletszabályzat nem vált a felek szerződésének részévé, azt felperes nem írta alá. (Erre nézve Európai Bírósági eseti döntésre hivatkozott.) Előadta, a hitel- és zálogszerződés 7.4. c) pontja aránytalanul egyoldalú hatalmassággal ruhazza fel az alperest, magatartása arra vezetett, hogy a zálogjogból való kielégítési joga megnyílhat annak ellenére, hogy felperes minden tőle telhetőt megtett a szerződésszerű teljesítés érdekében. Az alperes által megszabott „megfelelő határidő alatt” rendelkezés előre meg nem határozott, a bank szubjektív megítélésétől függ. Utalt arra, ez a szerződéses kikötés a szimmetria, ténylegesség, arányosság, objektivitás, világos és egyértelmű megfogalmazási elvének sem felel meg. Kiszámíthatatlan, hogy a bank mit fogad el fedezetként, annak elfogadási okokról nem rendelkezik a szerződés, a zálogromlás mértékét alperes szabadon döntheti el és a zálogtárgy kiegészítése körében a határidőket kontroll nélkül döntheti el. Az üzletszabályzatban hivatkozott 7.1.6. pont, 7.1.7. pont sem tartalmaz semmi konkrét felhívást, gyakorlatot, határidőt. A hitelbiztosítéki értékcsökkenés megállapításának módját a 7.1. nem tartalmazza, a 7.2. pontban szerepel ugyan 10%-os mértékű csökkenés, de hogy „különösen” ezt tekinti értékcsökkenésnek, ebben a szöveggörnyezetben található, így más körülmények is szóba jöhetnek. Hivatkozott arra is, hogy a feltétel egyébként jóerkölsbe is ütközne. Először cáfolta, hogy a szerződés fogyasztói szerződés lenne, majd mégis fogyasztói szerződés létrejöttét állította.

Alperes a kereset elutasítását kérte. Nem vitatta a felperes első álláspontját, mely szerint a szerződés nem fogyasztói szerződés. Megtámadási okra hivatkozhatna csak felperes, de a megtámadási joggal határidőben nem élt. Utalt a hatályos üzletszabályzatra, s arra, a kötelezettsége az volt, hogy lehetővé tegye annak megismerését. A bankfiókban ez kihelyezésre került, illetve honlapján közzétette, amennyiben az ügyfél kérte, kaphatott ingyenesen egy másolatot. A sérelmezett tisztességtelen kikötés kapcsán utalt arra, a 7.4. c) pont a 6/A.2. e) ponttal együtt értelmezendő, amennyiben a bank a szerződés felmondására válik jogosulttá, ezt követően lesz igényérvényesítésre jogosult. Előadta, a perbeli támadott szerződéses kikötés a jogszabályi előírásokkal tartalmilag megegyezik, így tisztességtelen nem lehet a Ptk. 209. § (6) bekezdése folytán. Előadta, legfeljebb alperes általi felmondás esetén lehetne vitatni a felmondás és az igényérvényesítés jogszerűségét, ez esetben lehet azt külön perben vizsgálni, hogy milyen okokra hivatkozva mondta fel a bank a szerződést, a bank által megjelölt okok igazolják-e azon következtetést, hogy a biztosíték értékében olyan csökkenés következett be, amely már a további kockázatvállalást nem tette lehetővé. Hivatkozott a 7.1. pontra, mely szerint a hitelbiztosítéki érték 10.800.000 forint volt, a 7.2. pontra, mely utalt arra, hogy a zálogtárgy értéke 10%-os csökkenése szerepel. A 7.1.6. pontra hivatkozás az nyomdahiba, a 7.1.7. pont az, ahol a vagyontárgy állagromlása vagy egyéb ok folytán vagyontárgy értékcsökkenése van megjelölve az eredeti értékre történő kiegészítésre való felhívás feltételeként. Felperesnek nem kellett aláírnia az üzletszabályzatot, a szerződés 9.4. pontjában felperes kijelentette, hogy az üzletszabályzat tartalmát megismerte és elfogadta. A biztosítékkal kapcsolatos rendelkezéseket pedig az ügyfél a szerződéskötést megelőzően megismerte. Utalt arra, hogy a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet tartalmaz előírásokat, az értékbecsléseket független értékbecslők végzik. Utalt arra is, amennyiben a támadott szerződéses pont érvénytelen lenne, akkor a Ptk. alkalmazandó, mely

tartalmilag azonos a támadott rendelkezéssel. A Kormányrendelet (1) bekezdés a) pontja kapcsán utalt arra, a támadott rendelkezés nem tartalmaz további értelmezési lehetőséget, a felek egyértelműen meghatározták, hogy milyen százalékos mértékű csökkenés az, amely veszélyeztetőnek minősül. A b) pontra hivatkozással kapcsolatban előadta, nem tartalmaz a banki szolgáltatás teljesítésére vonatkozó egyoldalú értékelési lehetőséget, nincs olyan feltétel a támadott pontban, amit egyoldalúan alperes határozhatna meg. A Kormányrendelet 2. § f) pontja alapján sem tisztességtelenek a támadott pontok. Az, hogy a felperes részére alperes megfelelő határidőt biztosított-e a fedezet kiegészítésre, illetve az értékelés körében megfelelően járt el, nem az érvénytelenség körében értékelendő, hanem a teljesítés körében.

Az elsőfokú bíróság a 2017. január 25-én kelt 29.G.40.040/2016/15. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította, s kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg alperesnek 38.100 forint perköltséget, akként rendelkezett, felperes költségmentessége folytán a 36.000 forint le nem rótt kereseti illetéket az állam visel. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a Ptk. 685. § e) pontjában szabályozott fogyasztói szerződés jött létre a felek között, az 1996. évi CXII. törvény 2. számú melléklet III. részének 5. pontjára is, valamint a 13. pontjára utalva. A kölcsönszerződés célja a lakóingatlan vásárlása volt.

Megállapította, hogy a perbeli szerződés megkötésekor alperesnek 2008. február 20-tól hatályos üzletszabályzata volt hatályban és az a felek közti szerződés részévé vált. Nem adott helyt felperesi hivatkozásnak, mely szerint, mivel azt felperes nem írta alá, így nem vált a szerződés részévé. Utalt arra, elég volt annak tartalmát megismerhetővé tenni, majd felperes által elfogadni. A szerződésben mindez rögzítésre került. A Ptk. 209. § (1) és (5) bekezdése, 209/A. § (2) bekezdése, illetve a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja, illetve 2. § f) pontja ismertetése, valamint a Ptk. 251., 261. és 525. §-ai részletes felhívása, továbbá a Hpt. 78. § (1) és (4) bekezdése, valamint a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 1. és 4. §-ai ismertetése után rögzítette, a jelzálogszerződés 6/A.2. és 7.4.c) pontja az üzletszabályzat 7.1.7. pontja szövegezése megfelel a Ptk. 251. § (1) és (3) bekezdésében, a 261. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek, ezért nem minősül tisztességtelen feltételnek a Ptk. 209. § (5) bekezdése értelmében.

Alperes a régi Ptk. 525. § c) pontja előírásainak megfelelően a konkrét kölcsönszerződés egyedi tartalmát figyelembe véve határozta meg a 7.4.c) pontot, ezért nem állapítható meg, hogy a jóhiszeműség, tisztesség követelményét megsértette volna, nem tisztességtelen az, hogy amennyiben az ingatlan fedezeti értéke csökken, nem nyújt elegendő biztosítékot a kölcsön és járulékai tekintetében, úgy a felperestől alperes fedezetkiegészítést kérhet. A prudencia, szolvencia elvére figyelemmel a bankot ilyen kötelezettség terheli, a bank gondoskodni köteles a kölcsön fedezetéről, e körben tett intézkedései nem tisztességtelenek. A sérelmezett rendelkezés nem biztosít egyoldalú hatalmasságot, alperestől független körülmények hatására változik a biztosítéki ingatlan értéke, így az érvénytelenség megállapítására vonatkozó keresetet az elsőfokú bíróság elutasította. Utalt arra is, a felek a zálogszerződésben rögzítették a hitelbiztosíték értékét 10.800.000 forintban, illetve a 7.2. pont azt az esetet tartalmazta, amely már mindenképp veszélyeztető mértékű csökkenés, önmagában ez nem teszi tisztességtelenné a 7.4. c) pontot, azaz a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel, így tisztességtelensége nem állapítható meg. A zálogszerződés nem ütközik a 18/1999. Korm. rendelet 1. § a) pontjába és b) pontjába sem, egyrészt nem tartalmaz olyan rendelkezést, mely bármely szerződéses pont egyoldalú alperesi értelmezésére jogosítaná fel az alperest, másrészt nincs olyan rendelkezés, mely szerint alperes által megállapított fedezet értékét felperes nem vitathatná. A támadott rendelkezések a Ptk-ban foglaltaknak megfelelnek, nem ütköznek a Korm. rendelet 2. § f) pontjába sem, nem alperes teljesítésére vonatkozó feltételeket tartalmaznak. Az a körülmény, hogy a szerződésben elírásra került az üzletszabályzat hivatkozott pontja, nem jelent tisztességtelenséget. A szerződés egészét vizsgálva egyértelműen megállapítható, hogy a 7.4. c) pont a fedezet kiegészítésre a 7. ponttal függ össze.

Az elsőfokú bíróság ezért a kereseti kérelmet elutasította, utalva arra is, a támadott rendelkezés szokásos szerződési gyakorlatot jelentett, a társadalom széles rétegei erkölcsi értékítéletébe sem ütközik. Utalt arra is, utóbb bekövetkezett változások a szerződés jóerkölcsbe ütközésének megítélésekor nem értékelhetők. A felperes által hivatkozott egyoldalú alperesi erőfölény hatalmasság nem állapítható meg.

A pertárgyértéket 600.000 forintban megállapítva a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a perköltség viseléséről a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdését is figyelembe véve.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, azt részletesen indokolta. A támadott szerződéses rendelkezések, illetve üzletszabályzati rendelkezések felhívása után hivatkozott az elsőfokú bíróság tájékoztatására a bizonyítási terhet illetően, illetve rögzítette, alperes milyen nyilatkozatokat tett, kifogásolva, az alperes a bizonyítási kötelezettségének teljes egészében nem tett eleget.

Az elsőfokú ítélet ismertetése után utalt arra, hogy alperestől a Hitelbiztosíték Értékmegállapítási Szabályzatot is be kellett volna szerezni, s ennek hiánya a kereseti kérelem érdemi elbírálását kizárja. Téves az ítélet abban is, hogy nem tulajdonított jelentőséget a támadott szerződési rendelkezés nyomdai hibájának, ez önmagában már az érvénytelenségre történő hivatkozást megalapozza. Megerősítette, a támadott szerződéses rendelkezés aránytalanul egyoldalú hatalmassággal ruházza fel alperest a „Bank által megszabott megfelelő határidő alatt” és a „7.1.6. pontja szerinti felhívás” rendelkezés előre meg nem határozott, alperes megítélésétől függő, szubjektív.

Utalt a 14/2001. (III. 9.) PM rendelet 2. és 4. §-ára, s arra, a Hpt. 14. § (1) bekezdése szerint a Felügyelet engedélye szükséges a hitelintézet külön jogszabály alapján készített hitelbiztosítéki érték-meghatározási szabályzatához, mely figyelembe veszi a hitelbiztosítéki érték megállapítás módszertani elveiről szóló külön jogszabályban foglaltakat. A támadott rendelkezés értelmezésére a bank egyoldalúan jogosult, az tisztességtelen. Eseti döntésekre hivatkozott, valamint a 2/2012. (XII.10.) PK véleményben foglaltakra, azt részletesen idézve, rögzítve, a támadott szerződési pont nem felel meg a tételes meghatározás elvének. Kérte az ítélet megváltoztatását, kereseti kérelmének történő helytadás mellett, valamint alperes perköltségben marasztalását.

Felperes másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte a Pp. 252. § (2), míg harmadlagosan a Pp. 252. § (3) bekezdésére hivatkozva.

Alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, a felperes perköltségben marasztalását kérte. A felperes kereseti kérelem, az elsőfokú ítélet, valamint a fellebbezés lényegének ismertetése után kiemelten utalt arra, a felek a szerződés 7.1. pontjában a zálogtárgy szerződés kötési hitelbiztosítéki értékét kölcsönösen 10.800.000 forintban határozták meg, a 7.2. pontban pedig a zálogfedezet kielégítést veszélyeztető csökkenésének mértékét akként, ha a zálogtárgy értéke a szerződésben meghatározott hitelbiztosíték értékéhez képest 10%-kal csökken, akkor áll be a kielégítést veszélyeztető mérték. Az üzletszabályzat a fedezet kiegészítésére vonatkozó kötelezettséget ír elő, melynek mértékét felek pontosan meghatározták, nem alapos tehát a felperes azon hivatkozása, hogy a fedezet kiegészítés körében alperes egyoldalúan jogosult annak értelmezésére, meghatározására. A 7.4. c) pont nem tisztességtelen, a szóban forgó rendelkezés a Ptk. elsőfokú bíróság által idézett szabályaival tartalmilag azonos rendelkezést tartalmaz. Egyébként a Ptk. 525. § (1) bekezdése sem határozza meg azt a határidőt, amin belül adós a fedezet kiegészítésére köteles, de itt sem állapítható meg, hogy a hitelező azt önkényesen határozhatná meg. A felek együttműködni kötelesek, a jogosultnak elő kell segítenie a teljesítést, az egyedi ügy objektív körülményei a meghatározóak, illetve a Ptk. 277. § (4) bekezdése. A Fedezet Értékelési Szabályzat nem része a felek szerződésének, de azt a felügyeletet ellátó hatóság folyamatosan ellenőrzi, alaptalanul hivatkozik arra a felperes, hogy azt az elsőfokú bíróságnak be kellett volna szereznie. Alaptalan az üzletszabályzatot érintő nyomdai hibával kapcsolatos felperesi okfejtés is.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság ebben a körben, hogy a szerződés egészét vizsgálva pontosan megállapítható, hogy a szerződés 7.4. c) pontja mely üzletszabályzati rendelkezésre utal. Alapítan a 2//2012. (XII. 10.) PK véleményben foglaltakra utalás is, a támadott szerződési feltétel nem tartalmaz rendelkezést a szerződés egyoldalú módosítására. A fellebbezés alapítan, az ítélet megváltoztatásának, hatályon kívül helyezésnek nincs oka.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan:

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és helyesek voltak levont jogi következtetései is, azokkal a Fővárosi Ítéltábla egyetértett.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla kiemeli, a felek a zálogtárgy szerződéskötés kori hitelbiztosítéki értékét 10.800.000 forintban, a fedezet kielégítését veszélyeztető csökkenés mértékét 10%-ban konkrétan meghatározták. A Hitelbiztosíték Értékmegállapítási Szabályzat beszerzésének indokolatlanságát az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, nyomdai hiba pedig nem alkalmas az érvénytelenség megállapítására, különös tekintettel arra is, a szerződés egészét vizsgálva ez nem okoz értelmezési problémát és nem lehet alapja érvénytelenség megállapításának sem. A támadott szerződési kikötések lényegileg az 1959. évi IV. törvény (rég i Ptk.) elsőfokú bíróság által részletesen idézett szabályaival tartalmilag azonos rendelkezések.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254.§ (3) bekezdése alapján, lényegében helyes indokaira figyelemmel, helyben hagyta.

A fellebbezés eredménytelensége folytán a Pp. 78.§ (1) bekezdése és 239.§-a alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest alperes javára fellebbezési perköltég megfizetésére a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése figyelembevételével. Akként rendelkezett, hogy a felperes költégmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Budapest, 2017. november 8. napján

. Gál Judit s. k.

a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.

előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.

bíró

A kiadmány hitelél:

Gesztesi Diana

bírósági ügyintéző