

A Fővárosi Ítéltábla a ... Ügyvédi Iroda (...; ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt felperes neve (...) felperesnek a ... Ügyvédi Iroda (...; ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt **alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (...) II. rendű alperessel szemben a Fővárosi Törvényszék 2016. november 2. napján kelt 7.G.40.358/2016/8. számú ítélete ellen a felperes által 9. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - 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, valamint a II. rendű alperest, mint zálogkötelezettet és az I. rendű alperes, mint zálogjogosult között 2007. január 3. napján kötött ingatlan önálló zálogszerződés II.5.1.a.) pontjában foglalt kikötés, mely szerint „ a zálogjogosult a szerződét akkor is felmondhatja, ha a zálogkötelezett, a jelen szerződés vagy az adós a hitelszerződés alapján fennálló bármely kötelezettségét megszegi, avagy zálogkötelezett az őt zálogkötelezeti minőségében jogszabály, a bank üzletszabályzata szerint terhelő valamelyik kötelezettségének nem tesz eleget," szerződési kikötés tisztességtelen és ezért semmis.

A II. rendű alperest ennek türéseire kötelezi.

A felperes által az I. rendű alperes javára fizetendő perköltség összegét 40.000 (azaz negyvenezer) forintra leszállítja és kötelezi a felperest, hogy az I. rendű alperesnek 15 napon belül fizessen meg 40.000 (azaz negyvenezer) forint elsőfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy a magyar államnak külön felhívásra fizessen meg 7.200 (hétezer-kettőszáz) forint kereseti illetéket.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 20.000 (azaz húszezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy a magyar államnak külön felhívásra fizessen meg 9.600(kilencezer-hatszáz) forint fellebbezési illetéke

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes fenntartott keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperessel 2007. január 3. napján kötött jelzálogszerződés II.5.1.a) és b) pontjai.; a II.3.6.; és II.11.4., valamint az ugyanezen a napon megkötött kölcsönszerződés II.4.6. pontja, mint tisztességtelen szerződési feltételek érvénytelenek és nem jelent kötelezettséget a felekre. Kérte továbbá a II. rendű alperes türésre kötelezését és az I. rendű alperes perköltségben való marasztalását. Kereseti kérelmét az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 209/A. § (2) bekezdésében és a 18/1999. (II. 5.) Kormányrendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 1.a) és b). pontjában foglaltakra alapította.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte, ugyanakkor nem ellenezte a kereset II.5.1.a). pontjával kapcsolatos teljesítését. A II.5.1.b) pont tisztességtelensége körében arra hivatkozott, hogy a felperes semmivel nem bizonyította, hogy a támadott rendelkezés a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megsértésével egyoldalúan, indokolatlanul, a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapította volna meg. Kiemelte, hogy a zálogjog az elődleges és legelterjedtebb hitelbiztosíték. A hitelező érdekét a pénzkövetelés kielégíthetőségét alapvetően érinti a zálogtárgynak a kielégítést veszélyeztető mértékű értékcsökkenése. Utalt a régi Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakra, amelynek a támadott szerződési feltétel minden tekintetben megfelel. Hangsúlyozta, hogy ezért a Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján a tisztességtelenség nem állapítható meg. A zálogszerződés II.3.6. pontja tekintetében kiemelte, hogy az a szerződési rendelkezés a régi Ptk. 260. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelel. Előadása szerint a zálogszerződés II.11.4. pontjában a felperes kizárólag arról nyilatkozott, hogy a vonatkozó általános szerződési feltételeket megismerte és magára nézve kötelezőnek elismerte. A kölcsönszerződés II.4.6. pontja az egyoldalú kamat költség és díjemelést szabályozó feltétel, amelyre a 2014. évi XXXVIII. törvény (továbbiakban DH1), valamint a 2014. évi XLIX. törvény (továbbiakban DH2) hatálya terjed ki és a felek között megvalósult elszámolás következtében keresetet a felperes nem terjeszthet elő.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a felperesnek a kölcsönszerződés részleges érvénytelenségének megállítására irányuló kereset tárgyában a pert megszüntette és ezt meghaladóan a keresetet elutasította, kötelezte a felperest az alperes javára 97.000 Ft elsőfokú perköltség megfizetésére.

Határozata indokolásában tényként állapította meg, hogy a felperes és a II. rendű alperes mint zálogkötelezettek 2007. január 3. napján „ingatlan önálló zálogszerződést” kötöttek az I. rendű alperessel a 2007. január 3-án kelt és január 8. napján hatályba lépő szabad felhasználású 59.550 CHF összegű személyi kölcsön biztosítékeként a felperes és a II. rendű alperes tulajdonában álló ... szám alatti ingatlanra.

Megállapította, hogy az I. rendű alperes a DH1 tv. 6. § (1) bekezdése alapján a törvényi vélelem megdöntése iránt a Magyar Állammal szemben 2014. szeptember 1. napján keresetet terjesztett elő, amelyet a Fővárosi Törvényszék - a Fővárosi Ítéltábla 2014. november 4-én kelt 4.Pf.21.446/2014. számú ítéletével jogerőre emelkedett - 2014. szeptember 23. napján kelt 19.G.43.519/2014/6. számú ítéletével elutasított. Az I. rendű alperes által a DH2 tv. szerint elkészített elszámolással szemben a felperes panaszt nem terjesztett elő, ezért a felek közötti elszámolás felülvizsgált elszámolásnak minősül.

A kölcsönszerződés II.4.6. pontja vonatkozásában az I. rendű alperes által előterjesztett, a Pp. 130. § (1) bekezdés d) pontjára alapított pergátló kifogás vizsgálatával összefüggésben megállapította, hogy a vitatott rendelkezés a DH1 tv. hatálya alá tartozik, és a 4. § (1) bekezdésének idézésével, utalva a 6. § (1) bekezdésében foglaltakra megállapította, hogy az I. rendű alperes a törvényi vélelem megdöntése iránt előterjesztett keresetét a bíróság jogerős ítélettel elutasította, amivel a tisztességtelenség törvényi vélelme véglegessé vált és az elszámolás - a felperes által sem vitatottan - megtörtént. A felperes a támadott szerződéses kikötés vonatkozásában a keresetében jogkövetkezményt nem érvényesített, erre tekintettel a Pp. 157. § a) pontjában foglaltak alapján - utalva a Pp. 130. § (1) bekezdés d) pontjában írtakra - a per megszüntetéséről rendelkezett e kereseti kérelem tekintetében. Kiemelte, hogy a DH1 tv. alapján indult perben a Magyar Állam valamennyi fogyasztó képviselőjében járt el, így a támadott szerződéses rendelkezéssel kapcsolatos ítélet jogereje valamennyi fogyasztóra, így a felperesre is kiterjed, ezzel az egyoldalú kamat-, költség- és díjemelést lehetővé tevő szerződéses kikötések tisztességtelenségének törvényi vélelme véglegessé vált, annak bírói úton történő elbírása kizárt.

A zálogszerződés II.5.1.a) pontja tekintetében kiemelte, hogy az alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, védekezést nem terjesztett elő.

A b) pont vonatkozásában a felperes érvelését nem fogadta el, azt abban a részében iratellenesnek találta, hogy az I. rendű alperes a törlesztő részlet emelkedésével további biztosíték adását kérheti. A régi Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglalt értelmezési szabály alkalmazásával tényként állapította meg, hogy a támadott szerződési rendelkezés b) pontjában foglalt és a biztosíték kiegészítéséhez kapcsolódó felmondási ok nincs összefüggésben a törlesztőrészlet emelkedésével. A pénzügyintézet a biztosíték kiegészítését a zálogtárgyban bekövetkezett értékcsökkenés esetén kérheti. A szerződéses kikötésnek olyan tartalma nincs, amely az I. rendű alperest feljogosítja arra, hogy a törlesztő részlet folyamatos növekedésével újabb biztosíték nyújtását igényelje. A kikötésben a feltételek egyértelműek és körülhatárolhatóak, laikus számára is érthetőek és kellő iránymutatást adnak arra, hogy az értékcsökkenés bekövetkezésekor megtett I. rendű alperesi intézkedés arányossága vitatható és vizsgálható legyen. Az általános szerződési feltételt a régi Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakkal összhangban állónak tartotta.

A zálogszerződés II.3.6. pontja tekintetében kiemelte, hogy a zálogjogszerződést biztosító dologi jog, ami arra szolgál, hogy a kötelezett nem teljesítése esetén a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést keressen. Arra a megállapításra jutott, hogy a rendelkezés a régi Ptk. 260. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelel. Kiemelte, hogy a biztosítási összeg a megsemmisült zálogtárgy helyébe lép, annak I. rendű alperes általi felhasználhatósága nem a hitel esedékességétől függ, hanem attól, hogy a zálogtárgy gazdaságosan helyreállítható-e, továbbá, hogy az adós másik megfelelő ingatlan biztosítékot tud-e nyújtani. A megsemmisült zálogtárgy helyébe lépő biztosítási összeg I. rendű alperes általi felhasználhatóságát a támadott szerződési feltétel a régi Ptk. 260. § (3) bekezdésével összhangban teszi lehetővé.

Megállapította, hogy a zálogszerződés II.11.4. pontja a felek jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatos rendelkezést nem tartalmaz, csupán az adós nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a szerződés részévé váló okiratokat megkapta és megismerte.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet kereseti kérelme szerinti megváltoztatását és az I. rendű alperes perköltségben való marasztalását, továbbá az I. rendű alperes javára fizetendő elsőfokú perköltség mérséklését kérte. A fellebbezés indokolásában a szerződés II.5.1. pontjában foglalt feltétel tisztességtelenségének okait külön részletezte.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

Az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatai fenntartásával kiemelte, hogy a zálogtárgy értékének meghatározása, felülvizsgálata és a felülvizsgálat időpontja tekintetében nem önkényesen, hanem az 575/2013/EU Európai Parlamenti és Tanácsi rendeletben, a 196/2007. (VII. 30.) Kormányrendelet 115. § (1) bekezdés d) pontjában és (2) bekezdésében, valamint az MNB 9/2016. (X. 3.) számú Ajánlás 55. pontjában foglaltak szerint jár el. Hangsúlyozta, hogy a felmondási jog gyakorlására önmagában a zálogtárgy állagromlása, illetőleg értékcsökkenése nem ad alapot, csupán akkor, ha az olyan mértékű, hogy már a zálogjoggal biztosított követelésnek a zálogtárgyból való kielégítését veszélyezteti. Az értékcsökkenés és az állagromlás mértékét nem szabadon döntheti el. A Lakossági Üzletszabályzat III.4.9. pontja szerint a bank jogosult a fedezetként felajánlott hitel- vagy kölcsönszerződés megkötését megelőzően, illetve a hitel- vagy kölcsönszerződés futamideje alatt bármikor értékbecslést, illetve értékbecslés felülvizsgálatot készíttetni, vagy szakértővel

értékbecslést készíttetni. A III.4.8. pont 5. francia bekezdéséből pedig megállapítható, hogy a zálogkötelezettnek a zálogtárgy értékét a zálogtárgy eredeti hitelbiztosítéki értékéig kell helyreállítani, illetve a zálogtárgy lecsökkent értékét eddig kell további ingatlanbiztosítékkal kiegészíteni.

* * *

Az ítélet tábla a fellebbezés a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, mivel a felek az erről szóló értesítést követően tárgyalás tartását nem kérték.

A fellebbezés kisebb részben alapos.

A felperes fellebbezése indokolásában csupán a II. 5.1. pont tekintetében fejtette ki álláspontját, azonban a Pp. 3.§-a szerint a fellebbezés tartalmában az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatására irányult, amelyre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes körűen bírálta felül.

Az elsőfokú bíróság a helyesen feltárt tényállás alapján nagyobb részben helytálló döntésre jutott - a szerződés II.5.1.a) pontjában foglaltak kivételével - az elsőfokú bíróság döntésével és annak jogi indokolásával az ítélet tábla maradéktalanul egyetért, ezért csupán utal a Pp. 259. §-a alapján alkalmazandó Pp. 254. § (3) bekezdésében foglaltakra.

A hitel- és zálogszerződés II.5.1.a) pont vonatkozásában nem osztotta az elsőfokú ítéletben kifejtett álláspontot az ítélet tábla, figyelemmel arra, hogy a felperes kereseti kérelmében foglaltak teljesítését az I. rendű alperes nem ellenezte. Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indokolásában kiemelte, hogy a szerződési pont vonatkozásában a felperesi kereseti kérelem teljesítéséhez hozzájárult. Az elsőfokú bíróság határozata ekörben megsértette a Pp. 215. §-át, hiszen túlterjeszkedett az alperesi ellenkérelemnél.

Ennek következményét az ítélet tábla levonta és az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a részében a Pp. 253. § (2) bekezdésében foglaltak alkalmazásával a rendelkező részben írtak szerint változtatta meg és a Pp. 221. § (2) bekezdésében foglaltak alapján indokolásában csupán utal az I. rendű alperes elismerésére.

A további támadott szerződési rendelkezések tekintetében a felperesi fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az alábbiakra mutat rá.

A szerződés II.5.1.b) pontja szerint

„a zálogjogosult a szerződést akkor is felmondhatja, ha a zálogtárgy állaga tartósan romlik, vagy értéke tartósan csökken, 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 való 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”.

A felperes alaptalanul hivatkozott a fellebbezésében a 2/2012. (XII. 10.) PK véleményben foglalt elvekre, mivel azok kifejezetten az egyoldalú szerződésmódosítási jogra értelmezhetőek. Az érintett rendelkezés azonban nem határoz meg az I. rendű alperes számára egyoldalú hatalmasságot vagy egyéb szerződés módosítási lehetőséget. A támadott szerződési pont, ahogy azt az elsőfokú ítélet helytállóan megállapította, egyrészt összhangban áll a régi Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakkal, valamint a régi Ptk. 260. §-ában foglaltakkal. A rendelkezés és a normaszöveg

azonossága megállapítható, így annak tisztességtelensége a régi Ptk. 209. § (6) bekezdése szerint kizárt.

Ezen túl az I. rendű alperes helytállóan hivatkozott fellebbezési ellenkérelmében arra, hogy a felmondási jog gyakorlására önmagában a zálogtárgy állagromlása és értékcsökkenése nem adhat alapot, csupán csak ha ez olyan mértékű, amely a zálogjoggal biztosított követelésnek a zálogtárgyból való kielégítését veszélyezteti. Helytállóan utalt arra is, hogy a Lakossági Üzletszabályzat III.4.9. és III.4.8. pontjában foglaltak alapján az I. rendű alperes az értékcsökkenés és az állagromlás mértékét nem szabadon döntheti el.

Az ítélet tábla ugyanakkor egyetértett a felperesnek az elsőfokú perköltséget meghatározó fellebbezésében foglaltakkal annyiban, hogy az elsőfokú bíróság a perérték helytelen meghatározása miatt az I. rendű alperes javára megállapított ügyvédi munkadíj eltűzött.

Az ítélet tábla a keresettel érintett szerződéses rendelkezések alapján a meg nem határozható pertárgyérték egyszeri alapulvételével határozott az I. rendű alperest illető ügyvédi munkadíjról, figyelemmel arra, hogy a felperes fellebbezése egy szerződéses rendelkezés tekintetében vezetett eredményre, ezért pernyertessége 20%-os.

A bírósági eljárásban alkalmazható ügyvédi munkadíjról szóló 32/2003 (VIII.22) IM. rendelet (továbbiakban: IMr.) 3.§ (3) bekezdésének alkalmazásával 50.000 forint alapul vételével a Pp. 81.§ - a alapján 40.000 forint elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezte az I. rendű alperes javára a felperest. Ekörben a helyes pertárgyérték és a megváltozott pernyertességi arány következményét az ítélet tábla levonta és a felperes által I. r. alperes javára megítélt perköltség összegét - az elsőfokú ítélet Pp.253. § (2) bekezdése szerinti részben megváltoztatásával - leszállította.

Az eljárás során a felperes részére engedélyezett személyes költségmenetesség folytán le nem rótt 36.000 forint kereseti illeték 20%-a azaz 7.200 forint állam javára történő megfizetésére köteles az I. rendű alperes a 6/1986 (VI.26) IM. rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján.

A felperes fellebbezése érdemben kis részben vezetett eredményre, ezért köteles az I. rendű alperes részére az IMr. 3.§ (3)-(5) bekezdése szerint meghatározott mértékű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére.

A le nem rótt fellebbezési illeték -48.000 - forint 20%-ának megfizetésére pedig az ítélet tábla az I. rendű alperest kötelezte a 6/1986 (VI.26) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2017. július 5.

. Senyei György s.k.
a tanács elnöke

dr. Ócsai Beatrix s.k.
előadó bíró

. Bicskei Ildikó s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: