

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek a Burai-Kovács és Partnerei Ügyvédi Iroda által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2017. január 31-én kelt 7.G.40.331/2016/12. számú ítéletével szemben a felperes 9. sorszámú fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy a felperes és az alperes között 2007. augusztus 14-én létrejött jelzálogszerződés 7. pontja, amely szerint

„Ha a Zálogtárgy(ak) értékében e szerződés időtartama alatt a pénzüintézetnek fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be, és a pénzüintézet megítélése szerint szükség van a biztosíték kiegészítésére, a Zálogkötelezett(ek) és/vagy a Kölcsönszerződés vonatkozó rendelkezése szerint az Adós a pénzüintézet felhívására haladéktalanul köteles(ek) újabb, a pénzüintézet szerint erre megfelelőnek ítélt biztosítékot nyújtani.”

tisztességtelen, ezért semmis.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 45.000 (negyvenötezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló együttes első- és másodfokú perköltséget és az államnak az állami adóhatóság külön felhívására, a felhívásban megjelölt módon és számlára 84.000 (nyolcvannégyezer) forint kereseti- és fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresete az alperessel kölcsönszerződés biztosítékeként 2007. augusztus 14-én megkötött jelzálogszerződés 7. pontja tisztességtelenségének és semmisségének megállapítására irányult. Kérelmét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 209. § (1) és (4) bekezdéseire, a 209/A. § (2) bekezdésére, valamint a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (1) bekezdés a)-b) pontjaira, továbbá a 2. § f) pontjára alapította.

Az alperes az érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 38.100 forint perköltséget. Megállapította, hogy az eljárás illetékét a Magyar Állam viseli.

Ítéletének indokolásában idézte a Ptk. 209. § (1) és (4)-(5) bekezdéseit, a 209/A. § (2) bekezdését, a 260. § (2) bekezdését, a 261. § (2) bekezdését, az R. 1. § (1) bekezdésének a)-b) pontjait, valamint a 2. § f) pontját. Megállapította, hogy a szerződéses kikötést érthetően és világosan fogalmazták meg, amely az alperes mint zálogjogosult számára egyoldalú előnyt nem biztosít. A rendelkezés a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban áll, így a 209. § (5) bekezdése értelmében nem lehet tisztességtelen. A rendelkezés attól sem tisztességtelen, hogy nem határozza meg részletesen azokat az eseteket, amikor a fedezet kiegészítése kérhető, hiszen ilyen tényállásokat a Ptk. idézett

rendelkezése sem tartalmaz. Kiemelte, hogy a szerződés futamideje 20 év, és ez alatt a zálogfedezet értéke több okból is csökkenhet. Az alperes a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény 78. §-a alapján a kölcsönszerződés fennállása alatt köteles a nyújtott kölcsönösszeg fedezetül szolgáló biztosítékról, illetve a biztosíték megfelelőségéről gondoskodni, és a feltétel kikötésével e jogszabályi kötelezettségének tett eleget.

A felperes az ítélet elleni fellebbezésében elsődleges annak megváltoztatását és kereseti kérelmének teljesítését, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 252. § (2) bekezdése, harmadlagosan pedig a 252. § (3) bekezdése alapján.

Előadta, hogy a feltétel túlterjeszkedik a szerződéskötés napján hatályos Ptk. 260. § (2) bekezdésén és a 261. § (2) bekezdésében írt diszpozitív szabályokon, és annak értelmezésére a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítja. Ezt meghaladóan kizárólag a fogyasztóval szerződő felet jogosítja fel annak megállapítására is, hogy teljesítése szerződésszerű-e. A felperes előtt ismeretlenek azok a módszerek, amelyek alapján az alperes meghatározza az általa megfelelőnek ítélt újabb biztosítéket, így szubjektív megítélésétől függ, hogy mit tekint elfogadhatónak. A Ptk. 261. § (2) bekezdése nem a zálogtárgy értékcsökkenésére, hanem az állagának romlására vonatkozik. Az állag a használhatóságot jelenti, az értékcsökkenés ettől lényegesen eltérő kategória, amely nem minden esetben jelenti az állagromlást. Sérrelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte a felperes 2007. január 31-ei tárgyalást megelőzően benyújtott keresetkiterjesztését, amellyel az eljárási szabályokat megsértette, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése indokolt.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet teljes egészében bírálta felül.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének elbírálásához szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, a tényállást helyesen állapította meg, azonban a másodfokú bíróság az érdemi döntéssel a következő indokok miatt nem értett egyet.

A Ptk. 209. § 2010. január 1-jéig hatályban volt (5) bekezdése [jelenleg 209. § (6) bekezdés] kizárólag olyan feltételekre alkalmazható, amelyek további értelmezést nem igényelnek, és tartalmukról a jogszabály megfelelő részletességgel rendelkezik. A Ptk. 261. § (2) bekezdése azonban egy olyan diszpozitív felhatalmazó szabály, amelynek jogot keletkeztető hatályát nem maga a rendelkezés, hanem az érvényesítésének feltételeit tartalmazó további szerződéses kikötések határozzák meg. Mindezek miatt a jelzálogszerződés 7. pontjára a Ptk. 209. § korábbi (5) bekezdése nem irányadó.

A Ptk. 261. § (2) bekezdése a zálogtárgy állagának romlása esetén a hitelezőt feljogosíthatja további fedezet követelésére, de csak abban az esetben, ha annak pontos és teljesíthető feltételeiben az adóssal előzetesen megállapodik. A felperes alappal hivatkozott arra, hogy a jelzálogszerződés 7. pontjában írt értékcsökkenés nem azonos az állagromlással. Az állagromlás a zálogtárgy fizikai tulajdonságainak változásával, annak elhasználódásával vagy sérülésével áll összefüggésben. Értékcsökkenéshez ezzel szemben a zálogtárgy fizikai tulajdonságaitól független további okok is vezethetnek. A jelzálogszerződés támadott rendelkezése egyáltalán nem határozza meg, hogy milyen arányú értékcsökkenés alapján követelheti az alperes a biztosíték kiegészítését, azt milyen módszerek és műszaki, pénzügyi feltételek alapján állapíthatja meg, és ennek meghatározásánál a

felperest milyen jogok illetik. A fedezet értékcsökkenése elsősorban a felperest sújtja, amelynek kiegészítése nyilvánvalóan pénzügyi és műszaki felkészültséget igényel. Az alperes egyoldalú döntése szerint közölt felhívás alapján kikötött haladéktalan kötelezettségvállalás ezáltal a felperes jogainak a kölcsönszerződésre is kiható súlyos sérelméhez vezethet.

A támadott kikötéssel az alperesnek kizárólag jogosultsága keletkezik, míg a felperesre csak olyan bizonytalan határidejű és tartalmú kötelezettség hárul, amelynek teljesíthetősége kiszámíthatatlanná és bizonytalanává válhat, így a felperes helyzetének indokolatlan kiszolgáltatottságához vezethet, és lehetőséget nyújt arra is, hogy a szerződéses feltételt az alperes egyoldalúan értelmezze.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság megállapította, hogy a jelzálogszerződés 7. pontja alkalmas arra, hogy a jóhiszeműség és a tisztesség követelményét sértve a szerződő felek közötti egyensúlyt a felperes mint zálogkötelezett hátrányára megbontsa, ezért az R. 1. § (1) bekezdés a) pontja és a Ptk. 209. § (1) bekezdése értelmében ez a kikötés tisztességtelen, így a 209/A. § (2) bekezdése szerint semmis.

Az elsőfokú eljárás iratai alapján megállapítható, hogy a felperes keresetkiterjesztést is tartalmazó beadványa már a tárgyalás berekesztését követően érkezett az elsőfokú bírósághoz, ezért annak tartalma már nem válhatott a tárgyalás részévé, azt az elsőfokú bíróság nem bírálhatta el, így az elsőfokú eljárás szabályait sem sértette meg, ezért a Pp. 252. § (2) bekezdése nem alkalmazható. Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, annak kiegészítése nem szükséges, ezért az ítélet hatályon kívül helyezésének a Pp. 252. § (3) bekezdésében írt eljárási feltételei sem álltak fenn.

A kifejtett indokok alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésének alkalmazásával megváltoztatta, és a keresettel támadott általános szerződési feltétel tisztességtelenségét megállapította.

A felperes fellebbezése eredményre vezetett, ezért az alperes a Pp. 239. §-a szerint irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes első- és másodfokú eljárás ügyvédi munkadíjából álló perköltségeit megfizetni, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdéseinek alkalmazásával a kifejtett érdemi tevékenységgel arányban határozta meg. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti és fellebbezési illeték megfizetéséről szóló rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése szerint irányadó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén alapul.

, 2017. szeptember 20.

Dr. Koday Zsuzsanna s.k.
a tanács elnöke

. Bleier Judit s.k.. Pusztai Anita s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő