

A Pécsi Ítéltábla a dr. Szendrei Kornél ügyvéd (címe) által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Matuszka István jogtanácsos által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű, a személyesen eljáró **II.rendű alperes neve** II. rendű, **III.rendű alperes neve** III. rendű (mindketten ... alatti lakosok), a személyesen eljáró **IV.rendű alperes neve** IV. rendű és **V.rendű alperes neve** V. rendű (mindketten ... alatti lakosok) alperesek ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Pécsi Törvényszék 2017. március 6. napján kelt 4.P.21.241/2015/21. számú ítélete ellen a felperes által 22. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság a felperes tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmét elutasítja, és az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek tizenöt nap alatt 20.000 (húszezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes, mint adós, a II. és III. rendű alperesek, mint zálogkötelezettek az I. rendű alperessel, mint hitelezővel és zálogjogosulttal **Vné S Gy** ... közjegyző helyettese előtt 2005. augusztus 15. napján **0000/2005.** közjegyzői ügyszám alatt deviza alapú jelzálogkölcson szerződést kötöttek. Az I. rendű alperes a szerződésben meghatározott feltételekkel a felperes részére 32.500 svájci frank kölcsönt nyújtott, melynek forintban történő folyósítását legfeljebb 4.750.000 forint erejéig vállalta. A felperes és az I. rendű alperes egyidejűleg **0000/2005.** közjegyzői ügyszám alatt 5.000.000 forint kölcsönre ingatlan jelzálogjoggal biztosított, jelzáloglevelek útján igénybe vehető állami kamattámogatású ingatlanvásárlási kölcsönszerződést (I. rész) és deviza alapú ingatlanvásárlási jelzálogkölcson szerződést (II. rész) is kötött, utóbbi alapján az I. rendű alperes 1.730.000 forint folyósítása erejéig további 11.900 svájci frank kölcsönt nyújtott. E szerződések egyedüli zálogkötelezettje a felperes lett.

2005. november 15. napján a felperes, mint adós és zálogkötelezett, a II. és III. rendű alperesek, mint kezesek, a IV. rendű alperes, mint zálogkötelezett, valamint a IV. rendű alperes házastársaként nyilatkozó V. rendű alperes az I. rendű alperessel, mint hitelezővel és zálogjogosulttal a **0000/2005.** ügyszámú közokiratba foglaltan 16.700 svájci frank összegű kölcsönre kötött deviza alapú jelzálogkölcson szerződést.

A szerződésekben mindegyik esetben meghatározták a zálogkötelezettséggel érintett ingatlanok hitelbiztosítéki értékét. Az **0000/2005.** számú szerződés II.5.6. pontjában, valamint az **0000/2005.** és a **0000/2005.** számú szerződések 5.7. pontjaiban a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a hitelezőnek a zálogból való kielégítési joga a biztosított követelés lejárt hiányában is megnyílik akkor, ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti, és a zálogkötelezett a hitelező felhívása ellenére a hitelező által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki. A szerződő felek abban is megállapodtak, hogy a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésnek minősül különösen, ha a kölcsön aktuális tőketartozása összegének és a zálogtárgy hitelező által újraértékeléssel megállapított aktuális hitelbiztosítéki értékének aránya a szerződés megkötésekor fennálló aránynál tíz százalékkal magasabb.

A felperes módosított kereseti kérelmében (P.21.241/2015/4. szám) egyebek mellett az **0000/2005.** és **0000/2005.** számú szerződések 5.7. pontja, az **0000/2005.** számú zálogszerződés 5.6. pontja semmisségének a megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959. évi Ptk.) 209/A.§ (2) bekezdése, valamint a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdés *a)* és *b)* pontja alapján. Kereseti kérelme kiterjedt az általános szerződési feltételek 2.7. pontjában foglalt, a szerződés közokiratba foglalását előíró szerződési feltétel tisztességtelenségének megállapítására is.

Az I. rendű alperes 2016. május 9. napján előterjesztett, és a felperessel 2016. június 6. napján közölt ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A II.-V. rendű alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A felperes 2016. július 11. napján benyújtott beadványában (P.21.241/2015/10. szám) keresetét kiterjesztette az **0000/2005.** és **0000/2005.** ügyszámú szerződések 7.3. pontjában foglalt, a közjegyzői ténytanúsítványra vonatkozó, a keresettel korábban nem érintett szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítására is. A meg nem engedett keresetváltoztatást az elsőfokú bíróság 32.P.21.241/2015/12. számú végzésével a Pp. 146/A.§ (6) bekezdése alapján elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. A fedezetkiegészítésre vonatkozó szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítására vonatkozó részében a kereset elutasítását azzal indokolta, hogy a zálogtárgy állagromlására vonatkozó szerződéses rendelkezések összhangban vannak az 1959. évi Ptk. 261.§ (2) bekezdésével. Az 1959. évi Ptk. hivatkozott rendelkezése ugyan nem tartalmazza az egyéb okból kitételt, utóbbiból azonban nem következik, hogy az I. rendű alperes maga dönthetné el egyoldalúan, hogy a zálogtárgy értékcsökkenése fennáll-e, és ha igen, milyen mértékben. E körben az elsőfokú bíróság figyelemmel volt arra, hogy a zálog tárgyának értéke nyilvánvalóan nem csak állagromlás, hanem egyéb ok miatt is csökkenhet. Az 1959. évi Ptk. 261.§ (2) bekezdése is általában szól a zálogtárgy állagának romlásáról anélkül, hogy a lehetséges okokat nevesítené, így ilyen kötelezettség az I. rendű alperestől sem volt elvárható. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a támadott szerződési feltétel tartalmát a jogszabályi előírásoknak megfelelően határozták meg, így az az 1959. évi Ptk. 209.§ (2) bekezdése szerint tisztességtelennek nem minősülhet.

A fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdés *b)* pontjában foglaltakkal összefüggésben kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy az érintett és támadott rendelkezések vonatkozásában nincs szó teljesítésről, azok nem jogosítják egyoldalúan a pénzintézetet a szerződés feltételeinek értelmezésére sem, így a Korm.

rendelet 1.§ (1) bekezdés *a)* és *b)* pontja a perben nem alkalmazható. Hangsúlyozta az elsőfokú bíróság, hogy jelzálog-hitelezés esetén az ingatlan hitelfedezeti értékének megállapítására külön jogszabályi rendelkezések adtak útmutatást a perbeli szerződések megkötésének idején, ami következett a jelzálog-hitelintézetekről és jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (a továbbiakban. Jtv.) 5.§ (4) bekezdésében foglaltakból is. A jelzálog-hitelintézetek kötelesek voltak jogszabály szerint értékmegállapítási szabályzatot készíteni, amelyet a Magyar Nemzeti Bank hagyott jóvá. A szerződések továbbá meghatározták azt az értékcsökkenési mértéket is, mely esetben az I. rendű alperes a fedezet kiegészítését igényelhetette. Az elsőfokú bíróság értékelése szerint mindezzel tekintettel a vitatott rendelkezés, összevetve azt az I. rendű alperest jogszabály alapján terhelő kötelezettségekkel, nem tekinthető olyannak, ami a felek jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg.

Az általános szerződési feltételek 2.7. pontját illetően az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a Jtv. 6.§-ának kötelező előírása szerint a jelzálog alapú kölcsönszerződéseket a perbeli szerződések megkötése idején is közokiratba kellett foglalni, így az 1959. évi Ptk. 209.§ (5) bekezdése alapján ennek a szerződési feltételnek a tisztességtelensége sem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen, annak részbeni megváltoztatása iránt a felperes fellebbezett. A fellebbezés a szerződések 5.7., illetve 5.6. pontjait, valamint az általános szerződési feltételek 2.7. pontját érintette, ezekre vonatkozóan a felperes a kereset teljesítését kérte.

Fellebbezését a zálogfedezet kiegészítésére vonatkozó részében azzal indokolta, hogy a nem konkretizált egyéb ok szerződés szövegébe emelése tartalmilag meghaladja az 1959. évi Ptk. 261.§ (2) bekezdését, az magát az árfolyamkockázatot tartalmazza. A zálogszerződéssel biztosított kölcsönszerződés egyedi specialitása, hogy az árfolyamkockázatból eredően a fedezet-kiegészítési jogosultság akkor is megnyílhat, ha adósként szerződésszerűen teljesít, mert az árfolyam változása megalapozhatja a fedezet leértékelődését. A szerződésbe emelt egyéb ok nem más, mint a banki kockázat kizárását megtestesítő rendelkezés. A szerződési feltételben rejlő további I. rendű alperesi hatalmasság, hogy az I. rendű alperes állapítja meg magát a fedezeti értéket, a csökkenés és a szükséges pótfedezet mértékét, és ezek teljesítésének határidejét.

Az általános szerződési feltételek 2.7. pontja tisztességtelenségével összefüggésben a felperes a fellebbezését a közjegyzői ténytanúsítvány tárgyában BDT2017.3629., BDT2015.3420. számon közzétett eseti döntésekkel, a BDT2011.2502. számú, a tisztességtelenség mibenlétével általában foglalkozó döntvénnel indokolta. Hangsúlyozta, hogy az a fogyasztói kölcsönszerződésbe foglalt kikötés, amely szerint az adós a szerződéskötéskor előre elismeri, hogy a jövőben bármikor fennálló tartozása a kölcsönadó saját üzleti könyvei, illetve nyilvántartása alapján megállapítható összeggel azonos, tisztességtelen szerződési feltétel, így az semmis.

Fellebbezésében kérte a per tárgyalásának felfüggesztését az Európai Unió Bírósága előtt C-51/17. számon folyamatban lévő előzetes döntéshozatali eljárás befejezéséig.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. A II.-V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást a fellebbezéssel érintett részében helyesen, de kisebb részben hiányosan állapította meg, ezért azt a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló iratok alapján az alábbiak szerint egészíti ki:

Az 2005. április 1. napjától érvényes, a perbeli szerződések részévé vált Lakossági Hitelezési Üzletszabályzat a II. pontja szerint a megkötésre kerülő kölcsönszerződések és azt az biztosító mellékkötelezettségek szerződéseinek közjegyzői okiratba foglalása jogszabályi rendelkezés folytán kötelező. A 2007. augusztus 10. napjától hatályos általános szerződési feltételek az ennek megfelelő tartalmú kikötést a 2.7. pontban tartalmazzák.

A fenti hiányosságtól függetlenül az elsőfokú bíróság a tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, fellebbezéssel érintett részében a másodfokú bíróság érdemi döntésével is egyetértett.

A zálogfedezet csökkenésének esetét az elsőfokú bíróság által helyesen felhívott 1959. évi Ptk. 261.§ (2) bekezdése szabályozza. E 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.

A felperesnek az a jogi érvelése, hogy a fedezet kiegészítésére vonatkozó szerződési feltétel a jogszabály előírásainak azért nem felel meg, mert előbbi az értékcsökkenéshez, utóbbi az állagromláshoz rendel következményt, a fenti jogszabályhely összefüggéseket mellőző kiragadott értelmezésén alapul, és figyelmen kívül hagyja az 1959. évi Ptk. 525.§ (1) bekezdés c) pontját, mely éppen a biztosíték értékcsökkenése esetére rendelkezik úgy, hogy ha a csökkenés jelentős és az adós a biztosítékot a hitelező felszólítására nem egészíti ki, a kölcsön azonnali hatályú felmondásának is helye lehet.

Az 1959. évi Ptk. 261. § (2) bekezdésének és 525.§ (1) bekezdés c) pontjának együttes vizsgálatával már megalapozható az a következtetés, hogy a perbeli jogviszonyra irányadó, fellebbezés tárgyává tett szerződési kikötés meghatározása a jogszabály tartalmának megfelelően történt, ennek folytán az az 1959. évi Ptk. 209. § (6) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelennek.

E szerződési pont kizárólag az ingatlan értékében bekövetkezett változásra tekintettel teszi lehetővé, hogy az I. rendű alperes felhívja a zálogkötelezettet a fedezet kiegészítésére. A felperes fellebbezési hivatkozásaival szemben olyan kikötést nem tartalmaz, amely szerint ez a jogosultság az I. rendű alperest a kölcsöntartozásnak a futamidő során bekövetkezett jelentős növekedése esetén is megilletné.

Annak megítélése, hogy adott esetben a zálogtárgynak csökkent-e az értéke, és ehhez képest a zálogjogosult hitelező megalapozottan kéri-e a fedezet kiegészítését, valamint, hogy az erre irányuló felhívás eredménytelensége esetén kielégítési joga megnyílik-e, valóban vitás lehet az adós, illetve a zálogkötelezett és zálogjogosult hitelező között. A vita eldöntésére (és így a szerződés egyoldalú értelmezésére és/vagy a teljesítés szerződésszerűségének megállapítására) azonban az elsőfokú bíróság helyes felismerése szerint a zálogjogosultnak nincs hatalmassága, a felek egyetértésének hiányában ezt a kérdést a bíróság hivatott elbírálni.

Az általános szerződési feltételek 2.7. pontjában foglalt, a szerződéskötéshez közokirati formát előíró kikötésre vonatkozó ítéleti indokoláshoz kapcsolódó érvelést a fellebbezés nem tartalmazott, ezzel szemben a fellebbezés e részében tartalmilag az **0000/2005.** és **0000/2005.** ügyszámú

szerződések 7.3. pontjában foglalt, a közjegyzői ténytanúsítványra vonatkozó szerződési feltétel érvénytelenségével foglalkozott. Ezek a szerződési feltételek azonban a jelen per tárgyát nem képezték. Helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a 7.3. pontjában foglalt szerződési feltétel tárgyában előterjesztett keresetet, mint meg nem engedett keresetváltoztatást 32.P.21.241/2015/12. számú végzésével a Pp. 146/A.§ (6) bekezdése alapján elutasította. Keresetváltoztatásnak a Pp. 247.§ (1) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban sincs helye, ezért a fellebbezés e részével a másodfokú bíróság érdemben nem foglalkozott.

A felperes az árfolyamkockázat viselésére vonatkozó szerződési feltétel tisztességtelenségével kapcsolatos C-51/17. számú előzetes döntéshozatali eljárás befejezéséig a per tárgyalásának felfüggesztését kérte. Mivel azonban az árfolyamkockázat viselésére vonatkozó szerződési feltétel tisztességtelensége a jelen pernek nem tárgya, előkérdés hiányában a tárgyalás Pp. 152.§ (2) bekezdése alapján történő felfüggesztése fel sem merülhetett.

A másodfokú bíróság a fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - a Pp.256/A.§ (6) bekezdése folytán alkalmazandó Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés eredménytelensége miatt a felperes köteles a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes részére 20.000 forint másodfokú perköltséget megfizetni. A perköltség összegét a másodfokú bíróság a Pp. 67.§ (2) bekezdése folytán alkalmazandó, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése szerint állapította meg. A II.-V. rendű alpereseknek a másodfokú eljárásban megtérítendő költsége nem merült fel.

A feljegyzett fellebbezési illetéket a felperes személyes költségmentességére figyelemmel a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

A másodfokú bíróság a fellebbezést a Pp.256/A.§-a (1) bekezdésének *f)* pontja és (3) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Pécs, 2017. október 20.

. Kutasi Tünde s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, Dr. Vogycska Petra s.k. bíró