

A Győri Ítéltábla a Dr. Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Bolla és Hubanov Ügyvédi Iroda dr. Hubanov Mihály ügyvéd által képviselt I. r. és a személyesen eljáró II. r. alperesek ellen tisztességtelen szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Székesfehérvári Törvényszék 2017. június 19. napján kelt 16.P.20.871/2015/15. számú ítélete ellen a felperes részéről 17. szám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybehagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000,- (Húszezer) Ft másodfokú perköltséget, viselje továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeit.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint az I. r. alperes, mint hitelező és a felperes, valamint a II. r. alperes, mint adósok 2008. április 24. napján kölcsönszerződést kötött, amely alapján az I. r. alperes 63.551,- CHF kölcsönt nyújtott a felperesnek és a II. r. alperesnek.

A fenti kölcsönszerződés biztosítására 2008. április 24-én az I. r. alperes, mint zálogjogosult, a felperes és a II. r. alperes, mint adós és zálogkötelezett önálló zálogjogot alapító szerződést kötött a felperes és a II. r. alperes tulajdonát képező hrsz-ú ingatlanra.

A jelzálogszerződés 8. pontja szerint „a kötelezett tudomásul veszi, hogy a jogosult a zálogtárgy meglétét, rendeltetésszerű használatát, annak állagát bármikor ellenőrizheti. Az értéket bármikor felülvizsgálhatja, valamint azt, hogy amennyiben a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, úgy a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását, vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását.

Tudomásul veszi továbbá a kötelezett, hogy a zálogtárgyat csak a jogosult előzetes írásbeli hozzájárulása mellett idegenítheti el, terhelheti meg, adhatja bérbe, vagy használatba, illetve apportálhatja gazdasági társaságba.

A kötelezett tudomásul veszi, hogy amennyiben fentiek szerinti biztosíték-adási kötelezettségének felszólítás ellenére megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, úgy a jogosult kielégítési jogát vele szemben érvényesítheti."

A kölcsönszerződés felmondására a mai napig nem került sor, az I. r. alperes a fedezeti érték csökkenésére alapított felszólítást a felek felé nem intézett.

A felperes módosított keresetében a jelzálogszerződés 8. pontjának az érvénytelenségét kérte megállapítani a r.Ptk. 209/A.§ (2) bekezdése, és a 18/1999. Korm. rendelet (továbbiakban Rendelet) 1.§ (1) bekezdés a)-b) pontjában, valamint a 2.§ f) pontjában foglaltakra hivatkozással. A II. r. alperessel szemben tûrés iránt terjesztett elõ kérelmet.

Kifejtette, hogy a rendelkezés aránytalanul egyoldalú hatalmassággal ruházta fel az alperest, tekintettel arra, hogy az alperes az ingatlanpiaci árváltozás, illetve a felperesen kívül álló, a hitelezõ által meg nem határozott okok teljes kockázatát a felperesre hárítva olyan konstrukciót alkalmaz, amely nemcsak a zálogtárgy állagromlásához fûzi a zálogtárgy helyreállításának kötelezettségét, hanem több más körülményt is megjelöl.

Elõadta, hogy a kifogásolt feltétel anyagi jogi hibája nem pozitív tartalmában, hanem hiányosságaiban, a részletek elmaradásában rejlik. E hiányosságok az állagromlás és értékcsökkenés megállapítását, a fedezet kiválasztási és elfogadási tényezõket a fogyasztó számára követhetetlené, ellenõrizhetetlené teszik.

Az általános szerződési feltétel és a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt feltétel tisztességtelenségét - tartalmától függetlenül - önmagában az is megalapozza, ha a feltétel nem világos vagy nem érthetõ. A nem kellõen részletes meghatározás miatt a felperes számára kiszámíthatatlan, mit fogad el fedezetként a bank, és az ezeket befolyásoló tényezõk és körülmények rejtve maradnak.

A perbeli kikötés tisztességtelenségét azzal indokolta, hogy az alperes számára egyoldalú értelmezést biztosít, amely a Rendelet 1.§ (1) bekezdés a) pontjával ellentétes. A perbeli esetben nem állapítható meg, hogy amennyiben a zálogtárgy állagromlása bizonyos mértékû, a zálogfedezet értéke viszont az ingatlanpiaci értéknövekedés miatt más mértékben nõ, úgy mi alapján fogja a zálog romlását az I. r. alperes megállapítani és annak mértéke hogyan számítható ki. Azt sem rendezi a szerződés, hogy milyen paraméterek szerint lesz megítélve a zálog romlása körében az állag romlása, amely mûszaki szakkérdés és például az ingatlanpiaci árak változása, amely ingatlanforgalmi szakkérdés.

Kiemelte, hogy a Ptk. 261.§ (2) bekezdése a zálogtárgy állagának romlása esetét szabályozza. Ezzel szemben a szerződéses kikötés a zálog romlásáról ír, amely az állagromlás mellett az egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenést is magában foglalja. Ez utóbbi a Ptk-ban nem szerepel, és nem is konkrét, lehetővé teszi, hogy az alperes bármit megjelöljön az értékcsökkenés okaként.

Továbbá a Ptk. az állagromlás esetén a zálogtárgy helyreállításának lehetõségét is szabályozza, ugyanakkor a szerződésben a fogyasztó kizárólag a fedezet kiegészítésére köteles, amely hátrányosabb a számára.

Sérelmezte, hogy a szerződés 8. pontja értelmében a zálogjogosult kielégítési joga a fedezet kiegészítésének elmaradása esetén nyílik meg, ezzel szemben a Ptk. ezt a következményt a zálogtárgy helyreállítási kötelezettségének elmulasztása esetére is tartalmazza.

Az I. r. alperes perköltségben történõ marasztalását kérte.

Az I. r. alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Hivatkozása szerint a sérelmezett kikötés a jogszabályi rendelkezéseknek (r.Ptk.261.§ (1) és (2) bekezdés, 525.§ (1) bekezdés c) pontjának megfelel. A fedezet értékcsökkenése esetére a jelzálogszerződés jogszerûen írja elõ annak kiegészítését, a kielégítési jog pedig csak a pótfedezet nyújtásának elmaradása esetén nyílik meg.

A termõföldnek nem minõsülõ ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekrõl szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre utalással hangsúlyozta, hogy a zálogtárgy értékének meghatározása kógens jogszabályi rendelkezések alapján történik.

A törvényszék a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest az I. r. alperes javára 20.000 forint perköltség megfizetésére.

A határozatának indokolásában rögzítette, hogy a perbeli kölcsönszerződés az elszámolási törvény (2014. évi XL. törvény) hatálya alá tartozik, az elszámolás mind a felperes, mind a II. r. alperes vonatkozásában felülvizsgáltnak minősül.

A felperes az r.Ptk. 685.§ b) pontja értelmében fogyasztónak, a peresített szerződés az f) pont értelmében fogyasztói szerződésnek tekintendő.

Az r.Ptk. 251.§ (1) és (3) bekezdésére, a 260.§ (2) bekezdésére hivatkozással kifejtette, hogy a felperes a szerződéses jogviszony fennállása alatt a kölcsönszerződésben vállalt kötelezettség mértékéhez igazodó értékű zálogtárgyat köteles biztosítani. Annak megőrzéséért felelősséggel tartozik, ezért elpusztulás vagy értékcsökkenés esetén további fedezet biztosítása követelhető tőle.

A peresített szerződéses kikötés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel, azok tisztességtelensége nem állapítható meg, mert nem biztosítanak a felperesre hátrányos, az alperes által egyoldalúan alkalmazható értelmezési lehetőséget. Kizárólag a zálogtárgy fedezeti értékét, annak megőrzési kötelezettségét rögzítik.

Rámutatott továbbá arra, hogy r.Ptk. 525.§ (1) bekezdés c) pontja is biztosítja a szerződés azonnali hatályú felmondását, ha az adós a biztosíték értékének jelentős csökkenése esetére a zálogjogosult felhívás ellenére a fedezet kiegészítését elmulasztja.

Az azonnali felmondás jogán kívül ez a szerződéses kikötés - az rPtk. rendelkezésének megfelelően - azt rögzíti, hogy a zálogkötelezettek a biztosíték értékének csökkenése esetén kötelesek a fedezeti értéket a korábbi összegre kiegészíteni. Ennek az a célja, hogy a biztosíték a kölcsönszerződés teljes futamidejére fennálljon. Az alperes számára nem biztosít egyoldalú értelmezési lehetőséget, mert a zálogtárgy értékének csökkenése szakértői, értékbecslői kérdés. Annak meghatározására olyan objektív értékek alapján kerül sor, mint az ingatlan állaga, műszaki paraméterei, amelyek a felek, különösen az alperes akaratán kívül álló forgalmi viszonyok alakulásával állnak összefüggésben.

Megjegyezte, hogy a Rendelet 1.§ (1) bekezdés a) és b) pontjai a zálogfedezet értékével kapcsolatos rendelkezések szempontjából nem relevánsak.

A felperes a fellebbezésében elsődlegesen az ítélet keresete szerinti megváltoztatását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását kérte. A fellebbezési érvelésében az elsőfokú eljárásban tett előadását ismételte meg.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására és a felperes perköltségben marasztalására irányult.

Az ítéletábrla az elsőfokú ítéletet a Pp. 256/A.§ (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta felül, és a felperes fellebbezését alaptalannak ítélte.

Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló másodlagos fellebbezési kérelmet az ítéletábrla a Pp. 252.§ (2) és (3) bekezdésében meghatározott törvényi feltételek hiányában nem találta alaposnak, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére alapot adó konkrét okot a felperes sem jelölt meg.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges és egyben elégséges körben feltárta, azt helyesen állapította meg, érdemi döntése - annak indokaira is kiterjedően - helytálló. A fellebbezésben foglaltak az elsőfokú ítélet megváltoztatására nem adnak alapot. Az ítéletábrla a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek között fogyasztói szerződés jött létre, így a jogviszonyukra az rPtk. 209.§ (1)-(6) bekezdései, a Rendelet, valamint az rPtk. zálogszerződésekre vonatkozó rendelkezései irányadóak.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperest, mint zálogkötelezettet terhelő kötelezettség lényegi tartamát a dologi jogi kötelezettség, a zálogtárggyal való helytállás kötelezettsége jelenti.

Ez a kötelezettség - ahogy az elsőfokú bíróság is rögzítette - magában foglalja a zálogtárgy állagának megóvását. Ez következik az rPtk. 260.§ (2) bekezdésének rendelkezéséből is, amely a zálogtárgy tulajdonosnak felróható elpusztulása, vagy (a fizikai állagromlásból eredő) értékcsökkenése esetén jogosítja fel a zálogjogosultat új zálogtárgy, vagy az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezet követelésére.

Az rPtk. 260.§-a annak következményeit szabályozza, ha a zálogtárgy elpusztul (teljesen elpusztul, vagy részleges pusztulás idézi elő a zálogtárgy értékcsökkenését). Megállapítható tehát, hogy a rendelkezés a fizikai állagromlás esetére tartalmaz irányadó szabályozást a felek (zálogjogosult-zálogkötelezett) jogait és kötelezettségeit illetően.

Az rPtk. 260.§ (2) és (3) bekezdésének a zálogtárgy értékcsökkenésével kapcsolatos rendelkezése a zálogtárgy állagromláson (részleges pusztuláson) alapuló értékcsökkenése esetén alkalmazható (Complex jogtár, Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez Szerkesztette: Gellért György).

Az rPtk. 260.§ (2) bekezdése és a jelzálogjogra irányadó különös szabályozás (rPtk. 261. §. (2) bekezdés) tehát kizárólag - kielégítést veszélyeztető mértékű - állagromlás esetén teremt a zálogjogosultnak lehetőséget arra, hogy - a kielégítési jog megnyílt jogkövetkezményének terhével - a zálogkötelezettől a zálogtárgy helyreállítását, vagy megfelelő biztosíték nyújtását - ennek keretében pótfedezet biztosítását - követelje, mégpedig akkor, ha a zálogtárgy állagromlásáért a tulajdonos felelős.

A fentiek alapján az rPtk. 260.§ (2) bekezdése és a 261.§ (2) bekezdése a zálogtárgy fizikai állagromlásán alapuló értékcsökkenésének esetére jogosítja fel a zálogjogosultat, és terheli a zálogkötelezettet.

A felperes fellebbezési hivatkozásával szemben a jelzálogszerződés 8. pontja teljes mértékben megfelel az rPtk. hivatkozott rendelkezéseinek, kizárólag a zálogtárgy állagának romlása okából bekövetkező értékcsökkenés esetére biztosítja a kielégítési jog megnyíltát, ha a zálogkötelezett a zálogfedezetet nem egészíti ki.

Az rPtk. 209.§ (5) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a jogszabály által, vagy jogszabály előírásának megfelelően megállapított szerződési feltétel.

A norma és a szerződés szövegének összevetésével helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy - szemben a fellebbezéssel - a jogszabály előírásainak megfelelően meghatározott szerződéses rendelkezés tisztességtelensége tehát nem állapítható meg.

Önmagában a szerződéses rendelkezést nem teszi tisztességtelenné, ha törvényben foglalt jogkövetkezmény alkalmazásának lehetőségét a szerződés csak részben tartalmazza.

Az ítéletábra - a fellebbezési kérelemben foglaltakkal szemben - a Rendelet 1.§ (1) bekezdés a) pontja alapján nem ítélte tisztességtelenné a fellebbezéssel érintett szerződéses rendelkezést.

Megalapozatlanul hivatkozott a felperes arra, hogy a kifogásolt feltételek hibája nem azok pozitív tartalmában, hanem hiányosságaiban keresendő. A felperes alapvetően azt sérelmezte, hogy a szerződés nem határozza meg tételesen az értékcsökkenés azon mértékét, amelynek esetén a bank

pótfedezetet kérhet a személyes kötelezettől (adóستól), nem határozza meg, hogy mi felel meg a pótfedezetnek és azt sem, hogy mi tekintendő a bank által megszabott „megfelelő” határidőnek.

Általánosságban is rámutat arra az ítéletábla, hogy a fedezet mibenlétére (kiválasztására és elfogadására) vonatkozó szempontok és a kötelezettet terhelő határidő előre történő meghatározása nem szükségképpen eleme a szerződésnek (az utóbbi esetben erősen tényállásfüggő is), részletes szabályozásuk elmaradása nem teszi a fedezet kiegészítést előíró feltételt tisztességtelenné. Nem az általános szerződés feltétel tisztességtelensége körébe tartozó kérdés, hanem a hitelező ilyen irányú felszólítása alapján a felek között kialakult konkrét jogvita keretében dönthető el, hogy a hitelező megalapozottan gyakorolta-e jogait, megfelelő határidőt biztosítva kérte-e fedezet kiegészítését, s járt el a kiegészítő fedezet értékelése és elfogadása kapcsán. (Szegedi Ítéletábla Pf.II.20.861/2016/4.)

Nem mellőzhető annak figyelembe vétele, hogy az alperesi pénzintézet szabályozás hiányában sem állapíthatja meg önkényesen, hogy a zálogfedezet értékcsökkenése, illetve a pótfedezet értéke milyen mértékű. Ezen eljárás ugyanis a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet kógens előírásai által részleteiben szabályozott, utólagosan is ellenőrizhető. E jogszabály garanciális előírást tartalmaz az értékelés időpontjára, az értékelést végző képzettségére és az értékelés során alkalmazandó módszerekre is, így ennek a szerződésben történő megismétlése szükségtelen, elmaradása nem kifogásolható.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a fellebbezéssel kapcsolatosan felmerült költségeinek viselésére, továbbá a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése szerint ÁFA-val együtt 20.000 forintban megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség alperes javára való megfizetésére.

Győr, 2017. december 6.

. Lezsák József sk. a tanács
elnöke. Maurer Ádám sk.
előadó bíró. Sarmon Hedvig
sk. bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó