

A Győri Ítéltábla a dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Dancs Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és járulékai iránt indított perében, a Székesfehérvári Törvényszék 2017. február 23. napján kelt 48.P.20.234/2016/15. számú ítélete ellen a felperes által 16. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és megállapítja, hogy a felek között 2008. július 1. napján létrejött, „Devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződés” megnevezésű szerződés IV.1. pontjának alábbi kikötése: „Ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) a zálogból való kielégítést veszélyezteti, a zálogjogosult felhívására a zálogkötelezett a felhívásban megszabott határidő alatt köteles a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. Amennyiben a zálogkötelezett a fenti felhívás ellenére a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészíti ki, a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés lejárta hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.” tisztességtelen, ezért semmis.

Mellőzi továbbá a felperest az alperes részére 15 napon belül 38.100,- Ft elsőfokú perköltség megfizetésére kötelező rendelkezését.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes javára 61.000,- (hatvanegyezer) Ft elsőfokú, és 58.000,- (ötvennyolcezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes, mint adós és zálogkötelezett és az alperes, mint hitelező és zálogjogosult 2008. július 1. napján ingatlan jelzálogjoggal biztosított devizában nyilvántartott lakáshitel szerződést kötöttek. A kölcsön célja a hrsz.-ú lakás ingatlan megvásárlásának saját erőn felüli finanszírozása volt. A szerződés IV. pontjával a felek az alperes által biztosított kölcsön biztosítékaul jelzálogjogot alapítottak az ingatlanra.

A szerződés IV.1. pontja - egyéb kikötések mellett - rögzíti, hogy, „Ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) a zálogból való kielégítést veszélyezteti, a zálogjogosult felhívására a zálogkötelezett a felhívásban megszabott határidő alatt köteles a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. Amennyiben a zálogkötelezett a fenti felhívás ellenére a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a

fedezetet az eredeti értékére nem egészítik ki, a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés lejárta hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot."

A felperes a keresetében a fenti szerződéses kikötés tisztességtelenségének a megállapítását kérte.

Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (r.Ptk.) 209/A § (2) bekezdésére, a 18/1999 (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontjára, valamint a 93/13. EGK Irányelv 5. cikkére és 6. cikkének (1) bekezdésére alapította.

Álláspontja szerint a szerződés támadott rendelkezése nem felel meg a szimmetria, a ténylegesség és az arányosság, az objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás, valamint a tételes meghatározás elvének. Állította, hogy a nem kellően részletes meghatározás miatt az adósok számára kiszámíthatatlan, hogy a felperes mit fogad el fedezetként, és arra is lehetőséget biztosít az alperesnek, hogy a fedezet kiegészítése körében a határidőket egyoldalúan, önkényesen határozza meg. Azzal is érvelt, hogy a vitatott szerződési feltételek és a felek jogviszonyára irányadó rPtk. normaszövege nem egyezik, mert a szerződés szerint nem csak a zálogtárgy állagának a romlása miatt követelhető a zálogtárgy helyreállítása, hanem más körülmények miatt is. Megítélése szerint nem állapítható meg, hogy ha a zálogtárgy állaga romlik, a zálogfedezet értéke viszont az ingatlanpiaci értéknövekedés miatt más mértékben nő, az alperes mi alapján fogja a zálog romlását megállapítani, és annak mértéke hogyan számítható ki. Sérelmezte, hogy a szerződés azt sem rendezi, milyen paraméterek szerint ítéltető meg a zálog állagromlása, amely műszaki szakkérdés, és az ingatlanpiaci árak változása, amely ingatlanforgalmi szakkérdés.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Állította, hogy a felperes által támadott rendelkezés az rPtk. 525.§ (1) bekezdésében és a 261. § (2) bekezdésében foglaltakkal azonos tartalmú, ezért az rPtk. 209. § (5) bekezdése alapján nem lehet tisztességtelen.

Arra is hivatkozott, hogy a felperes által felhívott jogszabályok egyike sem állapít meg szimmetriára, ténylegességre, arányosságra és objektivitásra vonatkozó követelményt.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperes részére 15 napon belül 38.100,- Ft perköltséget.

Az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában kifejtette, hogy a szerződés IV.1. pontjának a pótfedezet bevonására vonatkozó kikötése megfelel az rPtk. 260.§ (2) bekezdésének, így nem lehet tisztességtelen. Álláspontja szerint a szerződési feltétel érthető, és egyértelműen utal arra, hogy a zálogromlás, illetve a zálogfedezet értékének csökkenése esetén van lehetősége az alperesnek pótfedezet bevonását követelni. Kifejtette, hogy az állagromlást százalékos mértékben nem lehet taxatív meg határozni, és hogy a zálogfedezet kiegészítésére vonatkozó határidőt a jogszabály sem határozza meg.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést.

Elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a kereseti kérelmének teljesítését, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új tárgyalás tartására, új határozat hozatalára utasítását kérte.

Állította, hogy az elsőfokú ítélet indokolása nem felel meg a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (Pp.) 221.§ (3) bekezdésének, mert formális, az érvénytelenséget illetően csupán egy mondatos, és nem tartalmazza az érvénytelenségre vonatkozó állításainak tételes cáfolatát jogszabályi hivatkozással is alátámasztotta. Megítélése szerint az ítélet hiányos volta miatt az ítélet felülbírálatra alkalmatlan.

Vitatta azt az ítéleti megállapítást, hogy az rPtk. és a szerződés támadott rendelkezésének szövege egyezne. Rámutatott arra, hogy a szerződés nem csak a zálogtárgy állagromlása esetére teszi kötelezettségévé a zálogtárgy helyreállítását. Megismételte a zálogtárgy állagromlására és a zálogfedezet értékének emelkedésére, valamint a műszaki és ingatlanforgalmi szakkérdések megválaszolására vonatkozó okfejtését.

Az alperes nem terjesztett elő fellebbezési ellenkérelmet.

Az ítélőtábla a fellebbezést a Pp. 256/A.§ (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és azt az ítélet érdemére vonatkozó részében alaposnak ítélte.

A Pp. 221. § (1) bekezdése szerint az ítélet indokolásában röviden elő kell adni a bíróság által megállapított tényállást az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével, hivatkozni kell azokra a jogszabályokra, amelyeken a bíróság ítélete alapszik. Meg kell röviden említeni azokat a körülményeket, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, végül utalni kell azokra az okokra, amelyek miatt a bíróság valamely tény nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában megállapította a tényállást és az rPtk, valamint a 18/1999 (II.5.) Korm. rendelet rendelkezéseit idézve megfelelő részletességgel kifejtette a jogi álláspontját a felperes által hivatkozott érvénytelenségi okkal kapcsolatban. Ezért az elsőfokú bíróság nem sértette a Pp. 221. §-át, így az ítélete érdemben felülbírálható.

Az érdemi felülbírálat során az ítélőtábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, de az abból levont jogi következtetésével az ítélőtábla nem ért egyet.

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

Az alperes érvelésével és az elsőfokú bíróság által megállapítottal szemben a szerződés IV.1. pontjának a felperes által támadott kikötése csak részben felel meg az rPtk. hivatkozott rendelkezéseinek.

Az rPtk. 260.§-a a zálogtárgy részleges vagy teljes pusztulásának következményeit szabályozza, azaz fizikai állagromlás esetére rögzíti a felek jogait és kötelezettségeit.

Ugyanezen § (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.§ és 261.§ együttes értelmezése szerint az rPtk. 260.§ (2) bekezdése csak fizikai állagromlás, a jelzálogjogra irányadó különös szabályozás (rPtk. 261.§ (2) bekezdés) pedig 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 (Az rPtk. 261.§ (1) bekezdése szerint jelzálogjog esetén a zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad.). Ebből az következik, hogy a zálogkötelezett a zálogtárgy fel nem róható (és nem állagromlásból eredő) értékcsökkenése esetén pótfedezet nyújtására, biztosíték adására nem köteles.

Az rPtk. 525.§ (1) bekezdésének c) pontja a hitelező azonnali hatályú felmondási jogát, és nem a zálogtárgyból való kielégítés jogát biztosítja arra az esetre, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent, és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki.

Ezért a zálogtárgy állagromlásán kívüli esetkörben (egyéb ok) a zálogfedezet kiegészítésére irányuló kikötés a jogszabálytól eltérő előírás, így a jogszabályi egyezőség hiányában az rPtk. 209.§ (5) bekezdése a tisztességtelenség vizsgálatának nem képezi akadályát.

Az rPtk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg.

A 209/A § (2) bekezdése alapján a fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételként a szerződés részévé váló, továbbá a fogyasztóval szerződő fél által egyoldalúan, előre meghatározott és egyedileg meg nem tárgyalt tisztességtelen kikötés semmis.

A 2/2011 PK. vélemény 3. pontja kifejti, hogy a fogyasztói szerződésben az egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel, valamint az általános szerződési feltétel tisztességtelenségét a bíróság - a szerződés teljes feltételrendszerének a mérlegelése alapján - akkor állapíthatja meg, ha az a jóhiszeműség és tisztesség követelményének a sérelmével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontja meg a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát.

A támadott szerződéses kikötés az alperest feljogosítja arra, hogy ha az ingatlanfedezet értéke bármilyen ok miatt csökken, akkor azt a zálogkötelezettel az eredeti értékére kiegészíttesse, illetve ennek hiányában kielégítési jogát gyakorolja. A szerződésben azonban nem szerepelnek azok az okok, amelyek erre alapot adnak, és azok a szempontok, amelyeket a kikötés alkalmazása előtt a felperes figyelembe vesz. Ezek meghatározása és a szerződés e pontjának értelmezése kizárólag az alperes joga. A kikötés tehát a felperesre telepíti a zálogtárgy fedezeti értékének állagromláson túli, egyéb okból történő csökkenésének kockázatát úgy, hogy a szerződéskötéskor nem ismerhette meg, melyek azok a feltételek és milyen mértékű az ingatlanfedezet értékének az a csökkenése, amely az alperes eljárását megalapozza. A vitatott kikötés alapján a felperesnek nincs ismerete arról, hogy az alperes mi alapján állapítja meg az ingatlanfedezet értékének csökkenését, ezért nem tudja, mikor, milyen körülmények bekövetkezése esetén lesz köteles az ingatlanfedezet értékét a fedezet eredeti

értékére kiegészíteni. A zálogszerződés azt sem szabályozza, hogy az értékcsökkenés mértékét az alperes hogyan határozza meg.

Az ítélet tábla álláspontja szerint a felperes által támadott szerződéses kikötés a szerződő felek közötti egyensúlyt a felperes hátrányára megbontja, ezért az a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontja és az rPtk. 290. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen. Ezért az rPtk. 209/A. § (2) bekezdése alapján, mint tisztességtelen kikötés semmisségét megállapította.

A kikötés érvénytelensége a szerződés egészének érvényességét nem érinti, a szerződés a kieső feltétel nélkül is teljesíthető.

A kifejtettekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta.

A felperes kereseti kérelme és a fellebbezése is alapos volt, ezért a pernyertességére tekintettel az ítélet tábla a felperest elsőfokú perköltségben marasztaló rendelkezést a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján mellőzte és az alperest kötelezte az első- és másodfokú perköltség megfizetésére.

A felperes a keresetén lerótt 36.000,-Ft eljárási illetéket. Ezen felül elsőfokú perköltségként megilleti a jogi képviselőjének munkadíja. A pertárgy értéke nem határozható meg, ezért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése alapján a munkadíj minden megkezdett tárgyalási óránként, valamint az ügyvédnek az eljárást megelőző és a tárgyaláson kívül végzett igazolt tevékenységeért óránként 5000 Ft, de legalább 10 000 Ft. Az elsőfokú eljárásban megtartott tárgyalásokon a felperes jogi képviselője nem jelent meg, ezért csak a tárgyaláson kívül végzett tevékenysége után állapítható meg munkadíj. A keresetlevelet és az egyéb beadványokat figyelembe véve az ítélet tábla 25.000,-Ft ügyvédi munkadíjat állapított meg.

A felperes a fellebbezés 48.000,-Ft összegű illetékét is leróta. A fellebbezést az ítélet tábla tárgyaláson kívül bírálta el, ezért a felperes jogi képviselőjének munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (3) és, (5) bekezdése alapján 10.000,-Ft-ban állapította meg.

Győr, 2018. január 23.

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

. Molnár Andrea sk.
előadó bíró

Dr. Szabó Péter sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

kiadó