

A Győri Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** az L. Nagy és Lombos Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Tatabányai Törvényszék 2017. november 20. napján kelt 13.P.20.094/2016/16. számú ítélete - melyet a 13.P.20.094/2016/17. számú kiegészítő ítélet kiegészített - ellen a felperes által 18. sorszámon 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 fizessen meg az állam javára, az illetékügyben eljáró adóhatóság külön felhívására 48.000,- (negyvennyolcezer) Ft fellebbezési illetéket, továbbá 15 napon belül az alperesnek 20.000,-(húszezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az alperes, mint hitelező és a felperes, mint adós 2005. szeptember 29. napján kölcsönszerződést kötöttek, amely alapján az alperes 32.179,- CHF összegű kölcsönt nyújtott a felperesnek.

A kölcsönszerződés megkötésével egyidejűleg a kölcsönszerződés biztosítására az alperes, mint zálogjogosult és a felperes, mint adós és zálogkötelezett jelzálogszerződést kötöttek a felperes 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, 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 felperes módosított keresetében a jelzálogszerződés 8. pontja érvénytelenségének a megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (r.Ptk.) 209/A.§ (2) bekezdésére és a 18/1999. Korm. rendelet (Korm. r.) 1.§ (1) bekezdésének a) és b) pontjaira hivatkozással.

Előadta, hogy a kikötés tisztességtelensége a perben vizsgálható, mert az rPtk. normaszövege és a kikötés szövege nem egyezik. A kikötés szerint ugyanis nem csak a zálogtárgy állagromlásához fűződik a zálogtárgy helyreállításának kötelezettsége, hanem több más körülményhez is.

Arra hivatkozott, hogy a kikötés aránytalanul egyoldalú hatalmassággal ruházza fel az alperest és kizárólag az alperest jogosítja fel annak megállapítására, hogy a teljesítése szerződésszerű-e. Állította, hogy a rendelkezés az ingatlanpiaci árváltozás és a fogyasztón kívül álló, a hitelező által meg nem határozott okok teljes kockázatát a fogyasztóra hárítja, és a nem kellően részletes meghatározás miatt az adós számára kiszámíthatatlan, hogy mit fogad el fedezetként a bank, és az ezeket befolyásoló tényezők és körülmények rejtve maradnak. 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.

Véleménye szerint a kifogásolt feltétel anyagi jogi hibája nem pozitív tartalmában, hanem a hiányosságaiban, a részletek elmaradásában van. Azok a feltételek hiányoznak, amelyek a fedezet kiválasztási és elfogadási tényezőket a ténylegesség, az arányosság, a szimmetria és az átláthatóság elveinek keretein belül a fogyasztó számára is követhetővé tennék.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a sérelmezett kikötés az rPtk.261.§ (2) bekezdésében foglaltak tartalmilag azonos átvétele, ezért az rPtk. 209.§ (5) bekezdése alapján nem tisztességtelen.

Az elsőfokú bíróság 13.P.20.094/2016/16. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 63.500,-Ft perköltséget, valamint külön felhívásra az államnak 36.000,-Ft eljárási illetéket.

A határozatának indokolásában rámutatott arra, hogy a peresített szerződéses kikötés szövege az rPtk. 261. § (1)-(2) bekezdésének megfelelő, ezért az rPtk. 209. § (5) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelennek.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést.

A fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a keresetének történő helytadást, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását kérte.

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

Vitatta azt az ítéleti megállapítást, hogy az rPtk. 261. § (2) bekezdésének és a szerződés támadott rendelkezésének a szövege egyezne.

Előadta, hogy az rPtk. hivatkozott rendelkezése a zálogtárgy állagromlását szabályozza, míg a szerződéses kikötés a zálog romlását. Ezért a kikötés 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 fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet az rPp. 256/A.§ (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta felül, és megállapította, hogy 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 sem az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, sem annak megváltoztatására nem adnak alapot.

Az ítélet tábla a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

Az rPp. 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, amelyekben 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, az ítélete érdemben felülbírálnak.

Az rPtk. 261. § (1) és (2) bekezdése szerint jelzálogjog esetén a zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad, aki jogosult a dolog rendeltetésszerű használatára, hasznosítására, köteles azonban annak épségét megőrizni. Ha a kötelezett vagy harmadik személy a zálogtárgy épségét veszélyezteti, a jogosult kérheti a veszélyeztető cselekmény megtiltását és a veszély elhárításához szükséges intézkedések elrendelését. 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.

Az rPtk. szerződéskötéskor hatályos 209/B. § (6) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg.

A felperes fellebbezési hivatkozásával szemben a jelzálogszerződés 8. pontja megfelel az rPtk. hivatkozott rendelkezésének, mert kizárólag a zálogtárgy állagának romlása okából bekövetkező értékcsökkenés esetére biztosítja a kielégítési jog megnyíltát akkor, ha a zálogkötelezett a zálogfedezetet nem egészíti ki. Ezért helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a szerződéses rendelkezés tisztességtelensége nem állapítható meg.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét az rPp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért az ítéletábra az rPp. 78.§ (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése alapján kötelezte bruttó 20.000 forint ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség alperes javára történő megfizetésére.

A felperes személyes illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült, ezért a fellebbezési illetéket nem róta le. A fellebbezés eredménytelensége folytán köteles az illetékekről szóló 1990.évi XCIII. tv. (Itv.) 39. § (3) bekezdésének c) pontja, 46. § (1) bekezdése és 59. § (1) bekezdése alapján 48.000,-Ft fellebbezési illeték megfizetésére.

Győr, 2018. február 16.

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

. Molnár Andrea sk. . Szabó Péter sk.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

kiadó