

Az ítéltábla a dr. Székely Gábor ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Lajer Ügyvédi Iroda által képviselt **I. r.**, és a személyesen eljáró **II. r. alperes** ellen zálogszerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Győri Törvényszék 2016. december 7. napján kelt 11.P.20.390/2016/9. sorszám alatti ítéletével szemben a felperes 10. sorszám alatti fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését megváltoztatja és megállapítja, hogy a felek között 2008. október 9. napján létrejött zálogszerződés 7.1.b. pontja kikötésének az a része, amely szerint „vagy értéke tartósan csökken és emiatt, vagy más ok miatt” tisztességtelen, semmis kikötés.

Mellőzi a felperes elsőfokú perköltségben történő marasztalását és kötelezi az I-II. r. alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 114.300 (Egyszáztizennégyezer-háromszáz) forint első-, másodfokú perköltséget.

Kötelezi az alpereseket, hogy a székhelyük szerinti adó és vámigazgatóság külön felhívására egyetemlegesen fizessenek meg az Állam javára 36.000 (Harminchatezer) forint elsőfokú eljárási és 48.000 (Negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint a felperes és a II. r. alperes, mint zálogkötelezett, az I. r. alperes, mint zálogjogosult ...on 2008. október 9. napján ingatlant terhelő önálló zálogjog alapításáról szóló szerződést kötött. A szerződéskötés előzménye az volt, hogy az I. r. alperes felperesnek, és a II. r. alperesnek lakásépítés céljára 111.250 svájci frank hitelkeretet biztosított 240 hónap futamidőre, 2028. október 14-i lejáratral 4,8% ügyleti kamatmérték mellett. A zálogtárgy a felperes és II. r. alperes 1/2-1/2 arányú tulajdonában álló helyrajzi számú, ..., számú ingatlan volt. A zálogszerződés 7.1.b. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy az önálló zálogjogból való kielégítési jog - ha a zálogszerződés eltérően nem rendelkezik - felmondással nyílik meg, a felmondás közlését követő 8. napon. A zálogjogosult és a zálogkötelezett akkor élhet felmondással, ha a bank a zálogszerződést felmondta. A zálogjogosult a zálogszerződést akkor is felmondhatja: ha a zálogtárgy állaga tartósan romlik, vagy értéke tartósan lecsökken, és emiatt vagy más ok miatt a zálogtárgy értékének csökkenése olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek az önálló zálogjogból való kielégítését veszélyezteti. A zálogjogosult ebben az esetben csak akkor mondhatja fel a zálogszerződést, ha az adós vagy a zálogkötelezett a bank által megjelölt megfelelő határidő alatt a zálogtárgy állagát nem állította helyre, vagy a kölcsön fedezetét további ingatlan biztosítékkal

nem, vagy nem kellő mértékben egészíti ki. A felek a szerződés 12.7. pontjában rögzítették, hogy a zálogszerződésben nem szabályozott kérdésekben a vonatkozó jogszabály előírások, a bank általános üzleti feltételei, lakossági üzletszabályzata, valamint hirdetménye az irányadó.

Az I. r. alperes a szerződéskötés időpontjában hatályos lakossági üzletszabályzata III.6.9. pontja tartalmazta, hogy a zálogkötelezett köteles a zálogtárgyat a zálogjog fennállása alatt megfelelően karbantartani, állagát megőrizni, azt értékcsökkenéstől és károsodástól megóvni, a rendes és jogszerű gazdálkodásnak megfelelően használni. A zálogkötelezett köteles a bank írásbeli felszólítására, az abban meghatározott idő alatt a zálogtárgy állagát helyreállítani, ha a zálogtárgy állagának romlása a bank követelésének kielégítését veszélyezteti, illetőleg ha a zálogtárgy hitelbiztosítéki értéke bármely okból a zálogszerződésben rögzítetthez képest a kielégítést veszélyeztető mértékben csökkent, vagy értékesíthetősége romlott, akkor a bank írásbeli felszólítására a zálogtárgy hitelbiztosítéki értékét az eredeti értékig helyreállítani, vagy más, a bank által megfelelőnek minősített ingatlan biztosítékot nyújtani. A szerződés III.6. 3. pontja a pótfedezet nyújtására vonatkozó határidőt a felhívás kézhezvételét követő 60 napban rögzítette.

A felperes keresetében a zálogszerződés II.7.1. b) pontjában foglalt szerződéses rendelkezés érvénytelenségének a megállapítását kérte.

Keresetének indokai szerint ez a szerződési feltétel a Ptk. 209. § (1) és (4) bekezdése, a 209/A. § (2) bekezdése, a 18/1999 (II. 5.) Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjai, valamint 2. § f) pontja alapján semmis. Azzal érvelt, hogy a támadott szerződéses rendelkezés aránytalanul egyoldalú hatalmassággal ruházta fel az I. r. alperest, mivel a zálogtárgy értékcsökkenésre hivatkozásra eszközölt kielégítési jog megnyílt olyan ok, amely a zálogszerződés előre meg nem határozott, azaz a zálogjogosult egyoldalú és szubjektív megítélésétől függő mértékű értékcsökkenésre hivatkozik, így ezen rendelkezés az I. r. alperest erőfölénybe helyezi. A szerződés sérelmezett rendelkezései nem felelnek meg a szimmetria, a ténylegesség és arányosság, az objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás, a tételes meghatározás elvének, és így a Ptk. 209. § (4) bekezdésének és a 93/13 EKG irányelv 5. Cikkének. A nem kellően részletes meghatározás okán az adósok számára kiszámíthatatlan, hogy mit fogad el fedezetként a bank, az ezeket befolyásoló tényezők és körülmények megismerhetetlenek, így rejtve maradnak. A szerződés nem rendelkezik a fedezet elfogadási okot adó feltételekről, így az kontroll nélküli, egyoldalú lehetőséget biztosít a hitelezőnek. A kifogásolt feltétel anyagi jogi hibáját a feltételek és körülmények hiányos meghatározása jelenti. Azok a feltételek és részletek hiányoznak, melyek a fedezet kiválasztási és elfogadási tényezőket a fogyasztó számára is közérthetővé, ekként ellenőrizhetővé tennék. Az I. r. alperes valójában szabadon döntheti el, hogy mikor és milyen mértékű a zálog romlása, milyen a zálogtárgy értéke, szabadon becsülheti meg annak értékét, és önkényesen állapíthatja meg azon ismeretlen okokat, amely alapján maga döntheti el a zálogtárgy kiegészítése körében a határidőket.

A II. r. alperest a kereset tűrésére kérte kötelezni.

Az I. r. alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezését arra alapította, hogy a hitelező érdekét, azaz a pénzkövetelések kielégíthetőségét alapvetően érinti a zálogtárgy értékének a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenése. Ezt az alapvető ténytet a korábbi, a régi Ptk. és az új Ptk. is figyelembe veszi. A felperes által támadott szerződéses rendelkezés megfelelt a régi Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában írt azon rendelkezésnek, amely a hitelező számára azonnali hatályú felmondást biztosított a kölcsönszerződés esetében, a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökken, és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki, ezért annak tisztességtelensége nem állapítható meg a régi Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján. Utalt a szerződés részét képező lakossági

üzletszabályzat rendelkezéseire, miszerint a lakossági üzletszabályzat meghatározza a pót-fedezet nyújtására vonatkozó határidőt.

II. r. alperes érdemi nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, felperest az I. r. alperes javára 76.200 forint perköltség, az állam javára külön felhívásra 36.000 forint eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a 2/2012 (XII. 10.) PK véleményben írtak alapján a keresetlevélben írt elvek, így a szimmetria, ténylegesség, arányosság, objektivitás elve az egyoldalú szerződésmódosító jogot szabályozó szerződéses rendelkezések esetén bírnak relevanciával. Megítélése szerint a felperes keresetében nem adta indokát annak, hogy a keresettel támadott szerződéses rendelkezés milyen okból lenne tisztességtelen. A szerződés keresettel támadott rendelkezése a jóhiszeműség és a tisztesség követelményét nem sérti, éppen a zálogkötelezettek érdekét szolgálja annyiban, hogy csak a kölcsönszerződés felmondása esetén élhet a jogosult pénzügyi intézmény a zálogjogával.

A szerződés további rendelkezését értelmezve megállapította, hogy a fedezet kiegészítési kötelezettség akkor áll be, ha a fedezeti ingatlan értéke jelentősen csökken, amely ténybeli változás független a pénzügyi intézmény magatartásától, szándékától, így a változásra okot adó körülményt nem a pénzügyi intézmény idézi elő. Ebből eredően annak vizsgálata és megítélése, hogy a fedezet értéke csökkent-e, nem a szerződés feltételeinek értelmezését, hanem valamely tényállapot fennállásának a megítélését jelenti. Ebből eredően a sérelmezett szerződési feltétel nem a fogyasztóval szerződő pénzügyi intézményt jogosította fel annak meghatározására, hogy saját teljesítése szerződésszerű-e, miután a zálogjogot nem a pénzügyi intézmény, hanem a kölcsönt felvevő adósok biztosították. A pénzügyi intézménynek az elvitathatatlan joga, hogy a másik szerződő fél objektív ismérvekkel megítélhető teljesítésének elmaradása esetén egyoldalú nyilatkozat megtételével a szerződés tekintetében releváns jogkövetkezményekkel járó jogcselekményt tegyen. Az egyoldalú jogcselekmény megtétele az ilyen nyilatkozatot megtevő fél egyoldalú értékelését jelenti, amely a másik szerződő fél által vitatható, kifogásolható. Amennyiben a bank tévesen hívja fel a zálogkötelezetteket a fedezet kiegészítésére, és ennek elmaradása esetére a szerződést felmondja, a zálogkötelezettek a bíróságnál kérhetik a felmondás érvénytelenségének megállapítását. A fedezet kiegészítés megfelelőségének vizsgálata ugyanabba a hitelezési, kockázatkezelési, fedezetértékelési és kezelési banki gyakorlatba illeszkedik be, amelyet a jogszabályi előírások betartásával és felügyeleti ellenőrzés mellett a pénzügyi intézmény a perbeli szerződés megkötésekor is folytatott. A bank fedezetértékelési szabályzatát, gyakorlatát, a fedezet elfogadásának módját, értékelését a támadott szerződéses rendelkezés semmiben nem változtatja meg, a zálogkötelezettek a szerződés megkötésével elfogadták a pénzügyi intézmény ezen gyakorlatát.

Hangsúlyozta, hogy a fedezet értékelésével kapcsolatos szempontokat több jogszabály, így a 2013. december 31-ig hatályban volt hitelezési kockázatkezelésről és tőkekövetelményről szóló 196/2007 (VII. 30.) Kormányrendelet rendelkezései (115. § (1) bekezdés d) pont, (2) és (3) bekezdés), valamint a hitelintézetek tevékenységének megkezdéséről és folytatásáról szóló 2006. június 14-i 2006/48-as EK irányelv is szabályozták, így a felperes álláspontjától eltérően a pénzügyi intézmény nem kontroll nélkül, önhatalmúlag vizsgálhatja a fedezetül fennálló ingatlanok értékét, eljárását jogszabályok határozzák meg.

Osztotta az I. r. alperesnek azt a védekezését, hogy a támadott szerződéses rendelkezés lényegében a szerződéskötés időpontjában hatályos Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt rendelkezéseknek a szerződésbe való átültetését tartalmazza, így az a Ptk. 209. § (5) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az ítélet kereseti kérelmének megfelelő megváltoztatását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérte.

Fellebbezésének indokolása szerint a támadott szerződéses rendelkezés azért tisztességtelen, mert kizárólag a hitelezőt jogosította fel annak megítélésére, hogy az ingatlanból való kielégítés késedelme mikor veszélyezteti a követelés kielégítését, így mikor jogosult az I. r. alperes a zálogszerződés azonnali hatályú felmondására. A rendelkezés a szerződő felek közötti egyensúlyt az adós hátrányára megbontja, felperes számára ugyanis nem ismert, hogy az I. r. alperes mi alapján határozza meg az ingatlanból való kielégítés olyan mértékű késedelmét, amely a kielégítést veszélyezteti. A támadott rendelkezés Ptk. zálogjoggal kapcsolatos rendelkezéseitől eltérően csak a hitelintézet számára biztosítja annak eldöntését, hogy a zálogtárgyból való kielégítés késedelme mikor alapozza meg az azonnali hatályú felmondás lehetőségét.

A jelen perben is irányadó 2/2012 (X. 10.) PK vélemény, amelyben foglaltak semmisnek tekintik azt a kikötést, ha az egyoldalú szerződésmódosításra okot adó egy vagy több feltétel a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével indokolatlanul és egyoldalúan előnyös a pénzügyi intézmény, illetőleg hátrányos a fogyasztó számára. Tisztességtelen az egyoldalú szerződésmódosításra vonatkozó olyan kikötés, amely a fogyasztóval szerződő pénzügyi intézmény számára a fogyasztó hátrányára indokolatlan és egyoldalú előnyt nyújt. A támadott szerződési feltétel tartalmát a jogszabály kimerítően nem határozta meg, a szerződési feltétel a jogszabály szövegétől eltér, azt kibővíti. Az nem felel meg a tételes meghatározás elvének sem, mert, nem derül ki a szerződésből, hogy mit ért a bank a zálogtárgy állagának tartós romlása alatt, mennyi időnek kell eltelnie az állagromlástól addig az időig, amíg erre tekintettel a bank már felbonthatja a szerződést. A szerződésből az sem derül ki, hogy mikor állapítható meg a biztosított követelésnek az önálló zálogjogból való kielégítésének veszélyeztetettsége. A devizaárfolyamok alakulása miatt a zálogtárgy akkor sem fedezi a biztosított követelést, ha egyébként a zálogtárgy értéke nem csökkent, így akár egy forinttal történt értékcsökkenésre tekintettel is felmondható a szerződés, amellyel sérül a ténylegesség és arányosság elve. Miután a szerződés arra sem tér ki, hogy a zálogromlást, értékcsökkenést milyen módon lehet megállapítani, sérül az átláthatóság elve (Fővárosi Törvényszék 3.G.44.698/2005/12.). Érvelése szerint az alperes részére megítélt perköltség összege a pertárgy értékére (600.000 forint), és az irányadó IM rendelet szabályaira tekintettel eltúlzott mértékű, miután az I. r. alperes jogi képviselője a tárgyaláson nem jelent meg, a per során összesen 4 oldal terjedelmű érdemi nyilatkozatot tett.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében helyes indokai alapján az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte. Hangsúlyozta, hogy a zálogtárgy értékének meghatározása, felülvizsgálata és a felülvizsgálat időpontja kapcsán részletes jogszabályi és felügyeleti követelményeknek megfelelően jár el (575/2013/EU rendelet(CRR) 208.§.(3)bek.,196/207(VII.30.) Korm.rend.115.§(1) bek d)pont és (2) bek., MNB 9/2016(X.3.) ajánlás 55.pont). A lakóingatlanok értékét ezen jogszabályi rendelkezéseknek alapján vizsgálja felül az MNB által ellenőrzött módon, így a zálogszerződés támadott rendelkezése a Ptk.209.§(6) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek.

Hivatkozott arra is, hogy a zálogszerződés rendelkezéseiből (I.3 pont, I.1. pont) egyértelműen kiderül, hogy a biztosított követelésnek a zálogtárgyból való kielégítésének veszélyeztetettsége mikor állapítható meg, az értékcsökkenés, illetve állagromlás mértékének felülvizsgálatára az üzletszabályzat (III.6.9.pont) ad felhatalmazást.

Jogszabályi rendelkezésekre történő hivatkozással kifejtette, hogy a „megfelelő határidő” kifejezést a jogalkotó nem tekinti tisztességtelennek, konkrét határidő kitűzésére azért nincs lehetőség a

zálogszerződésben, mert a káresemények, értékcsökkenések rendkívül különbözőek és előre nem határozhatók meg.

A felperes fellebbezése alapos.

Az ítéletábra a felperes fellebbezését a Pp. 256/A §. (1) bekezdés f.) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el és azt a szerződés keresettel támadott - a zálogszerződés II.7.1. b) pontjában foglalt - szerződéses rendelkezése vonatkozásában alaposnak találta. Az ítéletábra megítélése szerint ez a szerződési feltétel a Ptk. 209. §. (1) és (4) bekezdése, a 209/A §. (2) bekezdése és a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet 1. §. (1) bekezdés a.) és b.) pontjai, valamint 2. §. f.) pontja alapján semmis.

A régi Ptk. 209. §. (5) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a jogszabály által, vagy jogszabály előírásának megfelelően meghatározott szerződési feltétel. A per irataiból az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben az állapítható meg, hogy a keresettel támadott jelzálogszerződés II.7.1. pontja csak részben felel meg a Ptk. irányadó rendelkezéseinek.

A régi Ptk. 260. §-a annak a következményeit szabályozza, ha a zálogtárgy elpusztul (teljesen elpusztul, vagy részleges pusztulás idézi elő a zálogtárgy értékcsökkenését). Ez a jogszabályi rendelkezés tehát kizárólag a fizikai állagromlás esetére tartalmaz irányadó szabályozást a felek (zálogjogosult és zálogkötelezett) jogait és kötelezettségeit illetően.

A Ptk. 260. §. (2) és (3) bekezdésének a zálogtárgy értékcsökkenésével kapcsolatos rendelkezése a zálogtárgy állagromlás (részleges pusztulás) alapuló értékcsökkenése esetén alkalmazható (Complex Jogtár, Nagy kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez. Szerkesztette: Gellért György).

A Ptk. 260. §. (2) bekezdése és a jelzálogjogra irányadó különös szabályozás (Ptk. 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. Az elsőfokú bíróság tehát ezen okból helytelenül és tévesen állapította meg, hogy a dologi kötelezett jogaira és kötelezettségeire irányadó lényeges diszpozitív törvényi szabályozással nem áll ellentétben az a támadott általános szerződéses rendelkezés, amely a zálogtárgy állagromlásán kívüli, egyéb okból bekövetkező - a kielégítést veszélyeztető mértékű - értékcsökkenése esetére is biztosítja a kielégítési jog megnyíltát, ha a zálogkötelezett a zálogfedezetet nem egészíti ki.

Mindebből következően - lényegében a fellebbezési érveléssel egyezően - nem a szerződéses kikötés jogszabállyal való tartalmi egyezősége, hanem az attól való lényeges tartalmi eltérés állapítható meg. A támadott szerződéses rendelkezés - a 2/2011. PK véleményben írtakra is figyelemmel - a jóhiszeműség és tisztesség követelményének sérelmével, egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontja meg a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát, így a Ptk. 209. §. (1) bekezdése alapján tisztességtelen, azaz a Ptk. 209/A §. (2) bekezdése alapján semmis.

Az ítéletábra kiemeli, hogy a zálogjog dologi jogi jogintézmény, melynek a lényegi tartalmát adó jogszabályi rendelkezések kógenek, eltérést nem engedőek. A zálogjogból eredő jogosultságok gyakorlásának és kötelezettségek teljesítésének egyes részleteit érintő, kiegészítő jellegű

szabályozás körében érvényesül ugyan a Ptk. dispozitivitása, de lényegesen szűkebb keretek között, mint a kötelmi jog területén.

Mindezen indokokra tekintettel az ítéltábla a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a zálogszerződés 7.1.b. pontjának bekezdéseinek idézett kikötésének érvénytelenségére vonatkozó szerződéses rendelkezések érvénytelenségét megállapította.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása a felperes teljes pernyertességét jelentette, ezért a másodfokú bíróság a felperes elsőfokú perköltségben történő marasztalását mellőzte, és a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján a pereszes I. és II.r. alpereseket kötelezte egyetemlegesen a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2) bekezdés és (5) bekezdése alapján ÁFA-val együtt 114.300 forint összegben megállapított ügyvédi munkadíj, mint első- és másodfokú perköltség felperes részére történő megfizetésére.

Az ítéltábla a felperes illeték-feljegyzési jogára tekintettel le nem rótt 36.000 forint elsőfokú és 48.000 forint másodfokú eljárási illeték állam részére történő megfizetésére 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §. (2) és 15. § (1)(3) bekezdései alapján kötelezte az I.- II.r. alpereseket.

Győr, 2017. október 25.

Dr. Zámbó Tamás sk.
a tanács elnöke

. Kovácsfi László sk.. Szalay Róbert sk.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: