

A Győri Ítéltábla a dr.Székely Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a dr.Juhász László ügyvéd által képviselt **I.r.**, a személyesen eljáró **II.r.**, és dr.Juhász László ügyvéd által képviselt **III.r. alperes** ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt a Tatabányai Törvényszék előtt folyamatba tett perében Tatabányán, 2017.október 26.napján 4.P.20.098/2017/21.szám alatt hozott ítélet ellen az I. és III.r. alperesek részéről 22.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezését helybehagyja.

Kötelezi az I. és a III. r. alpereseket, mint egyetemleges kötelezetteket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 20.000,-(húszezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az I. r. alperes, mint hitelező és jelzálogjogosult, a III. r. alperes, mint hitelező, valamint a felperes és a II. r. alperes, mint adósok és zálogkötelezettek, továbbá ... és ..., mint haszonélvezők ...ban 2006. május 9. napján 851599 ügyletazonosítójú ingatlan jelzálogjoggal biztosított kölcsönszerződést kötöttek.

A szerződés IV.1. pontjával a kölcsön biztosítékaul jelzálogjogot alapítottak a felperes és a II. r. alperes tulajdonában álló, ... és ... holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt komáromi ... hrsz.-ú ingatlanra.

A szerződés IV.1. pontja tartalmazza - többek között -, hogy „Ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenése) a zálogból való kielégítést veszélyezteti, ha a zálogjogosult felhívására a zálogkötelezettek a felhívásban megszabott határidő alatt kötelesek a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. Amennyiben a zálogkötelezettek a fenti felhívás ellenére a zálogjogosult által megszabott határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészítik ki, a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelése lejárt hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.”

A szerződés III. pontjának 2 és 3. bekezdése szerint „A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés alapján az adósok terhére mindenkor fennálló kölcsön és járulék tartozás tekintetében, annak közokirati tanúsításaként, az adósoknak a hitelezőknél vezetett számlái és a hitelezők vonatkozó bizonylatai alapján készített közjegyzői ténytanúsítványt fogadják el.

Az adósok és a zálogkötelezettek alávetik magukat, hogy a jelen közjegyzői okirat alapján az adósok terhére fennálló kölcsön-és egyéb járulék tartozás összegét, esetleges végrehajtási eljárást kezdeményezése esetén is, a hitelezők felkérésére a fenti módon közjegyző tanúsítsa.”

A felperes a keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a kölcsönszerződés IV.1. pontja fenti kikötésének érvénytelenségét a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 209. § (1) és (4) bekezdése, 209/A. § (2) bekezdése, valamint a 18/1999. (II. 05.) Korm. rendelet (Korm.r.) 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontja, valamint a 2. § f) pontja alapján.

Kérte továbbá a szerződés III. pont 2. és 3. bekezdése idézett rendelkezései érvénytelenségének a megállapítását az rPtk. 209/A. § (2) bekezdése és a Korm. r. 1. § (1) bekezdésének j) pontja alapján. A II. r. alperest a kereset tűrésére kérte kötelezni.

A szerződés IV.1. pontjának sérelmezett kikötésével kapcsolatban előadta, hogy a kikötés meghatározása nem kellően részletes, mert az adósok számára kiszámíthatatlan, hogy mit fogad el fedezetként a pénzintézet, nem rendelkezik a fedezet elfogadási okokról, ezek nem ellenőrizhetők. Sérelmezte, hogy az I. és a III. r. alperesek szabadon döntenek el, mikor, milyen mértékű a zálog romlása, milyen a zálogtárgy értéke, a határidőket kontroll nélkül határozhatják meg, ezért a szerződéses rendelkezés értelmezésére egyoldalúan jogosultak. Álláspontja szerint a szerződésből nem derül ki, hogy mit jelent a zálogtárgy állagának tartós romlása, mikor állapítható meg a kielégítés veszélyeztetettsége. Sérelmezte, hogy nem a zálogtárgy műszaki tartalmából indulnak ki, hanem csak az értékéből.

Megítélése szerint a szerződés III. pontjának sérelmezett rendelkezései a fogyasztó hátrányára fordítják meg a bizonyítási terhet. Arra hivatkozott, hogy ha a fogyasztó nem ért egyet a banki nyilvántartással, akkor a végrehajtási eljárásban a fogyasztónak kell bizonyítania a nyilvántartás helytelenségét, valamint, ha záradékkal látják el a közokiratot, akkor végrehajtás megszüntetése iránti pert kell indítania.

Az I. és a III. r. alperesek a kereset elutasítását kérték.

Állították, hogy a szerződés IV.1. pontjában foglaltak megfelelnek az rPtk. 261. § (2) bekezdésének, ezért a kikötés nem lehet tisztességtelen. Előadták, hogy a zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad, így ő van abban a helyzetben, hogy a zálogtárgy állapotára hatással legyen. Véleményük szerint a kikötés lehetővé teszi, hogy mindegyik fél jóhiszeműen, megfelelően gyakorolja a záloggal kapcsolatos jogait.

A ténytanúsítványra vonatkozó kereseti kérelemre előadták, hogy az nem fordítja meg a bizonyítási terhet, hiszen a közvetlen bizonyítási eljárás nélkül elrendelhető végrehajtás nem a kikötésen, hanem a szerződésnek a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. tv. (Vht.) 23/C. § (1) bekezdése szerinti közokiratba foglalásán alapul. Arra is hivatkoztak, hogy nem kizárólag ők jogosultak a szerződésszerű teljesítés megállapítására, mert az adatokat az I. r. alperes nyilvántartja és közli a felperessel és az adatokat a felperes kifogásolhatja a szerződés fennállása alatt, a végrehajtási eljárásban pedig a Vht. és polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (rPp.) szabályai alapján megtagadhatja.

A II. r. alperes az elsőfokú eljárásban nem tett nyilatkozatot.

Az elsőfokú bíróság 4.P.20.098/2017/21. számú ítéletével megállapította, hogy a felek között ...ban 2006. május 9. napján megkötött 851599 ügyletazonosítójú szerződés IV.1. pontjának a „Ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenése) a zálogból való kielégítést veszélyezteti, a zálogjogosult felhívására a zálogkötelezettek a felhívásban megszabott határidő alatt kötelesek a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. Amennyiben a zálogkötelezettek a fenti felhívás ellenére a zálogjogosult által megszabott határidő

alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészítik ki, a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelése lejárt hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot." rendelkezése tisztességtelen, ezáltal érvénytelen.

Kötelezte egyetemlegesen az I. és a III. r. alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül 18.000,- Ft perköltséget.

Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában rámutatott arra, hogy az rPtk. 261. § (2) bekezdése és a szerződés IV.1. pontjának a felperes által támadott kikötése nem felel meg teljesen egymásnak, mert az rPtk. csak a zálogtárgy állagának romlását tartalmazza, a szerződés pedig a zálogfedezet értékének egyéb okból történő csökkenését is. Ugyanezen ok miatt az rPtk. szerint a jogosult csupán a zálogtárgy helyreállítását vagy biztosíték adását kérheti, míg a szerződés szerint a zálogfedezet eredeti értékre történő kiegészítését is.

Ezen két különbséget jelentősnek minősítette, utalva arra, hogy a zálogfedezet értékének csökkenése nem csak az állagromlás miatti, hanem például az ingatlanpiaci értékváltozása miatti értékcsökkenésre is vonatkozik, tehát nem csak a zálogkötelezett, hanem akár a zálogjogosultnak felróható magatartás esetében is. Különbség továbbá, hogy nem csupán a zálogtárgy helyreállítását és biztosíték adását kérheti, hanem eredeti értékre való kiegészítést is.

Mivel nem a jogszabálynak megfelelően került meghatározásra a szerződéses feltétel, így vizsgálta, hogy az tisztességtelen-e.

Megállapította, hogy a Korm. r. 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontjai és a 2. § f) pontjai alapján a kikötés tisztességtelensége nem állapítható meg, mert az az alpereseket nem jogosítja fel egyoldalúan a szerződés valamely feltételének értelmezésére (Korm. r. 1. § (1) bekezdésének a) pontja) és a támadott pont nem a teljesítés szerződésszerűségével kapcsolatos (Korm. r. 1. § (1) bekezdésének b) pontja), valamint nem a szerződő fél teljesítésére vonatkozó feltételről van szó (Korm. r. 2. § f) pontja).

Tisztességtelennek ítélte ugyanakkor a kikötést az rPtk. 209. § (1) bekezdése alapján. Rámutatott arra, hogy az a tény, hogy nemcsak a zálogtárgy állagromlása, hanem egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenése is megalapozza a zálogfedezet eredeti értékére való kiegészítést, illetve, hogy nem a zálogtárgy helyreállítását vagy biztosíték adását, hanem az eredeti értékre való kiegészítését kérheti a zálogjogosult, a felek szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit egyoldalúan és indokolatlanul a felperes hátrányára állapítja meg a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megsértésével.

Álláspontja szerint a kikötés alkalmazása indokolatlan a pénzügyi intézmény részéről, egyoldalú előnyhöz juttatja azt, hiszen bármilyen ok miatti értékcsökkenés következményekkel jár és a következmény a zálogfedezet eredeti értéknek való kiegészítése.

Ezzel szemben a fogyasztó számára semmilyen többletjogosultságot nem biztosít a szerződés, így a felek közötti egyensúly indokolatlanul megbomlott.

A szerződés III. pontjának 2. és 3. bekezdésében foglaltak az elsőfokú bíróság megítélése szerint megfelelnek a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. tv. (rHpt.) 206. § (1) és (2) bekezdésében, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (rPp.) 164. § (1) bekezdésében és 369. §-ában foglaltaknak, ezért az rPtk. 209. § (5) bekezdése alapján nem minősülhetnek tisztességtelennek.

Az ítélettel szemben az I. és a III. r. alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben a szerződés IV.1. pontjára vonatkozó rendelkezés megváltoztatását és a kereset egészében történő elutasítását kérték.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság az rPtk. 261. § (2) bekezdését rendkívüli módon leszűkítően értelmezve téves jogi következtetésre jutott. Állították, hogy a kölcsönszerződés IV. 1. pontjában írt fedezet kiegészítési kötelezettség megfelel az rPtk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában írtaknak, csak a fedezet értékének csökkenése helyett konkrétan, a devizakölcsön jellegzetességeire tekintettel a kölcsön forintban nyilvántartott összegének növekedésén, és ennek következtében a fedezet kölcsöntartozáshoz képest történő elértéktelenedésén alapul. Arra is utaltak, hogy az rPtk. nem rögzíti, mit kell érteni a fedezet „jelentős csökkenése” alatt. Előadták, hogy a bank a betétese pénzét helyezi ki hitelként és a betétesek pénze védelmének érdekében a teljes futamidő alatt köteles biztosítani, hogy megfelelő fedezettséggel rendelkezzen a kölcsön, így abban az esetben, ha ez a fedezettség veszélybe kerül, biztosítani kell annak helyreállítását más fedezet nyújtásával vagy a fedezet kiegészítésével.

Arra is hivatkoztak, hogy a kikötés érvénytelensége nem zárja el őket attól a lehetőségtől, hogy az rPtk. 525. § (1) bekezdésének c) pontja alapján azonnali hatállyal felmondják a szerződést a kölcsön-fedezet arányának változása esetén, mert a bíróság ítélete nem ronthatja le a jogszabály alkalmazhatóságát.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseinek a helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem alapos, az abban foglaltak az ítélet megváltoztatására nem adnak alapot.

Az ítéletábra 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, a fellebbezett rendelkezésre vonatkozó érdemi döntése, annak indokaira is kiterjedően helytálló.

Az ítéletábra a fellebbezésre figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

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

Az I. és a III. r. alperesek fellebbezési hivatkozásával szemben a jelzálogszerződés IV.1. pontjának támadott kikötése csak részben felel meg az rPtk. rendelkezéseinek.

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 tehát a dologi kötelezett jogaira és kötelezettségeire irányadó lényeges diszpozitív törvényi szabályozással ellentétben az az általános szerződési rendelkezés, ami a zálogtárgy állagromlásán kívüli okból bekövetkező - a kielégítést veszélyeztető mértékű - értékcsökkenése esetére biztosítja a kielégítési jog megnyíltát, ha a zálogkötelezett a zálogfedezetet nem egészíti ki.

A zálogtárgyból történő kielégítési jog megnyílt és az I. és a III. r. alperesek által a fellebbezésben hivatkozott rPtk. 525. § (1) bekezdésének c) pontjában szabályozott azonnali felmondási ok eltérő jogintézmények.

Az rPtk. 525. § (1) bekezdésének c) pontja szerint a felmondás joga illeti meg a hitelezőt, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent, és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki. Ez a rendelkezés azonban nem jogosítja fel a zálogtárgyból történő közvetlen kielégítésre.

A zálogjog dologi jogi jogintézmény, amelynek a lényegi tartalmát kitöltő jogszabályi rendelkezések kógensek, eltérést nem engednek meg. A zálogjogból fakadó jogosultságok gyakorlásának és kötelezettségek teljesítésének egyes részleteit érintő, kiegészítő jellegű szabályozás körében érvényesül ugyan az rPtk. diszpozitivitása, de jóval szűkebb keretek között, mint a kötelmi jog terén.

A kifejtettek miatt - szemben a fellebbezéssel - nem a kikötés jogszabállyal való tartalmi egyezősége, hanem az attól való lényeges tartalmi eltérés állapítható meg, ekként az rPtk. 209. §. (5) bekezdésére való alperesi hivatkozás nem foghat helyt.

Az ítéletábra az elsőfokú bírósággal egyezően, osztva az elsőfokú bíróság indokait állapítja meg azt is, hogy a kikötés - 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, ezért az rPtk. 209. §. (1) bekezdése alapján tisztességtelen, tehát az rPtk. 209/A §. (2) bekezdése alapján semmis.

A kifejtettek tekintetével az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezését a rPp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az I. és a III. r. alperesek 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 egyetemlegesen kötelezte őket bruttó 20.000 forint ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség felperes javára történő megfizetésére.

ör, 2018. február 22.

Dr.Havasiné dr.Orbán Mária sk.
a tanács elnöke

Dr.Molnár Andrea sk.
előadó bíró

Dr.Vass Mária sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

kiadó