

A Győri Ítéltábla a dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd által képviselt **felperesnek** az Óvári Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes** ellen szerződés érvénytelensége iránti perében a Székesfehérvári Törvényszék 2017. szeptember 20. napján kelt 16.P.21.016/2015/10. számú ítélete ellen a felperes által 12. sorszám alatt előterjesztett 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 12.700,- (Tizenkettőezer-hétszáz) Ft másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 48.000,- (Negyvennyolcezer) Ft fellebbezési illetéket az Állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint a felek között 2008. június 20-án ... szerződés számon jött létre kölcsönszerződés 16.882 CHF tőkeösszegű kölcsön vonatkozásában. A kölcsönszerződést ingatlanra vonatkozó jelzálogszerződés biztosította. A kölcsönösszeget az alperes a felperes részére 5,49 % mértékű ügyleti kamat és 0 % kezelési költség mellett nyújtotta 20 év időtartamra, míg a felperes vállalta, hogy minden hónap 15 napjáig annak törlesztőrészeit visszafizeti. Rögzítették a felek, hogy a CHF-ben meghatározott tőkeösszeg a szerződéskötéskori árfolyamon 4.721.500,- Ft kölcsönösszegnek felelt meg. Ennek biztosítékeként rögzítették a felek, hogy ..., ... hrsz. alatti, ..., ... szám alatti, a felperes, mint adós 1/1 arányban tulajdonát képező lakásingatlan, mint zálogtárgy képezi a biztosítékát.

A kölcsönszerződéshez kötődő jelzálogszerződés 8. pontjában foglaltak szerint a kötelezett tudomásul veszi, hogy a jogosult a zálogtárgy meglétét, rendeltetésszerű használatát, annak állagát bármikor ellenőrizheti. Az értékét 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 (...).

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

Az alperes részéről a 8. pont rendelkezéseinek érvényesítésére nem került sor.

A felperes keresetében kérte a jelzálogszerződés 8. pontjának vonatkozásában a szerződés részleges érvénytelenségének megállapítását.

Álláspontja szerint az alperes ezen szerződési pontban az ingatlanpiaci árváltozás, illetve felperesen kívül álló, a hitelező által meg nem határozott okok teljes kockázatát a felperesre hárítja. Tisztességtelen piaci magatartásával olyan helyzetbe hozza így a felperest, hogy a szerződésben foglaltak teljesítését ezen körülmények hatására ellehetetleníti. Az állagvédelem és a zálogfedezet

kiegészítése körében tisztességtelen, ezen belül jó erkölcsbe ütköző erőfölénnyel visszaélő magatartást tanúsít. Hivatkozott a Ptk. 4. § (1) bekezdésében, valamint a 209/A. §-ában foglaltakra. Álláspontja szerint ezen szerződési pont 18/1999. számú Kormányrendelet 1. § a) és b) pontjában foglaltakat is sérti, jogszabályba ütközik.

Az alperes ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását kérte, Kifejtette, hogy az a szerződés megkötésekor hatályos Ptk-ba nem ütközik. Hivatkozott a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltakra. Rámutatott, hogy a szerződés 8. sorszámú része lényegében szó szerint a Ptk. rendelkezéseit tartalmazza. Ebből eredően tisztességtelenség nyilvánvalóan nem tekinthető. Álláspontja szerint a szerződés 8. pontja ezen túlmenően a jogszabályi kötelezettség mellett a bank prudens működése érdekében szükséges. Annak alkalmazásáról egyébként a perben érintett szerződés körében nem került sor.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 25.400,- Ft perköltséget.

Kimondta, hogy a feljegyzett eljárási illeték az állam terhén marad.

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

A 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 a 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 - a Ptk. 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.

Kifejtette, hogy a zálogszerződés 8. pontja a fentiek szerint nem sérti a szimmetria elvét, nem bontja meg a felek jogviszonyában a kötelelem egyensúlyát. Nem telepít egyoldalú hatalmasságot a bank oldalára azzal, hogyha a kötelezett a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, akkor a jogosult kérheti a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását, illetve azzal sem, amennyiben a kötelezett a biztosítékadási kötelezettségének felszólítás ellenére sem tesz eleget, úgy a jogosult a kielégítési jogát vele szemben érvényesítheti.

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 fellebbezésében az elsőfokú eljárásban (a 8. számú beadványában) tett előadását ismételte

meg. Az érvelését a fellebbezésében kiegészítette azzal, hogy a szerződés vitatott rendelkezése értelmében a jelzálogkötelezett fedezet-kiegészítési kötelezettsége akkor is megnyílik, ha a zálogtárgy értéke ugyan nem csökken, de a hitel aktuális összegének növekedése miatt a biztosíték már nem nyújt kellő fedezetet a kielégítéshez. Devizahitelek esetében ezáltal az árfolyamkockázat következményei is terhelik a zálogkötelezettet. Az árfolyamok alakulása a piaci viszonyok függvényében változhat, arra az alperesnek nincsen ráhatása. Ennek ellenére az ilyen okból bekövetkezett tartozás növekedés kiváltja a pótfedezet nyújtásának kötelezettségét, e tekintetben ugyanakkor a bank a felperesnek tájékoztatást nem adott az árfolyamkockázat fogalmáról és következményeiről.

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

Az ítélet tábla 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 ítélet tábla 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 helytálló. A fellebbezésben foglaltak az elsőfokú ítélet megváltoztatására nem adnak alapot. Az ítélet tábla 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 a Ptk. 209.§ (1)-(6) bekezdései, a Rendelet, valamint a Ptk. 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 a Ptk. 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.

A Ptk. 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.

A Ptk. 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).

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.

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

Erre tekintettel az ítéletábra mellőzi az elsőfokú ítéleti indokolásból a törvényszék arra irányuló érvelését, amely értelmében a zálogkötelezettet a zálogtárgy nem állagromlásból fakadó értékcsökkenése esetén is pótfedezet nyújtási kötelezettség terhelheti.

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

A Ptk. 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.

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

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése szerint ÁFA-val együtt 12.700.- forintban megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség alperes javára való megfizetésére. A felperes személyes költségmentességére tekintettel a feljegyzett fellebbezési illetéket a 6/1986 (VI.26) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Győr, 2018. március 13.

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Molnár Andrea sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó