

A Győri Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a dr. Simon Tünde ügyvéd által képviselt **I.r.**, és a **II.r.**, a **III.r.** és a **IV.r. alperesek** ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Tatabányai Törvényszék 2017. október 26. napján kelt 20.P.20.051/2017/14. számú ítélete ellen az I.r.-II.r. alperes által 15. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a kölcsönszerződés IV.1. pont kilencedik bekezdése azon kikötésének a semmiségét állapítja meg, mely szerint a hitelezőnek a zálogjogból való kielégítési joga a biztosított követelés lejárta hiányában is megnyílik akkor, ha a zálogfedezet értéke a zálogtárgy állagromlásán kívüli ok miatt olyan mértékben csökken, hogy az a biztosított követelés zálogból való kielégítését veszélyezteti és a zálogkötelezett a zálogfedezetet a zálogjogosult felhívására nem egészíti ki.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.

Mellőzi az I.r. alperest a felperes javára elsőfokú perköltség megfizetésére kötelező ítéleti rendelkezést.

Az I.r. alperes által az államnak felhívásra fizetendő feljegyzett eljárási illeték összegét 18.000,- (tizennyolcezer) Ft-ra leszállítja.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni az államnak az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 18.000,- (tizennyolcezer) Ft feljegyzett kereseti illetéket, az I.r. alperesnek pedig tizenöt napon belül 18.000,- (tizennyolcezer) Ft másodfokú perköltséget.

A felek az ezt meghaladó költségeiket maguk kötelesek viselni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint az I. r. alperes, mint hitelező és zálogjogosult, a II. r. alperes, mint bank, a III. r. alperes, mint adós, a IV. r. alperes, mint adóstárs és zálogkötelezett, a felperes, mint zálogkötelezett és néhai ... zálogkötelezett és haszonélvező között 2008. január 16. napján közjegyzői okiratba foglalt „Ingatlan jelzálogjoggal biztosított OTP VILÁG HITEL megnevezésű JELZÁLOG TÍPUSÚ HITEL KÖLCSÖNSZERZŐDÉS” (továbbiakban: szerződés) jött létre. A szerződés alapján az I. r. alperes arra vállalt kötelezettséget, hogy 6.340.000,- Ft összegnek megfelelő japán yenben nyilvántartott hitelkeretet nyújt a III. és IV. r. alperesnek, amelynek biztosítékául a felperes, a III. r. alperes és néhai ... az 5/20-7/20-8/20 arányú közös tulajdonukban álló hrsz-ú lakóház, udvar, gazdasági épület, üzlet megjelölésű ingatlanukra az I. r. alperesnek jelzálogjogot engedtek.

A szerződés IV. 1. pontjának tizenegyedik bekezdése a következőket tartalmazta: „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 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 szerződés megkötését követően - 2015. január 5. napján - néhai ... elhunyt. A 12015/Ü/201/2015/20. Számú - 2015. szeptember 10. napján jogerőre emelkedett - hagyatékátadó végzés a szerződésben megjelölt ingatlan néhai ... tulajdonában állt tulajdoni hányadát teljes hatállyal öröklés jogcímén a III. r. alperesnek adta át.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a szerződés IV.1. pontjának tizenegyedik bekezdése tisztességtelen, kérte ezen rendelkezés semmisségének megállapítását azzal, hogy a szerződés az érvénytelen bekezdések nélkül marad érvényes és hatályos a felek között. Kifejtette, hogy a támadott kikötés aránytalanul egyoldalú hatalmassággal ruházta fel az I. r. alperest. A szerződés ezen rendelkezéséből nem értelmezhető a felperes, mint fogyasztó számára, hogy milyen feltételek bekövetkezése esetén, milyen módon vizsgálhatja I. r. alperes a fedezet értékét. A rendelkezés nem ad lehetőséget a felperesnek az értékmeghatározás ellenőrzésére, az esetleges kifogásai megtételére, így egyoldalú lehetőséget biztosít az I. r. alperes részére, ami alapján a megjelölt rendelkezés a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (R.) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján tisztességtelen. Hivatkozott arra, hogy ilyen körülmények között az állapítható meg, hogy a megjelölt szerződéses feltétel nem érthető a fogyasztó számára, ezért az a régi Ptk. 209. § (4) bekezdése alapján tisztességtelen.

A felperes a III. és IV. r. alperest a keresetben foglaltak túrésére kérte kötelezni, vele szemben perköltség iránti igényt nem terjesztett elő.

Az I. és II. r. alperes a kereset elutasítását kérték. Arra mutatott rá, hogy a rendelkezés megfelel a régi Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak. A jogszabályi rendelkezés sem tartalmaz arra vonatkozó konkrét szabályt, hogy mit kell érteni a fedezet „jelentős csökkenése” alatt. A Hpt. 79. § (1) bekezdése szerint úgy köteles az alperes a rábízott idegen forrásokkal gazdálkodni, hogy folyamatosan fenntartja azonnali és mindenkor fizetőképességét, amely kötelezettsége teljesítéséhez szükséges a támadott szerződéses rendelkezés. Az 1997. évi XXX. törvény 14. § - a - a befektetők védelme érdekében - kifejezetten előírja az alperes számára, hogy mindenkor rendelkeznie kell a forgalomban levő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke, és kamata összegét meghaladó fedezettel.

A II. r. alperes bejelentette, hogy a szerződés megkötése során kizárólag az I. r. alperes meghatalmazottjaként járt el, a szerződésben nem vett részt, kizárólag az I. r. alperes volt a szerződés szerint a hitelező, ezért kérte a perből való elbocsátását.

A II. r. alperes kérelméhez a felperes nem járult hozzá.

A III. és IV. r. alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a szerződés IV. 1. pontjának kilencedik - keresettel támadott - bekezdése érvénytelen.

Kimondta, hogy az érvénytelen kikötések 2008. január 16. napjától nem jelentenek kötelezettséget a felperesre és I., III. és IV. r. alperesekre nézve. A szerződés e kikötések mellőzésével egyebekben változatlan feltételekkel köti a feleket.

Kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 20.000,- Ft perköltséget, az állam javára pedig - külön felhívásra - fizessen meg 36.000,- Ft feljegyzett eljárási illetéket.

Határozata indokolásában kifejtette, hogy a támadott rendelkezés nem határozza meg, hogy a zálogtárgy értékének milyen mértékű csökkenése ad lehetőséget az I. r. alperesnek arra, hogy pótfedezet bevonására hívja fel a fogyasztót, ugyancsak nem határozza meg, hogy milyen határidő tűzésével van lehetősége felhívni a fogyasztót a zálogfedezet kiegészítésére. Ezen két hiányosság azt eredményezi, hogy a rendelkezés nem egyértelmű, nem biztosítja a felek számára az azonos értelmezést, így nem felel meg a régi Ptk. 209. § (4) bekezdésének. A pontatlan, hiányos szerződéses rendelkezés egyoldalúan jogosítja az I. r. alperest arra, hogy a zálogtárgy értékének csökkenése esetén eldöntse, mikor szükséges a fedezet kiegészítése és milyen határidőben köteles erre a fogyasztó, erre tekintettel a támadott rendelkezés a R. 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján tisztességtelen.

A törvényszék - figyelemmel a Győri Ítéltábla Pf.II.20.245/2016/4. számú eseti határozatában foglaltakra - rámutatott arra, hogy a régi Ptk. 260. §-a annak a következményeit szabályozza, ha a zálogtárgy elpusztul (teljesen elpusztul, vagy részleges pusztulás idézi elő a zálogtárgy értékcsökkenését), fizikai állagromlás történik. A dologi kötelezett jogaira és kötelezettségeire irányuló törvényi szabályozással ellentétes a szerződésnek az az általános rendelkezése, amely a zálogtárgy állagromláson kívüli okból bekövetkező - a kielégítést veszélyeztető mértékű - értékcsökkenése esetére is biztosítja a kielégítési jog megnyíltát arra az esetre, ha a zálogkötelezett a zálogfedezetet eredeti értékére nem egészíti ki.

A keresettel támadott szerződéses rendelkezés a 2/2011. PK véleményben foglaltakra is tekintettel - a jóhiszeműség és tisztesség követelményének sérelmével - egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontja meg a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát, így a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen, tehát a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján semmis.

Az I. és II.r. alperesek fellebbezésükben az ítélet megváltoztatását, a felperes keresetének elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a perben támadott kikötés nem tisztességtelen, mert az kifejezetten megfelel a régi Ptk. zálogjogi rendelkezéseinek, a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltaknak. A jogszabályi rendelkezésben foglalt garanciális jellegű szabályozás értelmében a zálogjogosult a zálogfedezet értékének romlása miatt csak három együttes feltétel teljesülése esetén jogosult a kielégítési jog gyakorlására. A felek a szerződésben meghatározták a zálogtárgy szerződéskötés-kori hitelbiztosítéki értékét, így annak meghatározása, hogy az I.r. alperes mikor kérheti a zálogfedezet kiegészítését, rögzítettnek tekinthető, ezáltal nem bizonytalan tényező. A zálogfedezet kielégítést veszélyeztető mértékű romlása, illetve a fedezet helyreállításához, kiegészítéséhez szükséges határidő nem határozható meg a szerződéskötéskor előre. Ezek a körülmények az adott helyzettől függenek. A kielégítési jog megnyílt körében mindig a hitelező zálogjogosultat terheli annak bizonyítása, hogy a Ptk. rendelkezésben és az annak alapján meghatározott szerződési kikötésben foglalt együttes feltételek teljesültek és a hitelező jogszerűen gyakorolja a jogosultságát. A kölcsönszerződésnek a zálogromlásra vonatkozó szerződési feltételei érthetőek és világosak, nem jelentenek egyoldalú előnyt a Hitelező számára. Utalt a fellebbezés a Győri Ítéltábla Pf.V.20.199/2016/4. számú ítéletében és a Budapest Környéki Törvényszék 7.G.40.585/2015/14. számú ítéletében kifejtett indokokra.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult. Hangsúlyozta, hogy a vitatott szerződési rendelkezés érdemi vizsgálatára azért kerülhetett sor, mert a Ptk. normaszövege, továbbá a szerződési feltétel egyezősége hiányzik. Utóbbi ugyanis nemcsak a zálogtárgy állagromlásához fűzi a zálogtárgy helyreállítása iránti kötelezettséget.

A vitatott szerződéses rendelkezés a szerződési feltétel értelmezésére a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítja fel, így a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet 1. §. (1) bekezdés a.) pontja szerint tisztességtelen. A perbeli esetben nem állapítható meg, hogy amennyiben a zálogtárgy állagromlása bizonyos mértékű, a zálogfedezet értéke viszont az ingatlanpiaci értéknövekedés miatt más mértékben nő, úgy mi alapján fogja a zálog romlását az alperes megállapítani és annak mértéke hogyan számítható ki. Azt sem rendezi a szerződés, hogy milyen paraméterek szerint lesz megítélve a zálog romlása körében az állag romlása, amely műszaki szakkérdés és például az ingatlanpiaci árak változása, amely ingatlanforgalmi szakkérdés.

Kifejtette azt is, hogy a Ptk. 261. § (2) bekezdése a zálogtárgy állagromlásának esetét szabályozza, ezzel szemben a szerződéses kikötés a zálogromlásról rendelkezik, ami magában foglalja a zálogromlás mellett az egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenést is. Ezen túlmenően a Ptk-ban mind a helyreállítás, mint a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adása egyértelmű rendelkezés, ugyanakkor a zálogfedezet eredeti értékre való kiegészítésére irányuló kötelezettség nem az. További eltérés, hogy a Ptk. rendelkezései szerint a kötelezettség megfelelő határidőn belüli elmulasztása esetén nyílik meg a kielégítési jog, a szerződés szerint azonban abban az esetben, ha nem egészíti ki a fedezetet a zálogkötelezett az eredeti értékre.

Az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 256/A.§ (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta felül és az I. és II.r. alperes fellebbezését részben alaposnak ítélte.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges és egyben elégséges körben feltárta, azt helyesen állapította meg, arra alapított jogkövetkeztetését és annak indokait azonban az ítélet tábla csupán részben osztotta.

A Ptk. 209. §. (5) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a jogszabály által, vagy jogszabály előírásának megfelelően megállapított szerződési feltétel. Az alperesi fellebbezéssel szemben a szerződés keresettel támadott kikötése azonban csak részben felel meg a Ptk. hivatkozott rendelkezéseinek.

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 állagromlás (részleges pusztulás) 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 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 kifejtettek miatt - szemben a fellebbezéssel - nem a kikötés jogszabállyal való tartalmi egyezősége, hanem az attól

való lényeges tartalmi eltérés állapítható meg, ekként a Ptk. 209. §. (5) bekezdésére való alperesi hivatkozás ekörben nem foghat helyt.

A zálogtárgy állagromlásán kívüli okból bekövetkező értékcsökkenése esetére a zálogkötelezettet a fedezet kiegészítésére kötelező, és ezen kötelezettség elmulasztása esetére a kielégítési jog megnyíltát biztosító 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, tehát a Ptk. 209/A §. (2) bekezdése alapján semmis. Helyes tehát a törvényszék etekintetben kifejtett álláspontja, a kereset e részében megalapozott.

Az ítéletábra utal arra is, hogy a zálogjog dologi jogi jogintézmény, melynek a lényegi tartalmát kitöltő jogszabályi rendelkezések kőgensek, eltérést nem engednek meg. A zálogjogból fakadó jogosultságok gyakorlásának és kötelezettségek teljesítésének egyes részleteit érintő, kiegészítő jellegű szabályozás körében érvényesül ugyan a Ptk. dispozítívítása, de jóval szőkebb keretek között, mint a kötelmi jog terén.

Nem tisztességtelenek ugyanakkor a perben támadott kikötés fentieket meghaladó rendelkezései, ugyanis a jogszabály előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra. Azok a Ptk. 260. § (2) és 261. § (2) bekezdése rendelkezéseinek megfelelően arra az esetre biztosítják a kielégítési jog megnyíltát, ha a zálogkötelezett az állagromlásból eredő zálogromlás esetére megfelelő felhívásra nem tesz eleget a jogszabályban foglalt pótfedezetnyújtási kötelezettségének.

A felperes ez irányú hivatkozásával kapcsolatosan az ítéletábra rámutat arra, hogy a zálogfedezet eredeti értékére való kiegészítése többféle módon történhet, a szerződéses kikötés ezen szóhasználatával csupán összefoglalóan foglalja magába a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglalt kötelezettségeket: a zálogtárgy helyreállítását vagy a megfelelő biztosíték adását. A sérelmezett szerződéses megfogalmazás e körben is megfelel a Ptk. 261. § (2) bekezdésének.

A szerződési kikötés ezen rendelkezéseinek tisztességtelensége tehát nem állapítható meg, hiszen a Ptk. 209.§ (5) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a jogszabály által, vagy jogszabály előírásának megfelelően megállapított szerződési feltétel. A kereset e részében tehát nem alapos.

Az elsőfokú bíróság által a Ptk. 209. § (4) bekezdése szerinti - tisztességtelenség megállapítására okot adó - körőmőnyek fennállása körében kifejtettekkel, valamint a felperes további álláspontjával kapcsolatban az ítéletábra rámutat arra, hogy a fedezet mibenlétére (kiválasztására és elfogadására) vonatkozó szempontoknak, a kötelezettet terhelő határidőnek, valamint a pótfedezetnyújtási kötelezettség egyik feltételeként szolgáló - állagromlásból eredő - értékcsökkenés mértékének előre történő meghatározása nem szükségképpen eleme a szerződésnek (utóbbiak erősen tényállásfüggőek is). Részletes szabályozásuk elmaradása nem teszi a fedezet kiegészítést előíró feltételt tisztességtelenné. Nem az általános szerződés feltétel tisztességtelensége körébe tartozó kérdés, hanem a hitelező ilyen irányú felszólítása alapján a felek között kialakult konkrét jogvita keretében dönthető el, hogy a hitelező megalapozottan gyakorolta-e jogait, megfelelő határidőt biztosítva kérte-e fedezet kiegészítését, s járt el a kiegészítő fedezet értékelése és elfogadása kapcsán. (Szegedi Ítéletábra Pf.II.20.861/2016/4.)

Nem mellőzhető annak figyelembe vétele, hogy az alperesi pénzintézet szerződéses szabályozás hiányában sem állapíthatja meg önkényesen, hogy a zálogfedezet értékcsökkenése, illetve a pótfedezet értéke milyen mértékű. Ezen eljárás ugyanis a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szőló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet kőgens előírásai által részleteiben szabályozott, utólagosan is ellenőrizhető. E

jogszabály garanciális előírást tartalmaz az értékelés időpontjára, az értékelést végző képzettségére és az értékelés során alkalmazandó módszerekre is, így ennek a szerződésben történő megismétlése szükségtelen, elmaradása nem kifogásolható.

A kifejtettkre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta. A pernyertesség-pervesztesség arányának megváltozása szükségessé tette a perköltségviselésre irányuló ítéleti rendelkezések megváltoztatását is. Az ítéletábra úgy ítélte meg, hogy a felek pernyertességének aránya azonos, ekként a Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében a feljegyzett kereseti illeték felét a felperes, másik felét az I.r. alperes köteles az államnak felhívásra megfizetni. Az I.r. alperes által lerótt fellebbezési illeték felét maga köteles viselni, a másik felét a felperes köteles megfizetni az I.r. alperes javára másodfokú perköltségként. Ezt meghaladóan a felek maguk kötelesek viselni a perben felmerült költségeiket.

Győr, 2018. március 20.

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Molnár Andrea sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó