

A Győri Ítéltábla a dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda (...) által képviselt **felperesnek**, a Pintér & Szabó Ügyvédi Iroda (...) által képviselt **alperes** ellen szerződés érvénytelensége tárgyában iránt indított perében, a Székesfehérvári Törvényszék 2017. szeptember 5-én kelt 48.P.20.429/2016/17. számú ítélete ellen a felperes által 18. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit a per főtárgya tekintetében részben és akként változtatja meg, hogy a felek között 2007. május 29-én létrejött „Önálló zálogjogot alapító szerződés ingatlanra” megnevezésű szerződés 13. (iii) alpontjában szereplő általános szerződési kikötésben foglalt „egyéb ok miatt” fordulat tisztességtelen, ezért érvénytelen.

Egyebekben a per főtárgya tekintetében az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Az elsőfokú ítéletnek a perköltségre vonatkozó rendelkezését mellőzi, és kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül összesen 60.700,- (Hatvanezer-hétszáz) Ft első- és másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felek között 2007. május 29-én létrejött „Önálló zálogjogot alapító szerződés ingatlanra” megnevezésű szerződés 10. pontjának a Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választottbíróság háromválasztott bírából álló tanácsának kizárólagos illetékességének kikötésére vonatkozó rendelkezése érvénytelen, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000,- Ft perköltséget.

Határozatának indokolásában rögzítette, hogy a felek - az alperes, mint zálogjogosult, valamint a felperes, mint adós - között 2007. május 29-én „Önálló zálogjogot alapító szerződés ingatlanra” megnevezésű szerződés jött létre, amelynek alapja a felek között ugyanezen a napon megkötött kölcsönszerződés volt. Az alperes önálló zálogjoga a felperes 1/1-ed illetőségben tulajdonát képező ... helyrajzi számú, természetben a alatt található ingatlanra terjed ki; a felek önálló zálogjoggal a felperes 50.417 CHF és ennek járulékai tartozását biztosították.

A zálogszerződés 6. pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

„Zálogkötelezett köteles a záloggal terhelt Ingatlanra az Adós Kölcsönszerződésből származó fizetési kötelezettségeinek biztosítékául egy, a Bank által elfogadható biztosító társaságnál - a jelen szerződés 3. pontjában rögzített Ingatlan érték erejéig - a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul vagyonszámvetést kötni, a biztosítás kedvezményezettjeként Bankot megjelölni és a biztosítási kötvényt másolati példányban Bankhoz eljuttatni. Bank vállalja, hogy a Kölcsönszerződés szerződésszerű teljesítését követően kedvezményezetti minőségéről lemond. A biztosítási kötvény jelen szerződés elválaszthatatlan melléklet képezi. Zálogkötelezett a biztosítási díjat köteles folyamatosan fizetni.

Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a zálogjog tárgyát képező Ingatlanban keletkezett biztosítási esemény következtében összességében 300.000,- Ft biztosítási összeget meg nem haladó épületkár esetén, amennyiben Bank akként nyilatkozik, hogy igényt tart a biztosítási összegre, illetve annak meghatározott részére, úgy a biztosítási összeget, illetve annak Bank által igényelt részét biztosító közvetlenül a Bank részére folyósítja. Bank vállalja, hogy a 300.000,- Ft-ot meg nem haladó biztosítási összegre vonatkozó elsődlegességi nyilatkozatát a biztosító káreseményről Banknak küldött értesítése kézhezvételétől számított 15 napon belül megteszi.

Amennyiben az Ingatlanban 300.000,- Ft biztosítási összeget meghaladó káresemény következik be, úgy a biztosító a biztosítási összeget automatikusan Bank részére fizeti ki.

Bank köteles a biztosítótól kapott biztosítási összeget Zálogkötelezett rendelkezésére bocsátani, hogy az Ingatlan helyreállítási költségeit fedezze, feltéve, hogy Zálogkötelezett előbb a Bank számára ésszerű és elfogadható költségvetést készít a helyreállításokra vonatkozóan, kivéve, ha Bank alapos okkal tarthat attól, hogy a Kölcsönszerződésből fakadó kötelezettségek nem kerülnek megfelelő teljesítésre. Ha Adós nem teljesíti megfelelően fizetési kötelezettségeit, Bank csak e kötelezettségek maradéktalan teljesítését követően számol el az általa biztosítótól kapott biztosítási összegekkel Zálogkötelezett felé, illetőleg Bank jogosult a biztosítás összeget Adós hátralékos tartozásának kiegyenlítésére fordítani.

Egyúttal Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy ezen biztosítást a Kölcsönszerződés fennállása alatt semmilyen módon nem szünteti meg. A biztosítási fedezet bármely okból történő megszűnése a jelen szerződéssel biztosított főkötelelem, valamint a Bank és az Adós közötti valamennyi szerződés azonnali felmondására ad okot. A biztosítás költségei Zálogkötelezettet terheli."

A szerződés 13. pontja tartalmazza az alábbiakat:

„Felek megállapodnak abban, hogy az önálló zálogjogból való kielégítési jog megnyílik, amennyiben a Zálogjogosult vagy Zálogkötelezett a jelen szerződést felmondja. A felmondás azonnali hatályú, amelynek következtében a Zálogjogosult kielégítési joga a felmondás közlését követő első napon megnyílik. A Zálogjogosult, illetőleg a Zálogkötelezett felmondással akkor érhet, ha (i) a zálogjoggal biztosított követelés kötelezettje (Adós) az esedékességgel szerződészerűen nem teljesíti a zálogjoggal biztosított tartozásait, vagy (ii) ha a Zálogjogosult a Kölcsönszerződést az abban megjelölt bármely ok miatt felmondja, továbbá (iii) ha a zálogtárgy romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti és a Zálogkötelezett a Zálogjogosult felhívása ellenére a Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki.

A Felek abban állapodnak meg, hogy a Zálogjogosult kielégítési joga - a jelen szerződés felmondása nélkül - automatikusan, minden további jogcselekmény nélkül megnyílik abban az esetben, ha a zálogtárgyat bármely tartozás fejében akár bírósági, akár más hatósági végrehajtás alá vonják, avagy

a zálogtárgyra más zálogjogosult a bírósági végrehajtás mellőzésével őt megillető kielégítési jogát gyakorolja."

A szerződés 19. pontja foglalja magában a Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választottbíróság három választottbírából álló tanácsának kizárólagos illetékességének kikötésére vonatkozó rendelkezést.

A felperes az önálló zálogjogot alapító szerződés 6., 13. és 19. pontjait érintően állította, hogy a szerződéses kikötések tisztességtelenek, ekként érvénytelenek. A szerződés 6. pontja kapcsán azt sérelmezte, hogy az alperes anélkül tette magát a jelzálogjoggal lekötött ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződés kötelezettjévé (helyesen: kedvezményezettjévé), hogy ennek ellentételezéseként vele szemben elszámolási kötelezettség került volna kikötésre, a biztosítási összeg felhasználhatóságát pedig nem kötötte az adósnak vele szemben fennálló lejárt kötelezettségéhez. E rendelkezés a jóhiszeműség követelményével ellentétesen megakadályozza a régi Ptk. 260. § (3) bekezdésének második mondata, mint diszpozitív szabály érvényesülését, ugyanis nem teszi lehetővé, hogy a biztosítási összeget a zálogtárgy helyreállítására fordítsa.

A szerződés 13. pontja vonatkozásában az volt az álláspontja, hogy sérti a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdését, valamint a fogyasztói szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontjait, továbbá (2) bekezdés f) pontját. Hangsúlyozta, a szerződés 13. pontjának első bekezdése az alperest egyoldalú hatalmassággal ruházza fel, hiszen a zálogfedezet előre meg nem határozott mértékű, ekként a bank egyoldalú, szubjektív megítélésétől függő értékcsökkenésére hivatkozik. A szerződési feltétel nem világos, nem érthető; nem lehet tudni, mit kell érteni „a követelés kielégítését veszélyeztető” fordulat alatt, és a szerződési rendelkezés a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítja fel annak értelmezésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a keresetet a szerződés 19. pontja vonatkozásában alaposnak, míg ezt meghaladóan alaptalannak ítélte meg.

A zálogszerződés 6. pontja kapcsán akként foglalt állást, hogy az világos, a fogyasztó számára is egyértelmű rendelkezéseket tartalmaz, a bank számmára semmilyen egyoldalú előnyt nem biztosít. Mivel az ingatlanfedezet a kölcsön visszafizetésének biztosítéka, mindkét fél érdekelt a fedezeti érték megőrzésében, és a vagyonbiztosítás engedményezése is kizárólag a kölcsönösszeg erejéig merülhet fel. A fedezetként felajánlott ingatlanak a kölcsön visszafizetéséig történő biztosítása a felperes nyilvánvaló érdeke is, ugyanis káresemény bekövetkezésekor a fennálló vagyonbiztosításból befolyó összeg fordítható a zálogtárgy helyreállítására, vagy ha ez nem lehetséges, úgy a kölcsönszerződésből fakadó tartozás rendezésére.

A szerződés 13. pontja tekintetében a törvényszék azt hangsúlyozta, önmagában az, hogy a zálogjoggal terhelt ingatlan a hitel biztosítékát szolgálja, nem sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, a bank pedig meghatározta azokat a feltételeket, amelyek bekövetkezése esetén igényét érvényesítheti. Mivel a felperes kötelezettséget vállalt a zálogtárgy fedezetének biztosítására, nyilvánvalóan nem értékelhető az alperes egyoldalú előnyeként, amennyiben bármilyen, érdekkörén kívüli okból a fedezet nem, vagy nem meghatározott mértéken áll rendelkezésre, és a zálogjogosult a folyamatos fedezet biztosításának helyreállítására kötelezettséget határoz meg.

A felperes megítélése szerint valójában nem azt kifogásolta, hogy az ingatlan értékének romlása esetén a biztosítékot ki kell egészíteni, hanem azt, hogy az alperes egyoldalúan határozza meg a

zálogtárgy romlását eredményező okokat, a fedezet pótlását kiváltó értékcsökkenés mértéke, és a felmondása alapjául szolgáló pótlási kötelezettségre nyitva álló határidő pedig nem meghatározott. Az a szerződési rendelkezés, amely értelmében a kölcsönszerződés fedezetét képező zálogtárgy értékének a követelés kiegészítését (helyesen: kielégítését) veszélyeztető módon történő csökkenése esetén a zálogkötelezettnek felszólításra megfelelő értékű fedezetről kell gondoskodnia, a régi Ptk. 525. § (1) bekezdésének c) pontja szerinti szabályozásnak felel meg. Nem annak van jelentősége, hogy a fedezet értéke milyen okból csökkent, hanem annak, hogy az értékcsökkenés jelentős mértékű; e „jelentős mértékű” ugyanakkor a szerződéses kikötés kellő részletezettséggel meghatározza. A szerződési rendelkezés nem jogosítja fel egyértelműen a szerződési feltétel értelmezésére az alperest, miként nem jogosítja fel annak meghatározására, hogy az alperes teljesítése szerződésszerű-e. Mindemellett a szerződéses kikötés a felperes teljesítését nem teszi kizárólag a bank akaratán múló feltételtől függővé, ezért nem tisztességtelen.

Arra figyelemmel, hogy a felperes túlnyomórészt elvesztette, az elsőfokú bíróság őt a régi Pp. 81. § (1) bekezdésén alapulóan 20.000,- Ft perköltség megfizetésére kötelezte az alperesnek.

Az ítélet keresetet elutasító rendelkezése ellen a felperes fellebbezett; ebben a körben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, és kereseti kérelmének megfelelő határozat hozatalát kérte. Másodlagosan a régi Ptk. 252. § (2) bekezdésére, míg harmadlagosan a régi Ptk. 252. § (3) bekezdésére hivatkozással kérte az ítélet fellebbezéssel érintett részének hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítást.

Az ingatlanra önálló zálogjogot alapító szerződés 6. pontját érintően azt sérelmezte, hogy az alperes anélkül tette magát a jelzálogjoggal lekötött ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződés kedvezményezettjévé, hogy ennek ellentételezéseként vele szemben elszámolási kötelezettség került volna kikötésre, a biztosítási összeg felhasználhatóságát pedig nem kötötte a vele szemben fennálló, lejárt kötelezettséghez. Mindemellett megismételte, a szerződési kikötés megakadályozza a régi Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdésében foglalt diszpozitív szabály érvényesülését, hiszen a biztosítási összeget nem fordíthatja a zálogtárgy helyreállítására. Egyensúlytalan, és a jóhiszeműség követelményével áll ellentétben, hogy az alperes kizárólagos kedvezményezettjévé váljon a biztosítási összegnek, és azt lakásingatlanának helyreállítása helyett a kölcsön törlesztésére fordítsa. Nem csupán a 300.000,- Ft-ot meg nem haladó biztosítási összeg, hanem az ezt meghaladó biztosítási összeg is az alpereshez kerül elsődlegesen, melyet részére előtte ismeretlen feltételek és paraméterek alapján fizet ki, bár a vagyontörlesztés célja elsődlegesen a biztosított ingatlan állagának, értékének helyreállítása. Nem világos, az alperes mit tekint „ésszerű” és „elfogadható” költségvetésnek.

A régi Ptk. 260. § (3) bekezdésében foglalt azzal a rendelkezéssel, miszerint jelzálogjog esetében mind a tulajdonos, mind a jogosult ennek az értéknek a zálogtárgy helyreállítására fordítását követelheti, a szerződéses rendelkezés ettől a lehetőségtől őt elzárja, másrészt pedig a biztosítási összeg a kölcsön törlesztésének helyébe léphet, ami jogszabályba ütközik. Az állapítható meg tehát, az alperes egyoldalú döntése, hogy a biztosítótól járó összeget igényli-e. Nem tűnik ki továbbá a biztosítási összeg elszámolásának mikéntje, ekként az alperes saját értelmezésén múlik, milyen elszámolást foganatosít.

A szerződés 13. pontja tekintetében azt emelte ki, hogy az a régi Ptk. 260. § és 261. §-aiban foglalt diszpozitív szabályoktól eltér, zálogtárgy romlása alatt pedig nem csak a régi Ptk. 261. § (2) bekezdése szerinti állagromlást, hanem a más ok miatti romlást is magában foglalja. Mivel rejtve marad előtte, hogy az alperes mit ért „egyéb ok” alatt, ezért a támadott szerződéses kikötés őt, mint a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan feljogosítja annak megállapítására, hogy teljesítése

szerződésszerű-e. Míg a régi Ptk. szerint ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult a zálogtárgy helyreállítását, vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását kérheti, addig a szerződés értelmében a zálogtárgy helyreállításának lehetősége fel sem merül, hanem a fedezet kiegészítésére köteles. Emellett a jogszabály szövege értelmében a helyreállítás és a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adása is egyértelmű, a zálogfedezet eredeti értékre való kiegészítésére irányuló kötelezettség azonban nem, hiszen nem állapítható meg, hogy ez a már zálogjoggal terhelt dolgot terheli, vagy újabb zálogtárgy bevonását követeli meg, esetleg más megoldást foglal magában. További eltérés, hogy míg a régi Ptk. szerint a kielégítési jog akkor nyílik meg, ha a zálogtárgy helyreállítására, biztosíték adására irányuló kötelezettségének a zálogkötelezett megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, addig a szerződés szerint abban az esetben, ha a fedezetet az eredeti értékre nem egészíti ki.

A felperes külön is sérelmezte az alperes javára megítélt 20.000,- Ft perköltséget.

Az alperes az ítélet fellebbezéssel támadott rendelkezésének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint minden alapot nélkülöz a felperesnek az ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló másodlagos és harmadlagos fellebbezési kérelme.

A zálogszerződés 6. pontja tekintetében utalt a Fővárosi Ítéltábla 10.Gf.40.109/2017/5-II. számú ítéletére, amely ugyanezen szerződéses kikötés tekintetében azt állapította meg, hogy nem tisztességtelen.

A szerződés 13. pontja vonatkozásában azt hangsúlyozta, hogy a fedezet értékének az eredeti értékre történő kiegészítését adott esetben szükségessé tevő változás objektíve vizsgálható, és annak feltétele, hogy a fedezet kiegészítésére a felperest felszólítsa. A rendelkezések ebben a vonatkozásban érthetőek és világosak, a kiegészítésre vonatkozó felszólítása pedig nem jelenti a szerződés módosítását, így a Korm. r. 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontjaiban foglaltak nem valósulnak meg. A fedezet értékének csökkenése valamely tényállapot feltárását jelenti, nem pedig a szerződés értelmezését. Mivel e szabályozás a szerződés teljesítésére vonatkozik, a zálogtárgy fedezeti értékének kiegészítésére irányuló kötelezettség pedig nem ebbe a körbe tartozik, a Korm. r. 1. § (1) bekezdés b) pontjának alkalmazása emiatt is kizárt. A fedezet kiegészítése szükségességét valamely tény megváltozása idézi elő, amely magatartástól független. A kikötés semmissége végül azért sem állapítható meg, mert a régi Ptk. 525. § (1) bekezdésének c) pontja értelmében a hitelező azonnal hatállyal felmondhatja a kölcsönszerződést, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent, és azt az adós a hitelező felszólítására sem egészíti ki.

A fellebbezés részben alapos.

Az ítéltábla mindenekelőtt előrebocsátja, az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére, és a törvényszéknek a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítására nem látott okot a felperes által felhívott egyik jogszabályi rendelkezésen alapulóan sem; ebben a vonatkozásban a felperes konkrét indokot meg sem jelölt.

A másodfokú bíróság megítélése szerint a törvényszék az önálló zálogjogot alapító szerződés 6. pontját érintően a keresetet helytállóan utasította el, ugyanakkor jogi következtetése a szerződés 13. pontja vonatkozásban téves.

A szerződés 6. pontja kapcsán

Az ítéletábra álláspontja szerint e szerződéses kikötés a felek jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt nem bontja meg, nem tisztességtelen.

A szerződés 6. pontjának lényege szerint a zálogjog tárgyát képező ingatlanban keletkezett biztosítási eseménnyel összefüggésben 300.000,- Ft biztosítási összeget meghaladó kár esetén a biztosító a biztosítási összeget automatikusan az alperesnek fizeti ki, míg ennél kisebb biztosítási összeg felmerülésekor csak akkor, ha a bank így nyilatkozik. A bank abban az esetben köteles a biztosítótól kapott biztosítási összeget a felperes rendelkezésére bocsátani az ingatlan helyreállítási költségeinek fedezése céljából, ha előbb a helyreállításokra vonatkozóan az alperes számára ésszerű és elfogadható költségvetést készít. Ez alól kivételt jelent, ha alapos okkal tarthat attól, hogy a felperes a kölcsönszerződésből fakadó kötelezettségeit nem teljesíti megfelelően. Ha az adós fizetési kötelezettségeit nem teljesíti megfelelően, a bank a biztosítási összeggel csak e kötelezettségek maradéktalan teljesítését követően számol el a zálogkötelezettrel, illetve az alperes a biztosítási összeget az adós hátralékos tartozásának kiegyenlítésére jogosult fordítani.

A szerződésnek a biztosítási összeg bank részére történő kifizetésére vonatkozó rendelkezései a zálogtárgynak a régi Ptk. 251. § (1) bekezdéséből következő biztosítéki szerepével állnak összhangban. A pénzösszeg felhasználása tekintetében a bankot elszámolási kötelezettség terheli, saját követelésének kiegyenlítésére pedig kizárólag a felperes lejárt tartozása esetén fordíthatja. Egyetért az ítéletábra az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperes is érdekelt a zálogjog tárgyát képező ingatlan fedezeti értékének megőrzésében; a biztosítási összegnek a helyreállítási célra elrendelt felhasználása előírására vonatkozó rendelkezése pedig kifejezetten ezt a célt, a fedezet biztosítását szolgálja. Nem jogszabálysértő annak előírása sem, hogy a helyreállításokra vonatkozóan a zálogkötelezettnek a bank számára ésszerű és elfogadható költségvetést kell készítenie.

A felek közötti egyensúlyt nem bontja meg, hogy a biztosítási összegnek a zálogkötelezettnek rendelkezésére bocsátását megelőzően a helyreállításokra vonatkozóan a zálogkötelezettnek a bank számára ésszerű és elfogadható költségvetést kell készítenie. A szerződés hivatkozott fordulatai nem adnak az alperes számára egyoldalú felhatalmazást; nem jelentik azt, hogy bank egyoldalúan, nem számon kérhetően határozhassa meg a költségvetésre vonatkozó követelményeket. Ha ugyanis a zálogkötelezett reális, ésszerű költségvetést készít, a rendeltetésszerű joggyakorlás követelményéből adódóan az alperes nem teheti meg, hogy azt visszautasítja. A „bank számára.....elfogadható” fordulatot nem lehet úgy értelmezni, hogy az alperes a zálogtárgy helyreállítása céljából készített költségvetést önkényesen visszautasíthassa; a költségvetés értékelésére ugyanakkor joga van. Az értékelés korlátját képezi ugyanakkor az, hogy a régi Ptk. alapvető rendelkezéseinek érvényesülniük kell, és a szerződés teljesítésekor a bankot köti a régi Ptk. 277. § (4) bekezdése szerinti együttműködési kötelezettsége.

Nem kifogásolható az a rendelkezés sem, hogy az alperes mérlegelési jogkörében dönthet arról, a 300.000,- Ft-ot meg nem haladó biztosítási összeg részére történő folyósítást igényli-e. Ennek az összeghatárnak a keretén belül a pénzösszegnek a zálogkötelezett részére történő folyósítása a felperes számára kedvező lehetőség, a régi Ptk. 260. § (3) bekezdése alapján ugyanakkor a zálogtárgy elpusztulásának, illetőleg értékcsökkenésének pótlására szolgáló biztosítási összeg, kártérítés vagy más érték eleve a zálogtárgy helyébe lép, illetőleg a zálogfedezet kiegészítésére szolgál. Abban az esetben végül, ha az alperes a részére folyósított biztosítási összeget az adós hátralékos tartozásának kiegyenlítésére fordítja, a felperest terhelő fizetési kötelezettség ezzel arányosan csökken, vagy akár meg is szűnik, és a felek közötti jogok és kötelezettségek egyensúlya ebben az esetben sem bomlik meg (Fővárosi Ítéletábra 10.Gf.40.109/2017/5-II. számú ítélete).

A szerződés 13. pontját érintően

Az ítéletábra álláspontja szerint a zálogszerződés támadott kikötése a régi Ptk. 260. § (2) bekezdésének, illetve 261. § (2) bekezdésének szövegétől eltér, ezért annak tisztességtelensége a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján vizsgálható.

Maghatározó jelentése van annak, hogy a zálogszerződés az ingatlanfedezet értéke bármilyen ok miatti csökkenése esetére az alperes felhívására kötelezi a felperest, hogy a megszabott határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékre egészítse ki. Ehhez képest a régi Ptk. 261. § (2) bekezdése a zálogtárgy állagromlásának esetét szabályozza csupán, melyhez képest a szerződés nem specifikálja azt az „egyéb okot”, amelynek folytán az ingatlanfedezet értéke csökken.

A másodfokú bíróság véleménye szerint relevanciája van annak is, hogy a zálogszerződés értelmében az ingatlanfedezet értékének csökkenése esetében a felperes - zálogkötelezett minőségében - a fedezet szükséges értékére történő kiegészítésére - ha őt a bank erre felszólítja - mindenképpen köteles, attól függetlenül, hogy a zálogtárgy helyreállítható lenne-e. Mindemellett a régi Ptk.-nak a helyreállítás, illetve a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adására vonatkozó rendelkezése egyértelmű, szemben a zálogfedezet eredeti értékre való kiegészítésére irányuló kötelezettséggel, ugyanis ez utóbbi kapcsán nem állapítható meg, hogy az a zálogjoggal már terhelt dolgot érinti, vagy más követelményt (például újabb zálogtárgy bevonását) indukál (Fővárosi Ítéletábra 13.Gf.40.449/2016/7/II. számú ítélete).

Mindezek miatt az önálló zálogjogot alapító szerződés 13. (iii) pontjában rögzített szerződési kikötés a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztességesség követelményeinek megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést köt fél, a felperes hátrányára állapítja meg, ezért a régi Ptk. 209. § (1) bekezdéséből következően tisztességtelen, így a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdése értelmében semmis.

Az ítéletábra a fentiekből következően tehát a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit a per főtárgya tekintetében részben és akként változtatta meg, hogy a zálogszerződés 13. pontjának támadott kikötése érvénytelenségét állapította meg, míg ezt meghaladóan - a szerződés 6. pontja kapcsán - az ítéletnek a per főtárgyára vonatkozó rendelkezését helybenhagyta.

Mivel a felperes fellebbezése részben eredményre vezetett, a másodfokú bíróság a régi Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest, hogy a felperes által megfizetett 36.000,- Ft elsőfokú illeték 2/3-át, 24.000,- Ft-ot, a 48.000,- Ft másodfokú eljárási illeték felét, ugyancsak 24.000,- Ft-ot, végül az elsőfokú eljárást érintően 12.700,- Ft ügyvédi munkadíjat, összesen 60.700,- Ft első- és másodfokú perköltséget tizenöt napon belül a felperesnek fizessen meg. Az ügyvédi munkadíj tekintetében a másodfokú bíróság döntése a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésnek a) pontján és 4/A. § (1) bekezdésén alapul; az említett összeg az általános forgalmi adót is magában foglalja. Ezt meghaladóan a felek felmerült költségeiket maguk viselik.

Győr, 2018. február 21.

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Szabó Péter sk.
előadó bíró

. Szalay Róbert sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: