

A Fővárosi Ítéletábra a ... Ügyvédi Iroda (...; ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a ... (...; ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt alperes neve. (alperes címe.) alperes ellen devizaszerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. március 28. napján kelt 8.G.44.593/2015/24. számú ítéletével szemben a felperes által 25. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az alperesnek 10.000 (tízezer) forint + áfa másodfokú perköltséget, valamint külön felhívásra az államnak 48.000 (negyvennyolcezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében az alperessel 2006. november 13. napján kötött jelzálogszerződés 8. pontja érvénytelenségének megállapítását kérte, mely szerint „Kötelezett tudomásul veszi, hogy a jogosult a zálogtárgy meglétét, rendeltetésszerű használatát, annak állagát bármikor ellenőrizheti, 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 felperes a keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 209/A. § (2) bekezdése, valamint a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § a) és b) pontjára alapította. Előadta, hogy a támadott szerződési rendelkezéssel az alperes egyoldalúan állapíthatja meg a zálogtárgy értékcsökkenését és az adós számára nem kiszámítható, hogy a bank mit fogad el fedezetként. A hivatkozott szerződési feltétel kizárólagosan az alperest jogosítja fel annak megállapítására, hogy teljesítése szerződéses, így a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megsértésével jelentős egyenlőtlenséget idéz elő a fogyasztó hátrányára.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott a Ptk. 251. § (1) bekezdésére, (3) bekezdésére, a Ptk. 261. § (1), (2) bekezdésére és a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) és d) pontjaira. A zálogszerződés 8. pontja a Ptk. 261. § (2) bekezdésében és a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt rendelkezéseknek felel meg, így a Ptk. 209. § (5) bekezdése miatt nem lehet tisztességtelen.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest, hogy az alperesnek 63.500 forint elsőfokú perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 36.000 forint eljárási illetéket fizessen meg.

Ítéletében tényként állapította meg, hogy 2006. november 13. napján a felperes és az alperes

egyetemes jelzálogszerződést kötöttek. A felek az alperes javára a felperes címe és ... szám alatt található ingatlanok vonatkozásában jelzálogjogot alapítottak. A jelzálogszerződés tartalmazza a kereset tárgyát képező kikötést.

Az ítélet jogi indokolásában az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a régi Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdése folytán a szerződés 8. pontjának a felperes által támadott rendelkezései összhangban vannak a régi Ptk. szabályaival, ezért önmagában nem tisztességtelenek. Álláspontja szerint az nem biztosít egyoldalú értelmezési lehetőséget a pénzintézet számára. A zálogtárgy értékének csökkenése, állapota romlása mértékének megállapítása során a felek nem zárták ki, hogy az alperes közreműködött, szakértőt vegyen igénybe, erre lehetőséget ad az Üzletszabályzat 6. pontja. A feleket együttműködési kötelezettség terheli, melynek során az Üzletszabályzat 3.1. pontjában foglaltak szerint a felperesnek lehetősége van a szerződéssel kapcsolatban kérdéseket feltenni, felhívni a figyelmet az esetleges változásokra, tévedésekre és mulasztásokra. Az ügylettel kapcsolatban összefüggő kérdésekre 15 naptári napon belül köteles válaszolni a megkeresett fél, így a felperesnek lehetősége van arra, hogy az alperes által meghatározott zálogtárgy értéke csökkenése, állapotromlásának mértékét vitassa. A zálogszerződés 6. pontjában foglalt hitelbiztosítéki érték mind a két ingatlan esetében a felek részéről meghatározásra került, a felperes a zálogszerződés aláírásával azt elfogadta. Amennyiben a zálogtárgy értéke a hitelbiztosítéki értékhez képest csökken, megállapítható a zálogtárgy értékének csökkenése, így az alperest nem jogosítja fel az adott szerződési feltétel egyoldalú értelmezésére, ezért a zálogszerződés 8. pontjában foglalt szerződési feltétel nem ütközik a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába.

Kifejtette, hogy az újabb biztosíték nyújtásának feltétele a zálogtárgy értékcsökkenése, állapotának romlása. A zálogtárgy állapotát az alperes jogosult rendszeresen ellenőrizni, ennek során a felek nem zárták ki, és az Üzletszabályzat 6.1. pontja is lehetővé teszi, hogy az alperes közreműködött szakértőt is igénybe vegyen, ami biztosítékot jelent a felperes részére, hogy szakértelemmel rendelkező személy állapítsa meg a zálogtárgy állapotát és az értékcsökkenés mértékét. A Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak nem alkalmazhatóak a zálogszerződés 8. pontja esetén, mivel nem a szerződésszerű teljesítésre vonatkozik e rendelkezés, hanem a zálogtárgy állapotának, értékének csökkenése esetére új biztosíték adási, illetőleg kiegészítési kötelezettséget határoz meg a felperes részére. A Ptk. 261. § (1) bekezdése értelmében a felperes, mint a zálogkötelezett az ingatlan rendeltetésszerű használatára jogosult, köteles azonban annak épségét megőrizni.

A Ptk. 209. § (4) bekezdésében foglalt feltételek sem állnak fenn, a szerződés keresetben megjelölt rendelkezésének egyértelmű és érthető a megfogalmazása, az átlagfogyasztó számára közérthető stílusban és olvasható formátumban került megszövegezésre.

Nem találta szükségesnek az elsőfokú bíróság a felperes személyes meghallgatását, mivel a felperesi jogi képviselő a bíróság felhívására akként nyilatkozott, miszerint azon hivatkozását, hogy az üzletszabályzat és a hirdetmény nem képezte a szerződés részét, nem tekinti kereseti kérelemnek, hanem csak a jogi indokok körébe történő előadásként tartja fenn. Figyelemmel arra, hogy a zálogszerződés kereseti kérelemben foglalt szerződési feltétele megfelel a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek, és a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján nem vizsgálható, mely körülményre tekintettel a bíróság mellőzte a felperes személyes meghallgatását.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen annak a kereseti kérelme szerinti megváltoztatását, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Fellebbezése indokolásában előadta, hogy az elsőfokú bíróság ítélete indokolása formális, a felperes érvénytelenségre vonatkozó állításainak tételes cáfolatát jogszabályi hivatkozással is

alátámasztottan, ténylegesen nem tartalmazza.

Álláspontja szerint a sérelmezett szerződési kikötés azért tisztességtelen, mert a pénzügyi intézmény olyan konstrukciót alkalmaz, amelyben korlátlan törlesztőrészlet növekedés lehetősége rejlik, az nem hárítható át az adósra további kockázatként. A szerződéses rendelkezés szerint az alperes a fedezetként szolgáló ingatlan értékének csökkenése esetén követelheti a fedezet kiegészítését és annak elmaradásához a legsúlyosabb jogkövetkezmény alkalmazását, azaz a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondhatóságát kötötte. Hivatkozott az Európai Bíróság C-618/2010. számú ítéletében kifejtettekre. Álláspontja szerint az általa vitatott szerződési feltétel nem volt világos és érthető a fogyasztó számára. A perbeli kikötés mellett a zálogjogosult olyan költségekre is kielégítést kereshet a zálogtárgyból, amelyek fel sem merültek, és előfordulhat az is, hogy valamely zálogtárgy szükségtelenül kerül értékesítésre. A fogyasztó nem tudhatja, hogy mit ért az alperes azon, hogy „Amennyiben a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti”, illetve a fedezeti ingatlan értéke alatt. Állítása szerint a perbeli hitelkonstrukció esetén az adós tőketartozása növekedhet, a többletfedezet iránti igény pedig ezzel összefüggésben is felmerülhet. Éppen amiatt tisztességtelen ez a kikötés, mivel nem csak a zálogtárgy állagromlásához, mint feltétel bekövetkeztéhez fűződik a felek jogviszonyában a zálogtárgy helyreállításának kötelezettsége, hanem arra más feltételek esetén is sor kerülhet. Állította, hogy a Ptk. rendelkezése a zálogtárgy állagromlásának esetét szabályozza, míg a vitatott szerződési kikötés a zálog romlását, amelybe az állagromlás mellett az egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenés is beletartozik. Így ide értendő az az eset is, amikor a zálogtárgy értéke nem csökken, de a hitel aktuális összegének növekedése miatt a biztosíték már nem nyújt kellő fedezetet a hitelező kielégítéséhez.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására és a felperes költségeiben történő marasztalására irányult.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az eljárása során a Pp. 221. § (3) bekezdésében írtaknak teljes körűen eleget tett és érdemben is megalapozott döntést hozott.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében bírálta felül.

Az alperes fellebbezése alaptalan.

A fellebbezés az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére is irányult, az ítéltábla elsődlegesen ezt az indítványt vizsgálta, amivel annak eredményessége az elsőfokú ítélet érdemi felülvizsgálatát kizárná. A felperes az indokolási kötelezettség megsértését jelölte meg, mint lényeges eljárási szabálysértést. Az ítéltábla megítélése szerint az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségének eleget tett, melyre tekintettel az elsőfokú ítéletet érdemben vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla az érdemi döntéssel és lényegében annak jogi indokaival is egyetértett. A fellebbezésre tekintettel az alábbiakra mutat rá.

A szerződés 8. pontjának keresettel érintett rendelkezése 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. Ezen kikötés első fordulata tehát az ellenőrzési jog fennállását és terjedelmét tartalmazza egyértelműen és világosan. A fellebbezés ezt a rendelkezést nem érintette.

A második fordulat a zálogtárgy állagromlása esetére vonatkozik. A régi Ptk. 261. § (2) bekezdése

ezt akként szabályozza, hogyha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását, vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Ha a kötelezett a jogosult felhívásának megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a jogosult kielégítési jogát gyakorolhatja. Az idézett jogszabályhely a felperes által támadott szerződéses rendelkezés második fordulatával azonos.

Az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a támadott szerződési kikötés a régi Ptk. 261. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakkal megegyező szabályt tartalmaz, ezért a Ptk. 209. § (6) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelennek.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésében foglaltak alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes jogi képviselével felmerült 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére. A felperes viseli továbbá az illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése alapján.

Budapest, 2017. szeptember 27.

. Senyei György s.k.
a tanács elnöke

. Bicskei Ildikó s.k.
előadó bíró

. Ócsai Beatrix s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: