

A Fővárosi Ítéltábla ... ügyvéd (**cím**) által képviselt felperes neve (**cím**) felperesnek - ... jogtanácsos által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (1074 Budapest, Vörösmarty u. 3/b.) II. rendű és III.rendű alperes neve (**cím**) III. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma 2017. február 14. napján kelt, 8.G.40.992/2016/21. számú ítélete ellen a felperes 22. sorszám alatti fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy a felek között 2008. augusztus 8-án létrejött zálogszerződés II.7. pontjának alábbi rendelkezése:

„Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Hitelezőnek a zálogból való kielégítési joga a biztosított követelés lejárta hiányában is megnyílik akkor, ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek zálogból való kielégítését veszélyezteti és a Zálogkötelezett a Hitelező felhívása ellenére a Hitelező által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki.”- érvénytelen.

Mellőzi a felperest az I. rendű alperes javára elsőfokú perköltség megfizetésére kötelező rendelkezést és kötelezi az I. rendű alperest, hogy a felperesnek 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg 18.000 (tizennyolcezer) forint eljárási illetékből álló perköltséget, a felek a további elsőfokú eljárással felmerült költségeiket maguk viselik;

egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg a felperesnek 24.000 (huszonnégyezer) forint fellebbezési illetékből álló másodfokú perköltséget, a felek ezt meghaladó másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült költségeiket maguk viselik.

Ezen ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte, hogy az elsőfokú bíróság állapítsa meg az I. rendű alperessel 2008. augusztus 8-án megkötött és közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés I.1., I.1.3. és I.2.6. pontjainak, valamint az ugyanezen a napon megkötött jelzálogszerződés II.7. pontjának tisztességtelenségét. A II. és III. rendű alperest a kereset teljesítésének tűrésére kérte kötelezni.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állítása szerint a keresetben

megjelölt szerződési feltételek nem tisztességtelenek.

A II. és III. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 30.000 forint perköltséget.

Ítéletének indokolásában idézte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 209/A § (2) bekezdését, 209. § (1)-(5) bekezdését, 260. § (2) bekezdését, 261. § (1) és (2) bekezdését, valamint a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjait.

Megállapította, hogy a kölcsönszerződés a 2014. évi XC. törvény (a továbbiakban: DH2) hatálya alá tartozik. Kifejtette, hogy a kölcsönszerződés keresettel támadott I.1.1. és I.1.3. pontjaiban rögzített feltételek a felek közötti elszámolást érintik, ezért a DH2 törvény 37. §-a szerint a felperes köteles lett volna jogkövetkezmények alkalmazására irányuló keresetet előterjeszteni. Mivel a felperes felhívás ellenére sem terjesztett elő ilyen keresetet, az elsőfokú bíróság úgy tekintette, hogy a kölcsönszerződés I.1.1. és I.1.3. pontjában foglalt szerződési feltételek tisztességtelenségére alapított kereseti kérelmet a felperes nem tartja fenn.

A zálogszerződés II.7. pontjával kapcsolatban rámutatott, hogy a szerződés ezen rendelkezése megfelel a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltaknak, ezért a feltétel tisztességtelensége a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján nem vizsgálható. A szerződési feltételek azon rendelkezéseinek tisztességtelensége, amelyben a diszpozitív jogszabályi rendelkezésektől a felek eltértek, nem volt megállapítható, mivel azok egyértelműen és érthetően voltak megfogalmazva, az R. 1. § a) és b) pontjaiban foglalt feltételek fennállása pedig nem volt megállapítható.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a kölcsönszerződés I.1.2.6. pontja a szerződés III.6. pontja alapján az ÁSZF-ben írtakkal együtt értelmezendő. Az ÁSZF 2.6.1.2. pontja kifejezetten figyelembe veszi az adós teljesítését és az adott időszakban fennálló kölcsön összegét, ehhez köti a fedezetül szolgáló ingatlan értékét. Részletesen szabályozza, hogy amennyiben káresemény történik, és a biztosító által teljesítendő kártérítés összege a bank hirdetményében meghatározott maximális összeget nem haladja meg, a zálogkötelezett a vagyont biztosításból származó kártérítés összegével a bank külön hozzájárulása nélkül jogosult rendelkezni, de azt köteles a zálogtárgy helyreállítására fordítani. Amennyiben a kártérítés összege a hirdetményben rögzített mértéket meghaladja, úgy a pénzösszeg a zálogtárgy helyébe lép és a zálogfedezet kiegészítésére szolgál, kifizetése kizárólag és közvetlenül a bankhoz történhet. Ezen összeget a bank - amennyiben ennek feltételei fennállnak és a felek másként nem állapodtak meg -, a szükséges munkálatok elvégzését igazoló okmányok bemutatását követően utalja át. Mindezek alapján megállapítható, hogy a szerződés részletes rendelkezéseket tartalmaz a vagyont biztosításból származó kártérítés összegének felhasználásáról káresemény esetén és ez megfelel a Pp. 260. § (3) bekezdése rendelkezéseinek, és az R. 1. § a) és b) pontjába sem ütközik.

Mindezekre tekintettel a keresetet elutasította és mint pervesztes felet a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az I. rendű alperes perköltségeinek megfizetésére.

A felperes az ítélet elleni fellebbezésében elsődlegesen annak megváltoztatásával keresetének teljesítését, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem tett teljes körűen eleget a Pp. 221. § (3) bekezdésében írt indokolási kötelezettségének, az indokolása formális, az érvénytelenséggel kapcsolatos rendelkezését csak egy mondatban indokolja.

A zálogszerződéshez kapcsolódóan előadta, hogy a Ptk.-nak a felek jogviszonyára irányadó normaszövege és a támadott szerződési feltétel egyezősége hiányzik. Ez a rendelkezés az I. rendű alperest egyoldalúan feljogosítja a feltétel értelmezésére {R. 1. § (1) bekezdés a) pont}. Nem állapítható meg, hogy mi alapján határozza meg a zálogtárgy romlását és mértékét, továbbá az sem, hogy az miként számítható ki. A fogyasztó nem tud előre számolni azzal, hogy mikor és milyen körülmények esetén köteles a zálogfedezetet az eredeti értékre kiegészíteni, így ez a feltétel egyértelműen tisztességtelen az R. 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján.

A kölcsönszerződés I.1.1. pontja a szimmetria elvébe ütközik, ezért tisztességtelen és semmis, mivel kizárja a kedvező feltételváltozás fogyasztó javára történő érvényesülését. A hivatkozott feltétel a kölcsönösszeg módosítására biztosít lehetőséget az I. rendű alperes számára, így az a Hpt. 210. § (3) bekezdésébe ütközik, mivel a fogyasztóval kötött kölcsönszerződésben az ügyfél számára kedvezőtlenül kizárólag a kamatot, díjat vagy költséget lehet egyoldalúan módosítani.

A kölcsönszerződés I.1.3. pontja az R. 1. § b) pontjába ütközik, ugyanis az I. rendű alperest jogosítja arra, hogy önkényesen értelmezve választhassa ki a folyósítás időpontját. A hivatkozott szerződéses pont ugyanis nem határozza meg a folyósítás időpontját, csak az I. rendű alperes kedve szerint befolyásolható folyósítási időtartamot. A felperes tehát nem volt abban a reális helyzetben, hogy az általa megkötött szerződés kölcsönösszegét a szerződés megkötésekor megismerje, nem tudhatta ugyanis, hogy a jövőben bizonytalan időpontban bekövetkező folyósítás időpontjában mekkora lesz a vételi árfolyam nagysága figyelemmel arra is, hogy az I. rendű alperes maga határozhatta meg a pontos folyósítási időpontot. Mivel ebből kifolyólag a kölcsön összegének meghatározása kizárólag az I. rendű alperes egyoldalú hatalmassága, ez a felek közötti jogok és egyensúlyok arányát a felperes hátrányára megbontja, ezért a feltétel semmis.

A kölcsönszerződés I.1.6. pontja tartozás hiányában is lehetővé teszi a biztosítási összeg elvonását az adóstól. Megakadályozza továbbá a kikötés Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdésében foglalt diszpozitív szabályának érvényesülését, a felperesnek ugyanis a szerződéses rendelkezés folytán nem áll módjában a biztosítási összeget a zálogtárgy helyreállítására fordítani. A feltétel egyensúlytalanságot eredményez a felek között és a jóhiszeműség követelményével is ellentétben áll.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

Előadása szerint az ítélet indokolása a Pp. rendelkezéseinek mindenben megfelel. Utalt az általa az elsőfokú eljárás során részletesen kifejtettekre, amelyeket továbbra is fenntartott. Álláspontja szerint helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság a tekintetben, hogy a zálogszerződés II.7. pontja nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely csak az alperest jogosítaná a szerződés valamely feltételének értelmezésére vagy a teljesítés szerződésszerűségének megállapítására. Helyesen rögzítette az ítélet azt is, hogy a szerződési pontba foglalt rendelkezések egyértelműek és érthetőek.

Sérelmezte, hogy a felperesi fellebbezés figyelmen kívül hagyta azon tény, hogy az elsőfokú

bíróság az ítélete indokolása szerint úgy tekintette, hogy a kölcsönszerződés I.1.1. és I.1.3. pontjával kapcsolatos keresetét nem tartja fenn, mivel felhívás ellenére nem terjesztett elő a DH2 törvény rendelkezéseinek megfelelő keresetet. A kölcsönszerződés II.6. pontjához kapcsolódóan hivatkozott rá, hogy az az I. rendű alperest nem jogosítja a szerződés feltételének értelmezésére vagy a teljesítés szerződésszerűségének megállapítására, valamint arra, hogy a szerződés részévé vált ASZF 2.6.1.2. pontja a vagyonszolgáltatás körében részletesen és nem indokolatlanul vagy egyoldalúan rögzíti a káreseménykor a biztosító által fizetett összeg sorsát.

A II. és III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet teljes egészében bírálta felül.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének elbírálásához szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, a tényállást helyesen állapította meg, és a másodfokú bíróság az I. rendű alperessel szemben indított keresetet elutasító döntésével és annak indokolásával is túlnyomórészt egyetértett.

A felperes nem vitásan fogyasztóként kötött az I. rendű alperessel kölcsönszerződést, ezért az a Ptk. 685. § e) pontja értelmében fogyasztói szerződésnek minősül. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek között a DH1 és DH2 törvények hatálya alá tartozó fogyasztói kölcsönszerződés jött létre. Helytállóan állapította meg azt is, hogy a kölcsönszerződés I.1.1. és I.1.3. pontjával kapcsolatos felperesi kereseti kérelmek a felek közötti elszámolásra kihatnak, ezért ezen pontok érvénytelensége kapcsán a felperesnek az elszámolásra is kiterjedő, összecsúszva is megjelölt marasztalási keresetet kellett volna előterjesztenie. Ennek hiányában az elsőfokú bíróság helytállóan tekintette úgy, hogy a kölcsönszerződés I.1.1. és I.1.3. pontjában foglalt szerződési feltételek tisztességtelenségére alapított kereseti kérelmet a felperes nem tartja fenn. Ekörben az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségének is teljes körűen eleget tett.

A kölcsönszerződés I.2.6. pontja körében az ítélet az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel teljes mértékben egyetért és csak a fellebbezés tartalmára utalva mutat rá az alábbiakra. Alaptalanul hivatkozott a felperes a fellebbezésében arra, hogy a kikötés tartozás hiányában is lehetővé teszi a biztosítási összeg elvonását az adóstól. Ezzel szemben a sérelmezett kikötés értelmében az alperes a biztosítási összeget kizárólag az adós (felperes) esedékes fizetési kötelezettsége teljesítésére fordíthatja. Ebből következően a még nem esedékes tartozás csökkentésére azt nem használhatja fel, a fel nem használt biztosítási összeg a zálogtárgy helyreállítására fordítandó.

A szerződés II.7. pontjával kapcsolatban az ítélet az elsőfokú bíróság döntésével és indokolásával az alábbiak szerint.

A Ptk. 209. § (5) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a jogszabály által vagy a jogszabály előírásának megfelelően megállapított szerződési feltétel. Az elsőfokú ítéleti megállapítással szemben azonban a jelzálogszerződés II.7. pontja 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

jogszabályi rendelkezés a fizikai állagromlás esetére tartalmaz irányadó szabályozást a felek jogait és kötelezettségeit illetően.

A Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdésének a zálogtárgy értékcsökkenésével kapcsolatos rendelkezése a zálogtárgy állagromlásán alapuló értékcsökkenése esetén alkalmazható. A Ptk. 260. § (2) bekezdése és a jelzálogjogra irányadó különös szabályozás [Ptk. 261. § (2) bekezdés] kizárólag a 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 követelje.

Ezen szabályozással ellentétes az a szerződési rendelkezés, ami a zálogtárgy állagromlástól eltérő okból bekövetkező értékcsökkenés esetére biztosítja a kielégítési jog megnyíltát, ha a zálogkötelezett a zálogfedezetet nem egészíti ki. A kifejtettek miatt az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben nem a kikötés jogszabállyal való tartalmi egyezősége, hanem az attól való lényeges tartalmi eltérése állapítható meg. Ekként pedig a Ptk. 209. § (5) bekezdésére való elsőfokú ítéleti megállapítás alaptalan.

A 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.

A kifejtett indokok alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésének alkalmazásával részben megváltoztatta és a zálogszerződés II.7. pontjában foglalt szerződési feltétel érvénytelenségét megállapította, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A felperes fellebbezése az I. rendű alperes tekintetében részben eredményre vezetett, ezért az I. rendű alperes a Pp. 239. §-a szerint irányadó Pp. 80. §-a alapján köteles a felperes eljárási illetékből álló elsőfokú és a fellebbezési illetékből álló másodfokú perköltségének fele összegű megfizetésére, a felek ezt meghaladó első- és másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült költségeiket maguk viselik.

Budapest, 2017. október 18.

. Senyei György s.k.
a tanács elnöke

dr. Bicskei Ildikó s.k.
előadó bíró

. Ócsai Beatrix s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: