

A Fővárosi Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Pintér és Szabó Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó Tamás ügyvéd) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2017. június 1. napján meghozott 5.G.44.149/2015/20. számú ítélete ellen a felperes részéről 21. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti.

Fellebbezett rendelkezését megváltoztatja és megállapítja, hogy a peres felek által 2008. november 5. napján megkötött önálló zálogjogot alapító szerződés 5. pontjának a biztosítási szerződésben az alperes kedvezményezettként való megjelölését előíró kitétele érvénytelen.

A felperest az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség térítése alól mentesíti, és az alperest kötelezi, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 18.000 (tizennyolcezer) forint elsőfokú perköltséget.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 54.350 (ötvennégyezer-háromszázötven) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy az alperessel 2008. november 5. napján kötött deviza alapú kölcsönszerződésének VIII.9. pontja, illetve a kölcsönszerződést biztosító, önálló zálogjogot alapító szerződés 5., 13. és 15. pontja a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése és a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján tisztességtelen, ezért semmis. A felperes előadta, hogy a zálogszerződés 5. pontja azért tisztességtelen, mert az alperes anélkül tette magát a jelzálogul leköttet ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződés kedvezményezettjévé, hogy ennek ellentételezéseként vele szemben elszámolási kötelezettséget kötöttek volna ki, illetve hogy a biztosítási összeg felhasználhatóságát az adósnak vele szemben fennálló lejárt kötelezettségéhez kötöttek volna.

Az alperes ellenkérelmében kérte a felperes keresetének elutasítását azzal, hogy a zálogszerződés 15. pontjában írt választottbíróági kikötés tisztességtelenségét elismerte. A zálogszerződés 5. pontját illetően az alperes előadta, hogy a szerződési feltételt érthetően és világosan fogalmazták meg, az semmilyen egyoldalú előnyt nem biztosít az alperes számára. A vagyonbiztosítási összeget csak a kölcsönösszeg erejéig engedményezték az alperesre, a biztosítási összeg felhasználásával az alperes által jóváhagyott módon a felperesnek lehetősége van a fedezeti ingatlan helyreállítására.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a perbeli zálogjogot alapító szerződés 15. pontja szerinti választottbíróági kikötés érvénytelen, ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Indokolása szerint a zálogszerződés 5. pontját illetően a jelzálogjog biztosítéki jellegéből kellett kiindulni, miszerint a zálogjog célja az, hogy a kölcsönköveteléshez fedezetet biztosítson. A zálogszerződés 5. pontjának azon rendelkezése, amely szerint a biztosítási összeg a zálogtárgy helyébe lép, a Ptk. 260. § (3) bekezdésének megfelelő szerződéses kikötés, amelyre vonatkozóan az alperesnek nincs elszámolási kötelezettsége a felperes irányába, és nincs összefüggésben az adós tartozásával sem. A kikötés összhangban van a zálogjog céljával és a Ptk. szabályaival, ezért annak tisztességtelensége sem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a zálogszerződés 5. pontjára vonatkozó kereseti kérelemnek helytadó döntés meghozatalát. Másodlagosan kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára történő utasítását. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget a Pp. 221. § (3) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségének. Az elsőfokú bíróság emellett figyelmen kívül hagyta a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontját, valamint a Ptk. 4. §-át. A zálogszerződés 5. pontja vonatkozásában kiemelte, hogy a kikötés tartozás hiányában is lehetővé teszi a biztosítási összeg elvonását az adóstól. A kikötés megakadályozza a Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdésében foglalt diszpozitív szabály érvényesülését, a felperesnek ugyanis a szerződéses rendelkezés folytán nem áll módjában a biztosítási összeget a zálogtárgy helyreállítására fordítani. A kikötés egyensúlytalan és a jóhiszeműség követelményét is sérti.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását. Az elsőfokú bíróság a jogszabályi előírásoknak megfelelően utasította el a felperes keresetét, ezért a felperes fellebbezése megalapozatlan. A felperes hivatkozásával szemben az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségének is maradéktalanul eleget tett. A zálogszerződés 5. pontjával összefüggésben az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatait változatlanul fenntartotta, kiemelve, hogy az alperes semmilyen indokolatlan egyoldalú előnyhöz nem jut a támadott szerződési feltétel alapján.

A Fővárosi Ítéltábla nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének a kölcsönszerződés VIII.9. és a zálogszerződés 13. pontját érintő keresetet elutasító, valamint a zálogszerződés 15. pontját érintő kereseti kérelemnek helyt adó rendelkezéseit, amelyek fellebbezés hiányában a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedtek.

A felperes fellebbezése alapos.

Az ítéltábla a felperesi fellebbezés alapján mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy indokolt-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján. A felperes megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság megsértette volna a Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségét, mert ezen az alapon csak akkor kerülhet sor az elsőfokú ítélet hatályon

kívül helyezése, ha az ítéletből nem derül ki, hogy az elsőfokú bíróság a döntését mire alapította. Az elsőfokú ítéletből ugyanakkor kitűnik, hogy az elsőfokú bíróság a felperes keresetét milyen jogi indokok alapján utasította el. Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése tehát nem volt ok.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, fellebbezett döntésével és annak jogi indokaival azonban az ítéletábra nem értett egyet.

A fellebbezésre tekintettel a perben arról kellett állást foglalni a zálogszerződés 5. pontját illetően, hogy lehet-e tisztességes az a szerződési kikötés, amely biztosítási szerződés megkötését írja elő a zálogkötelezett számára azzal, hogy a biztosítási szerződés kedvezményezettjeként az alperes személyét kell megjelölni.

A jogvita eldöntése során abból kellett kiindulni, hogy a Ptk. tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó szabályai, illetve a Korm. rendelet a 93/13/EGK irányelv (a továbbiakban: Irányelv) harmonizálását szolgálják, így azokat az uniós joggal összhangban, az uniós jog elsőbbségére és az Európai Unió Bíróságának (a továbbiakban: EUB) ítélkezési gyakorlatára tekintettel kell alkalmazni. Az EUB előzetes döntéshozatali eljárásban kifejtett álláspontja ugyanis a tagállami bíróság számára kötelező jelleggel magyarázza és pontosítja az uniós jogszabály jelentését és terjedelmét, ahogy azt annak hatálybalépésétől kezdődően értelmezni és alkalmazni kell, illetve kellett volna (C-92/11. „RWE Vertrieb” ítélet 58. pont). Az EUB C-415/11. „Aziz” ügyben hozott ítéletének 68-69. pontjai alapján annak megállapításához, hogy valamely feltétel a felek szerződésből eredő jogaiban és kötelezettségeiben jelentős egyenlőtlenséget idéz-e elő a fogyasztó kárára, különösen a nemzeti jognak a felek megállapodása hiányában irányadó szabályait kell figyelembe venni. Az ilyen egyenlőtlenség csak akkor nem sérti a jóhiszeműség követelményét, ha méltányos eljárás esetén észszerűen elvárható lett volna, hogy a fogyasztó egyedi megtárgyalást követően is elfogadja az adott feltételt.

Az elsőfokú bíróság a szerződési feltételt tévesen értelmezte, az ugyanis nem a biztosítási összeg alperesre történő engedményezéséről, hanem az alperes kedvezményezettjeként való megjelöléséről szól. Ebből következően az sem felel meg a valóságnak, hogy a perbeli feltétel alapján a biztosítási összeg a zálogtárgy helyébe lépne, hiszen a zálogtárgy a felperes birtokában marad, míg a biztosítási összeget a biztosító az alperes részére utalja. A biztosítási összeg abban az esetben léphetne a zálogtárgy helyébe, ha azt a biztosító a felperes kezéhez teljesítené, a feltétel alapján azonban az alpereshez kerül. A Ptk. 260. § (3) bekezdéséből az sem következik, hogy az alperesnek a biztosítási összeggel ne kellene elszámolnia. A szerződési feltétel tartalma tehát nem azonos a Ptk. 260. § (3) bekezdésében írtakkal.

A biztosítási szerződés megkötésének kötelezettségét előíró szerződési feltétel önmagában nem minősül tisztességtelennek, mivel a Ptk. 261. § (1) bekezdéséből következően a zálogkötelezett köteles az ingatlan épségét megőrizni, vagyis a biztosítási szerződés megkötésének előírása ennek a kötelezettségnek a teljesítését szolgálja. Amennyiben ugyanis az ingatlan a zálogkötelezettnek felróható okból rongálódik, a zálogtárgy pótlását vagy a fedezet kiegészítését a biztosítási szerződésből származó biztosítási összegből lehet fedezni. A kötelező biztosítási szerződés tehát a Ptk. 260. § (2) bekezdésben írt kötelezettség teljesítésére alkalmas akként, hogy a biztosítási összeg a Ptk. 260. § (3) bekezdésnek megfelelően a zálogtárgy helyébe lép vagy a fedezet kiegészítésére szolgál.

Tisztességtelen azonban a szerződési feltételnek az az eleme, amely szerint a biztosítási összeg kedvezményezettjeként az alperest kell megjelölni. E feltétel hiányában a biztosítási összeg a

zálogkötelezettet illetné, hiszen ha az a zálogtárgy helyébe lép, akkor annak is a zálogkötelezett birtokába kell kerülnie. A Ptk. 260. § (3) utolsó fordulata szerint ilyen esetben mind a jogosult, mind a tulajdonos a biztosítási összeg zálogtárgy helyreállítására fordítását követelheti. A szerződés 5. pontja szerint azonban a felperesnek nincs ilyen alanyi joga. Az alperes lényegében a 300.000 forintos összeghatár alatt önkényesen döntheti el, hogy a maga javára kéri-e ezt az összeget, míg az összeghatár felett a biztosítási összeg automatikusan az alperest illeti. Az alperes arról is maga jogosult dönteni, hogy a biztosítási összeget az ingatlan helyreállítása céljából a zálogkötelezett rendelkezésére bocsátja-e vagy azt a lejárt tartozásra fordítja, és csak ezt követően számol el a zálogkötelezettel. A vagyontárgy funkciója a zálogkötelezett vagyonaiban beállott értékcsökkenés kiegyenlítése lenne a vagyontárgy pótlásához vagy helyreállításához szükséges forrás megteremtésével. Ilyen szerződési feltétel mellett azonban a biztosítás e funkcióját elveszíti, a biztosítási összeg a kedvezményezett alperesnél óvadékjellegű biztosítékká alakul át, holott a 260. § (3) bekezdéséből ez egyáltalán nem következne.

A feltétel tehát a jogszabályból következő jogaihoz és kötelezettségeihez képest lényegesen kedvezőtlenebb jogi helyzetbe hozza a fogyasztót, így az „Aziz” ítélet 68. pontjában írt szempontok alapján jelentős egyenlőtlenséget idéz elő a felek viszonyában. A feltétel kapcsán a jóhiszeműség és tisztesség elvének sérelme is megállapítható, ugyanis ilyen tartalmú megállapodást a kötelezett egyedi megtárgyalás esetén nyilvánvalóan nem kötött volna.

Az ítélet tábla mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta.

A felperes fellebbezése eredményre vezetett, amely kihatással volt az elsőfokú perköltségre is, ezért az ítélet tábla a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a pernyertesség és pervesztesség egyenlő arányára figyelemmel kötelezte az alperest a felperes által lerótt eljárási illeték fele részének megfizetésére. Az alperes ugyanakkor a másodfokú eljárásban pervesztesnek tekinthető, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes részére a lerótt fellebbezési illetékből (48.000 forint) és a jogi képvisellel felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból (5000 forint + áfa) álló perköltséget megfizetni.

, 2018. március 20.

Dr. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

. Benedek Szabolcs s.k.. Matosek Edina s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: