

A Győri Ítéltábla a dr.Székely Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a Pintér és Szabó Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Tatabányai Törvényszék előtt folyamatba tett perében Tatabányán, 2017.évi október hó 18.napján 13.P.20.020/2017/11.szám alatt hozott ítélet ellen a felperes részéről 12. és 15.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, és megállapítja, hogy a peres felek által 2007.június 14.napján megkötött „Önálló zálogjogot alapító szerződés ingatlanra” elnevezésű szerződés 6.pontjának azon rendelkezése, miszerint: „Kivéve, ha bank alapos okkal tarthat attól, hogy a kölcsönszerződésből fakadó kötelezettségek nem kerülnek megfelelő teljesítésre. Ha adós nem teljesíti megfelelően a fizetési kötelezettségeit, a bank csak e kötelezettségek maradéktalan teljesítését követően számol el az általa biztosítótól kapott biztosítási összegekkel a zálogkötelezett felé, illetőleg bank jogosult a biztosítási összeget az adós hátralékos tartozásának kiegyenlítésére fordítani.”, és a szerződés 19.pontjának a választott bírósági kikötésre vonatkozó rendelkezése érvénytelen.

Mellőzi az elsőfokú bíróság ítéletének fejrészből a II.r. alperes feltüntetését, valamint az ítélet indokolásából a kereset II.r. alperessel szembeni eredménytelenségére vonatkozó megállapítást.

A felperest terhelő az állam javára fizetendő kereseti illeték összegét 12.000 (tizenkettőezer) forintra leszállítja.

Mellőzi a felperesnek az I.r. alperes javára szóló 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint elsőfokú perköltség fizetésére való kötelezést.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles az I.r. alperes a felperesnek 15 napon belül megfizetni 50.000 (ötvenezer) forint első- és másodfokú perköltséget, valamint az illetékügyben eljáró hatóság felhívására az államnak az I.r. alperes 24.000 (huszonnégyezer) forint kereseti, és 32.000 (harminckettőezer) forint fellebbezési illeték, míg a felperes ugyanezen a módon 16.000 (tizenhatezer) forint fellebbezési illeték megfizetésére köteles.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes, mint adós és az I. r. alperes, mint hitelező 2007. június 14-én devizaalapú jelzálogkölcsön szerződést (kölcsönszerződés) kötöttek, amely alapján az I. r. alperes 180 hónap futamidejű törlesztéssel kölcsönt folyósított a felperesnek.

A kölcsönszerződés VII.1. pontjának (3) és (4) bekezdése szerint a bank a szerződést jogosult azonnali hatállyal felmondani, „ha adós vagyoni helyzetében vagy egyéb körülményeiben olyan változás következik be, amely a bank megítélése szerint veszélyezteti a kölcsön visszafizetését”, illetve „ha az ingatlan állapotában, állagában olyan jelentős változás vagy romlás következik be, amely a bank megítélése szerint veszélyezteti a banknak az ingatlanból, mint zálogtárgyból való kielégítését.”.

A kölcsönszerződés megkötésének napján a felperes, mint adós és zálogkötelezett, a II. r. alperes, mint haszonélvező és az I. r. alperes, mint zálogjogosult önálló zálogjogot alapító szerződést (zálogszerződés) is kötöttek az ...i ... hrsz-ú ingatlanra.

A zálogszerződés 6. pontja szerint:

„A zálogkötelezett köteles a záloggal terhelt Ingatlanra az adós kölcsönszerződésből származó fizetési kötelezettségeinek biztosítékaul egy, a bank által elfogadható biztosítótársaságnál - a szerződés 3. pontjában rögzített ingatlanérték erejéig - a szerződés aláírását követően haladéktalanul vagyonbiztosítást kötni, a biztosítás kedvezményezettjeként a bankot megjelölni és a biztosítási kötvényt másolati példányban a bankhoz eljuttatni. A bank vállalja, hogy a kölcsönszerződés szerződésszerű teljesítését követően a kedvezményezetti minőségről lemond. A biztosítási kötvény a szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezte. 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 esetében, amennyiben bank akként nyilatkozik, hogy igényt tart a biztosítási összegre, illetve annak meghatározott részére, úgy a biztosítási összeget, illetve annak a 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 a 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 a zálogkötelezett rendelkezésére bocsátani, hogy az ingatlan helyreállítási költségeit fedezze, feltéve, hogy a 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 a fizetési kötelezettségeit, a bank csak e kötelezettségek maradéktalan teljesítését követően számol el az általa biztosítótól kapott biztosítási összegekkel a zálogkötelezett felé, illetőleg bank jogosult a biztosítási összeget az adós hátralékos tartozásának kiegyenlítésére fordítani. Egyúttal a zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy ezen biztosítást a kölcsönszerződés fennállása alatt semmilyen módon nem szünteti meg. A biztosítási fedezet bármilyen okból történő megszűnése a jelen szerződéssel biztosított főkötelem, valamint a bank és az adós közötti valamennyi szerződés azonnali felmondására ad okot. A biztosítás költségei a zálogkötelezetteket terhelik.”

A zálogszerződés 19. pontja rögzíti, hogy „Felek megállapodnak, hogy amennyiben közöttük jogvita merül fel a jelen szerződéssel összefüggésben, az ilyen jogviták esetére - a jelen pont következő bekezdésében meghatározott kivételekkel - a Pénz-és Tőkepiaci Állandó Választottbíróóság három választottbírából álló tanácsának kizárólagos illetékességét kötik ki. Jelen szerződés a választott bíraskodásról szóló 1994. évi LXXI. tv. szempontjából egyben választottbíróósági szerződésnek is minősül. Bank előzetesen tájékoztatást nyújtott a választottbíróóság és a rendes bíróság eljárási szabályainak lényeges különbségeiről. Bank jelen szerződés aláírásával külön is felhívja a figyelmet arra, hogy

(i) a választottbíróósági eljárás egyfokú eljárás, tehát a fellebbezés lehetősége nem biztosított a felek számára,

(ii) a választottbíróósági eljárás megindítása illetve lefolytatása során felmerülő költségeket.

Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből eredő pénzkövetelési igényüket fizetési meghagyásos eljárás útján is érvényesíthetik. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a fizetési meghagyásos eljárásra, valamint a kötelezett ellentmondása folytán a fizetési meghagyásos eljárás perré alakulása esetén a peres eljárásra is Felek - a pertárgy értékétől függően - a Pesti Központi Kerületi Bíróság, illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki."

A Fővárosi Törvényszék 19.G.44.264/2013/12. sorszám alatti jogerős ítéletével megállapította, hogy az I. r. alperes jelzálogkölcsön szerződéseinek IX.3. pontjában szereplő választottbíróósági kikötés és a Pesti Központi Kerületi Bíróság, illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességének kikötésére vonatkozó rendelkezés az I. r. alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelen.

A felperes a keresetében a kölcsönszerződés VII.1. pont harmadik és negyedik bekezdése, valamint a zálogszerződés 6. és 19. pontja érvénytelenségének a megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (rPtk.) 209/A. § (2) bekezdése, a 18/1999 (II.5.) Kormányrendelet (Korm. r.) 1.§ (1) bekezdésének a) és b) pontjai, valamint 2. §-ának f) pontja és a 3/2013 PJE határozat alapján.

Álláspontja szerint a kölcsönszerződés VII.1. pontjának harmadik és negyedik bekezdése a felek közötti szerződési egyensúlyt megbontja és aránytalanul egyoldalú hatalmassággal ruházza fel az I. r. alperest. Arra hivatkozott, hogy az adós „vagyoni helyzetében, vagy egyéb körülményeiben való változás" meghatározás kizárólag az I. r. alperes szubjektív megítélésétől függ, mert az adós számára ismeretlenek azok a körülmények, illetőleg szempontok, amelyek alapján az I. r. alperes a vagyoni helyzetét vizsgálja, és az is, hogy az I. r. alperes milyen körülményeket vizsgál, milyen módszerrel és milyen szempontok szerint ítéli meg, hogy a kölcsön visszafizetése veszélyeztetett-e. Ugyanezen indokkal tartotta tisztességtelennek azt a kikötést, amely alapján a zálogtárgy állapotában, állagában bekövetkező jelentős változásra vagy romlásra történő hivatkozással az I. r. alperes elérheti a zálogtárgyból való kielégítési jogának megnyíltát. Sérrelmezte, hogy nincs meghatározva az sem, mi alapján értékeli az I. r. alperes az állapot-, illetőleg értékcsökkenést, és mit kell érteni jelentős változás, vagy romlás alatt.

A zálogszerződés 6. pontjával kapcsolatban kifejtette, hogy az I. r. alperes anélkül vált a jelzáloggal terhelt ingatlanra kötött biztosítás kedvezményezettjévé, hogy ennek ellentételezéseként elszámolási kötelezettsége lenne, illetve, hogy a biztosítási összeg felhasználhatóságát az adósnak vele szemben fennálló lejárt követeléséhez kötötte volna. Állította, hogy a kikötés tartozás hiányában is lehetővé teszi a biztosítási összeg elvonását az adóstól, és megakadályozza az rPtk. 260. § (2) és (3)

bekezdésében foglalt diszpozitív szabály érvényesülését, mert elvonja azt a jogát, hogy a biztosítási összeget a zálogtárgy helyreállítására fordítsa.

A zálogszerződés 19. pontja körében előadta, hogy a Kúria 3/2013. polgári jogegységi határozata szerint a fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételten vagy egyedileg meg nem tárgyalta feltételten alapuló választottbírói kikötés tisztességtelen.

Az ingatlanon haszonélvezeti joggal rendelkező II. r. alperesként megjelölt II.rendű alperes nevével szemben a keresete az I. r. alperessel szembeni kereset tűrésére irányult.

II.rendű alperes neve a kereset előterjesztését megelőzően, 2016. március 22-én elhunyt.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a Fővárosi Törvényszék a 19.G.44.264/2013/12. számú ítéletével megállapította, hogy az általa általános szerződési feltételként alkalmazott választottbírói kikötés tisztességtelen, ezért ez ítélt dolognak minősül.

A kölcsönszerződés VII.1. pontjának harmadik és negyedik bekezdései véleménye szerint megfelelnek a szerződéskötéskor hatályos rPtk. szabályainak, ezért az rPtk. 209. § (5) bekezdése alapján a tisztességtelenségük nem állapítható meg.

A zálogszerződés 6. pontja álláspontja szerint érthetően és világosan megfogalmazott, és nem biztosít egyoldalú előnyt a számára. Kiemelte, hogy a vagyonbiztosítás engedményezése csak a kölcsön erejéig történt meg, azaz nem jut sem indokoltan, sem egyoldalú előnyhöz. Rámutatott arra, hogy a biztosítási összeg felhasználásával az általa jóváhagyott módon a felperesnek lehetősége van a fedezetül felajánlott ingatlant helyreállítani. Arra is hivatkozott, hogy az adós érdeke is, hogy a fedezetül felajánlott ingatlan a kölcsön visszafizetéséig biztosítva legyen, miután egy esetleges káresemény bekövetkezte esetén a biztosításból befolyt összegből lehet egyrészt az ingatlanban keletkezett károkat helyreállítani, illetőleg amennyiben az nem lehetséges, a fennálló tartozást rendezni.

Az elsőfokú bíróság 13.P.20.020/2017/11. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 63.500,-Ft perköltséget és az államnak 36.000,- Ft illetéket.

Megítélése szerint a kölcsönszerződés VII.1. pontja nem tisztességtelen, mert az I. r. alperest illető felmondási jog kikötése megfelel a hatályos jogszabályoknak.

A zálogszerződés 6. pontjának támadott rendelkezése az elsőfokú bíróság álláspontja szerint egyértelműen, jól érthetően és világosan megfogalmazott, és nem biztosít egyoldalú előnyt az I. r. alperes számára. Nem tartotta kifogásolhatónak, hogy a felek a zálogtárgyat illetően vagyonbiztosítási szerződés megkötésében állapodtak meg és szabályozták ennek a részletkérdéseit. Rámutatott arra, hogy az ingatlanfedezet a kölcsön visszafizetésének a biztosítékaul szolgál, és a biztosíték jellegét csak addig tudja megőrizni, amíg az állaga káresemény folytán nem romlik. Kiemelte, hogy a peres felek a vagyonbiztosítási szerződésből eredő jogosultságok, így a biztosítási összeg engedményezésére csak a kölcsön összege erejéig állapodtak meg, ez is azt igazolja, hogy az I.r. alperest egyoldalú indokolatlan előny nem illeti meg. Indokoltnak ítélte, hogy a biztosítási összeg felhasználása az I.r. alperes által jóváhagyott módon történjen.

A 19. pontban szereplő választottbíróági kikötéssel kapcsolatban rögzítette, hogy a fogyasztói szerződésekben a Kúria és az állandó bírói gyakorlat ezt a kikötést érvénytelennek tekinti, de hozzáfűzte, hogy ez eljárásjogi kérdés, nem a per érdemére tartozik, ezért ezzel kapcsolatban az ítélet rendelkező részében rendelkezés nem tehető.

Az alperesi jogi képviselő ügyvédi munkadíjáról a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése alapján rendelkezett összesen 5 munkaóra figyelembevételével.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatásával a keresetének történő helytadást, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte.

A kölcsönszerződés VII. 1. pontja kapcsán megismételte a kereset jogi indokolását.

A zálogszerződés 6. pontjával kapcsolatban arra hivatkozott, hogy a biztosítási összeg felhasználására vonatkozó rendelkezések nem világosak és nem egyértelműek, mert az I. r. alperes joga, hogy mérlegelje a fogyasztó által a helyreállításhoz szükséges költségvetését, de az nem ismert, hogy milyen szempontrendszer alkalmazását a mérlegelés során, és mi alapján állapítja meg, hogy a költségvetés ésszerű és elfogadható-e.

Véleménye szerint a kikötés ellentétes az rPtk. 260. § (3) bekezdésében foglaltakkal is, mert elzárja a zálogkötelezettet attól a lehetőségtől, hogy kérje a biztosítási összeg zálogtárgy helyreállítására fordítását. Előadta azt is, hogy a biztosítási összeg vagy a zálogtárgy helyébe lép vagy a zálogfedezet kiegészítésére szolgál és addig, amíg az I. r. alperes nem érvényesíti a zálogjogát, nem fordítható a követelés kielégítésére.

A zálogszerződés 19. pontja kapcsán felhívta az 1/2016 gazdasági elvi határozatot, amelyben a Kúria kifejtette, hogy a fogyasztói szerződésben alkalmazott választottbíróági kikötés tisztességtelenségére a fogyasztó a konkrét perben is hivatkozhat. Ezért álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak érdemben kellett volna ennek a kikötésnek a tisztességtelenségét vizsgálnia.

Arra az esetre, ha az ítélet táblája helybenhagyná az elsőfokú ítéletet, a 63.500,-Ft elsőfokú perköltség mérséklését kérte, mert azt eltúlzottnak tartotta, utalva arra, hogy egy darab 4 oldalas, sablon jellegű érdemi ellenkérelem előterjesztésére került sor. Arra is hivatkozott, hogy 5 munkaóra után 25.000,-Ft+ Áfa lett volna megállapítható, de ezt is aránytalannak ítélte.

Az I. r. alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Rámutatott arra, hogy a felperes a hatályon kívül helyezési kérelmét nem indokolta. Érdemben fenntartotta az ellenkérelmében foglaltakat. A 6. ponttal kapcsolatban csatolta a Fővárosi Ítélet tábla 10.Gf.40.109/2017/5-II. számú ítéletét az álláspontjának alátámasztására.

A fellebbezés részben alapos.

A fellebbezés az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére is irányult. Az ítélet táblája elsődlegesen ezt az indítványt vizsgálta, mert ennek eredményessége az elsőfokú ítélet érdemi felülvizsgálatát kizárná.

A felperes az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (rPp.) 252. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján kérte. Az elsőfokú eljárás során megvalósult lényeges eljárási szabálysértést azonban nem jelölt meg, és ilyen jogszabálysértést az ítéletábra sem állapított meg.

Az ítéletábra észlelte, hogy a felperes keresetet terjesztett elő a 2016. március 22-én elhunyt, ezért a perindításkor jogképességgel nem rendelkező II. rendű alperes nevével szemben is.

Ezt az elsőfokú bíróság csak az ítélet meghozatalát követően észlelte.

II. rendű alperes neve a zálogjoggal terhelt ingatlan hasznélvezője volt, halálával a hasznélvezeti joga megszűnt. A személyhez kötött hasznélvezeti jog vonatkozásában nincs helye jogutódlás megállapításának, ezért nem sértett lényeges eljárási szabályt a bíróság az ügy tárgyalásával és ítélet hozatalával.

Az ítéletábra a hasznélvező perindítást megelőzően bekövetkezett halálára tekintettel mellőzi az elsőfokú bíróság ítéletének fejrészéből a II. r. alperes feltüntetését, valamint az ítélet indokolásából a kereset II. r. alperessel szembeni eredménytelenségére vonatkozó megállapítást.

Miután az ítélet hatályon kívül helyezése nem indokolt, az ítéletábra az elsőfokú bíróság fellebbezett rendelkezéseit érdemben bírálta felül és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azonban a jogi következtetéseit az ítéletábra nem osztja teljes körűen.

A zálogszerződés 6. pontja

A felperes a módosított keresetében a zálogszerződés 6. pontjának kikötéseit arra hivatkozással támadta, hogy azok ellentételezés és elszámolási kötelezettség nélkül teszik az I. r. alperest az ingatlanokra kötött biztosítás kedvezményezettjévé, továbbá tartozás hiányában is lehetővé teszik a biztosítási összeg elvonását az adóstól.

Csak a fellebbezésében egészítette ki a zálogszerződés 6. pontjának támadott kikötésével kapcsolatban a keresete jogi indokolását azzal, hogy a kikötés biztosítási összeg felhasználására vonatkozó rendelkezései nem világosak és nem egyértelműek, mert az I. r. alperes joga, hogy mérlegelje a fogyasztó helyreállításra vonatkozó költségvetését, de az nem ismert, hogy mi a szempontrendszer egy olyan kérdésben, ami elsődlegesen szakkérdés. Így a fogyasztó nem tudja, hogy az I. r. alperes mit tekint „ésszerű” és „elfogadható” költségvetésnek.

Ez tartalmilag a kereset kiterjesztése, azaz annak megváltoztatása.

Mivel a kereset megváltoztatására a másodfokú eljárásban az rPp. 247. § (1) bekezdése alapján nincs lehetőség, az erre vonatkozó fellebbezést az ítéletábra nem bírálta el.

A bank kedvezményezetti pozíciójával kapcsolatos elsőfokú ítéleti rendelkezést a felperes a fellebbezésében nem sérelmezte, ezért az ítéletábra csak az elsőfokú ítélet zálogszerződés 6. pontja harmadik bekezdésének a biztosítási összeg felhasználására vonatkozó rendelkezéseit vizsgálta felül.

A fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 93/13/EGK irányelv (Irányelv) 2. Cikkének a) pontja és 3. Cikk (1) bekezdése értelmében az egyedileg meg nem tárgyalta szerződési feltétel abban az esetben tekintendő tisztességtelen feltételnek, ha a jóhiszeműség követelményével ellentétben a felek szerződésből eredő jogaiban és kötelezettségeiben jelentős egyenlőtlenséget idéz elő a fogyasztó kárára.

A magyar jogba ezt a rendelkezést átültető rPtk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalta szerződési feltétel, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg.

A 209/A. § (2) bekezdése szerint a fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételként a szerződés részévé váló, továbbá a fogyasztóval szerződő fél által egyoldalúan, előre meghatározott és egyedileg meg nem tárgyalta tisztességtelen kikötés semmis. A semmiségre csak a fogyasztó érdekében lehet hivatkozni.

Az Európai Unió Bíróságának joggyakorlata szerint a fogyasztó kárára előidézett „jelentős egyenlőtlenséget” a felek megállapodása hiányában irányadó nemzeti szabályok elemzése útján kell értékelni annak megítélése érdekében, hogy a szerződés a hatályos nemzeti jogban szabályozottnál kedvezőtlenebb jogi helyzetbe hozza-e a fogyasztót, és ha igen, akkor mennyiben. A „jelentős egyenlőtlenség” eredhet önmagában abból, hogy kellően súlyos mértékben sérül a fogyasztónak, mint szerződéses félnek az alkalmazandó nemzeti rendelkezések szerinti jogi helyzete (C-415/11., C-226/12.).

A C-415/11 számú ügyben kidolgozott ún. „tisztességtelenségi teszt” alkalmazásával azt kell vizsgálni, hogy a kikötés kiejtésével, az irányadó jogszabályi rendelkezések szerint mi lett volna a szerződés tartalma, az eltérés ellentétes-e a jóhiszeműség követelményével, vagy az olyan tartalmú-e, amit egyedi megtárgyalás esetén a fogyasztó valószínűsíthetően nem fogadott volna el, illetve, hogy a kikötés előidézhethet-e a fogyasztó oldalán tényleges és jelentős hátrányt, és azt a nemzeti jog szabályai nem orvosolják-e. Ez alapján állapíthatja meg a bíróság, hogy a támadott kikötés mennyiben hozza a hatályos nemzeti jogban szabályozottnál kedvezőtlenebb jogi helyzetbe a fogyasztót.

Az rPtk. 260. § (3) bekezdése szerint a zálogtárgy elpusztulásának, illetőleg értékcsökkenésének pótlására szolgáló biztosítási összeg, kártérítés vagy más érték a zálogtárgy helyébe lép, illetőleg a zálogfedezet kiegészítésére szolgál. Jelzálog esetében mind a tulajdonos, mind a jogosult ennek az értéknek a zálogtárgy helyreállítására fordítását követelheti.

Az rPtk. idézett, a zálogtárgy szurrogátumának sorsát rendező szabálya a zálogjogosult érdekeinek a védelmét szolgálja azáltal, hogy az elpusztult zálogtárgy, valamint a zálogtárgy értékcsökkenésének pótlására szolgáló biztosítási összeg a zálogtárgy helyébe lép, illetőleg a zálogfedezet kiegészítésére szolgál. Amennyiben a zálogtárgy elpusztulása vagy értékcsökkenése úgy következik be, hogy annak helyébe a biztosítási összeg lép, a zálogjog a továbbiakban ezen az értéken áll fenn, ezt követően a biztosítási összeg (is) szolgál a kölcsönszerződés biztosítékeként.

A biztosítási összeg felhasználására vonatkozó támadott kikötés hiányában az rPtk. rendelkezései alapján a biztosítási összeg zálogtárgyra fordítását kérheti a zálogkötelezett.

A kikötés ehhez képest egyoldalúan jogosítja fel az I. r. alperest az adós tartozása esetén, a zálogtárgyból való kielégítés jogának megnyílt előtt is a biztosítási összeg felhasználására, annak ellenére, hogy a szerződésben a felek egyértelműen rögzítették, hogy a zálogtárgyból történő kielégítésre csak kielégítési jog megnyíltát követően van lehetőség. A kielégítési jog pedig nem az adós késedelmes teljesítésével nyílik meg, hanem a szerződés 13. pontja szerint annak felmondásával, illetve akkor, ha a zálogtárgyat végrehajtás alá vonják vagy más zálogjogosult gyakorolja a zálogtárgyat megillető kielégítési jogát.

Ezen felül az I. r. alperes a kikötés alapján jogosult a zálogkötelezett szándékának figyelmen kívül hagyásával a biztosíték összegét visszatartani, és ezzel megghiúsítani a zálogtárgy helyreállítására vonatkozó kötelezettsége végrehajtását akkor is, ha „alapos okkal tarthat attól, hogy a kölcsönszerződésből fakadó kötelezettségek nem kerülnek megfelelő teljesítésre”. Ezen rendelkezés alapján az I. r. alperes egzakt feltételek meghatározása nélkül, gyakorlatilag teljeskörű rendelkezési jogosultságot kötött ki magának a biztosítási összeg felett úgy, hogy a biztosítási összeggel történő elszámolás mikéntjét és határidejét a szerződés nem határozza meg.

A fentiek alapján az ítéletábra megítélése szerint a támadott kikötés a fogyasztót a nemzeti jogban szabályozottnál lényegesen kedvezőtlenebb jogi helyzetbe hozza. Az I. r. alperes számára olyan egyoldalú hatalmasságot biztosít, amely a felek szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára állapítja meg.

Erre tekintettel az ítéletábra megállapította, hogy a zálogszerződés 6. pontjának harmadik bekezdésében foglalt, a rendelkező részben részletezett kikötés tisztességtelen, ezért semmis az rPtk. 209. § (1) bekezdése és az rPtk. 209A. § (2) bekezdése alapján.

A zálogszerződés 19. pontja

A zálogszerződés 19. pontjában rögzített választottbíróági kikötés tisztességtelenségét az I. r. alperes sem vitatta, csupán arra hivatkozott, hogy a Fővárosi Törvényszék 19.G.44.264/2013/12. számú ítéletével már megállapította a tisztességtelenségét.

Az ítéletábra rámutat arra, hogy az I. r. alperes által hivatkozott ítélet, majd az azt 14. Gf.40.556/2014/7/II. számú ítéletével jóváhagyó Fővárosi Ítéletábra az I. r. alperes által 2000. július 10-től 2010. július 10-ig alkalmazott jelzálogkölcsön szerződések IX. fejezet 3. pontjában szereplő választottbíróági kikötés érvénytelenségét állapította meg az I. r. alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal.

A jelen perben a felperes az önálló zálogjogot alapító szerződés 19. pontjában alkalmazott választottbíróági kikötést támadta. Ezért az I. r. alperesnek az ítélt dologra történő hivatkozása alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a választottbíróági kikötés érvénytelenségének a megállapítására irányuló keresetet arra hivatkozással utasította el, hogy e pont tisztességtelensége eljárásjogi, nem a per érdemére tartozó kérdés.

Az, hogy a választottbíróági kikötést tartalmazó szerződés alapján indított perben a bíróságnak hivatalból kell észlelnie a kikötés semmiségét, nem jelenti azt, hogy a kikötés tisztességtelenségének a megállapítása erre irányuló perben külön nem kérhető. Ezért a kereset nem utasítható el azzal az indoklással, hogy ez nem a per érdemére tartozik.

A Kúria a 3/2013 számú PJE határozatban kimondta, hogy a fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételen vagy egyedileg meg nem tárgyalta feltételen alapuló választottbíróági kikötés tisztességtelen.

Ezért az ítéletábra megállapította, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés 19. pontjában alkalmazott választottbíróági kikötés érvénytelen.

A kölcsönszerződés VII. pontja

A kölcsönszerződés VII.1. pontja a bankot megillető azonnali hatályú felmondás jogát szabályozza.

Az rPtk. 525. § (1) bekezdésének c) és d) pontja szerint a hitelező azonnali hatállyal felmondhatja a kölcsönt, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent, és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki, illetve, ha az adós vagyoni helyzetének romlása vagy a fedezet elvonására irányuló magatartása veszélyezteti a kölcsön visszafizetésének lehetőségét.

A kölcsönszerződés VII.1. pontjának (3) és (4) bekezdése szerint a bank a jelen szerződést jogosult azonnali hatállyal felmondani, ha az adós vagyoni helyzetében vagy egyéb körülményeiben olyan változás következik be, amely a bank megítélése szerint veszélyezteti a kölcsön visszafizetését, illetve ha az ingatlan állapotában, állagában olyan jelentős változás vagy romlás következik be, amely a bank megítélése szerint veszélyezteti a banknak az ingatlanból, mint zálogtárgyból való kielégítését.

A támadott kikötés az adós vagyoni helyzetének romlására vonatkozóan az rPtk. szövegével egyezik. Az ingatlan állagában, állapotában bekövetkező jelentős változás vagy romlás kitétel pedig tartalmában megfelel a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentős csökkenésére vonatkozó rendelkezésnek.

Ezért e kikötések tisztességtelensége az rPtk. 209. § (5) bekezdése alapján nem vizsgálható.

Az adós egyéb körülményeinek változására és a kielégítés veszélyeztettségének bank általi megítélésére vonatkozóan a kikötés szövege nem egyezik az rPtk. 525. § (1) bekezdésének d) pontjában foglaltakkal, erre tekintettel az ítéltábla vizsgálta, hogy tisztességtelennek minősülnek-e.

Önmagában az a körülmény, hogy a veszélyeztettség és a felmondás gyakorlásához szükséges mérték megítélésére a bank jogosult, nem szolgálhat alapul a tisztességtelenség megállapításához, mivel a felmondás joga a bankot illeti meg, így csak ő rendelkezhet jogosultsággal a felmondást megelőző körülmények megítélésére.

Az rPtk. 277. § (4) bekezdése alapján az általános kötelmi jogi szabályok szerint az adós egyéb körülményeiben beállt változás kihatással lehet a teljesítésre. Ezek, az adós személyéhez kötődő, jellegüknél fogva egyéb körülmények nem sorolhatók fel, a konkrét okok megjelölésének elmaradása nem eredményezi a szerződési feltétel tisztességtelenségét, különös tekintettel arra, hogy a felmondási jog gyakorlására a bank csak akkor jogosult, ha a felmondási okként nevesített körülmény veszélyezteti a kölcsön visszafizetését. Ez a kikötés nem hozza a fogyasztót kedvezőtlen helyzetbe.

Az ítéltábla rámutat arra is, hogy annak megítélése, hogy a felmondási jog gyakorlásának feltételei ténylegesen fennálltak-e, a jog gyakorlásakor vizsgálható, nem a szerződési feltétel tisztességtelensége körébe tartozó kérdés.

Mindezekre tekintettel az ítéltábla az rPp.253. § (2) bekezdése alapján - az indokolás fenti kiegészítésével - a kölcsönszerződés VII.1. pontjának (3) és (4) bekezdésére vonatkozóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, a jelzálogszerződés 6. és 19. pontjára vonatkozóan pedig a rendelkező rész szerint részben megváltoztatta.

Mivel a felperes keresete és a fellebbezése 2/3 részben eredményre vezetett, az ítéltábla mellőzte a felperes I. r. alperes irányába történő elsőfokú perköltség fizetésére kötelezését és az I. r. alperest kötelezte az rPp. 81. § (1) bekezdése alapján a pernyertesség arányában a felperes elsőfokú és

másodfokú perköltségének a megfizetésére. Az ügyvédi munkadíjat a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján, a tárgyaláson és tárgyaláson kívül végzett ügyvédi tevékenységet figyelembe állapította meg.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett kereseti és fellebbezési illeték megfizetésére a felek a pernyertességi arányhoz igazodóan kötelesek.

Győr, 2018. március 22.

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
a tanács elnöke

Dr. Molnár Andrea sk.
előadó bíró

Dr. Vass Mária sk.
bíró