

A Győri Ítéltábla dr.Szabó Balázs Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek a Lajer Ügyvédi Iroda által képviselt I.r., és az ügyben személyesen eljáró alperes ellen tisztességtelen szerződési feltételek érvénytelensége iránt a Székesfehérvári Törvényszék előtt folyamatba tett perében Székesfehérvárott, 2017.évi november hó 8.napján P.20.196/2016/13.szám alatt hozott ítélet ellen a felperes 14.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles a felperes az államnak az adóhatóság felhívására megfizetni 48.000 (negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetéket és az I. r. alperesnek 15 napon belül 12.700 (tizenkétezer-hétszáz) forint fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. r. alperes, mint hitelező és a felperes, mint adós, valamint a II. r. alperes, mint adóstárs 2008. június 4-én lakásvásárlási célú, deviza alapú kölcsönszerződést kötöttek. Ugyanaznap ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapító szerződéssel (zálogszerződés) zálogjogot alapítottak az I. r. alperes javára a ... i ... hrsz-ú, ..., ... számú, az adóstársak 1/2 - 1/2 arányú közös tulajdonát képező lakóházas ingatlanon.

A zálogszerződés II.7.1. pontja szerint „a felek megállapodnak abban, hogy az önálló zálogjogból való kielégítési jog - ha a zálogszerződés eltérően nem rendelkezik - felmondással nyílik meg, a felmondás közlését követő 8. napon. A zálogjogosult és a zálogkötelezett felmondással akkor élhetnek, ha a bank a kölcsönszerződést felmondta. A zálogjogosult a zálogszerződést akkor is felmondhatja, ha:

- zálogkötelezett zálogszerződés alapján fennálló vagy az adós a kölcsönszerződés alapján fennálló valamely kötelezettségét megszegi, avagy a zálogkötelezettet a zálogkötelezetti minőségében - jogszabály, a bank üzletszabályzata, vagy hirdetménye szerint - terhelő valamelyik kötelezettségének nem tesz eleget;
- a zálogtárgy állaga tartósan romlik, vagy értéke tartósan lecsökken, és emiatt vagy más ok miatt a zálogtárgy értékének csökkenése olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek az önálló zálogjogból való kielégítését veszélyezteti. A zálogjogosult ebben az esetben csak akkor mondhatja fel a zálogszerződést, ha az adós vagy a zálogkötelezett a bank által megjelölt megfelelő határidő alatt a zálogtárgy állagát nem állította helyre, vagy a kölcsön fedezetét további ingatlanbiztosítékkal nem, vagy nem kellő mértékben egészíti ki;
- a zálogtárgyat bármely tartozás érvényesítése végett akár bírósági, akár más hatósági végrehajtás alá vonják, avagy a zálogtárgyra más zálogjogosult, a bírósági végrehajtás mellőzésével az őt megillető kielégítési jogát gyakorolja."

A felperes módosított keresetében a zálogszerződés II.7.1. pontja érvénytelenségének a megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (rPtk) 209/A § (2) bekezdése és a 18/1999 (II. 5.) Korm. r. (Korm. r.) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján.

Előadta, hogy az rPtk 261. §-a a zálogtárgy állandósulásáról rendelkezik, a kikötés viszont a zálog romlásáról, ezért szövegegyezés hiányában a kikötés tisztességtelensége vizsgálható.

Álláspontja szerint a kikötés egyoldalú hatalmassággal ruházza fel az I. r. alperest, mert az ingatlanpiaci árváltozás, illetve a fogyasztón kívül álló, pontosan meg nem határozható egyéb okok teljes kockázatát a fogyasztóra hárítja. Véleménye szerint kiszámíthatatlan, hogy mit fogad el a bank fedezetként, és emellett a fedezetre vonatkozó szabályokat a bank önkényesen jogosult értelmezni. Ezzel az I. r. alperes tisztességtelen piaci magatartást valósít meg, amellyel a fogyasztó szerződés szerinti teljesítését ellehetetleníti. Arra is hivatkozott, hogy az állagvédelemre és zálogfedezet kiegészítésére vonatkozó kikötés tisztességtelen, jó erkölcsbe ütköző, erőfölénnyel visszaélő I. r. alperesi magatartáshoz vezet.

A II. r. alperest a kereset tűrésére kérte kötelezni.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérte.

Véleménye szerint a kikötés szövege egyezik az rPtk. 525. § (1) bekezdésének c) pontjával, ezért nem vizsgálható a tisztességtelensége. Vitatta, hogy a zálogtárgy értékének meghatározása és felülvizsgálata kapcsán önkényesen járna el. Utalt arra, hogy jogszabályi és felügyeleti követelményeknek kell megfelelnie. Idézte a 196/2007 (VII.30.) Korm. r. 115 § (1) bekezdésének d) pontját és (2) bekezdését, valamint az MNB 9/2016 (X.3.) számú ajánlás 55. pontját és az 575/2013/EU Parlamenti és Tanácsi Rendelet 208 § (3) bekezdését.

Az elsőfokú bíróság 16.P.20.196/2016/13. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 10.000,- Ft+ Áfa összesen 12.700,- Ft perköltséget és külön felhívásra az állam javára 36.000,-Ft feljegyzett eljárási illetéket.

Rámutatott arra, hogy a zálogkötelezettnek a szerződéses jogviszony fennállása alatt mindvégig a kölcsönszerződésben vállalt kötelezettségéhez igazodó értékű zálogtárgyat kell biztosítania és a zálogtárgy értékének a megőrzéséért felelősséggel tartozik. Amennyiben a biztosíték értéke a szerződéses megállapodás szerinti értékhez képest csökken, köteles a fedezeti értéket a korábbi összegre kiegészíteni. Kifejtette, hogy a felperes által kifogásolt rendelkezések az rPtk. szerződéskötéskori 525. § (1) bekezdésében foglaltaknak teljes mértékben megfelelnek, ezért azok tisztességtelensége nem állapítható meg.

Rögzítette, hogy a zálogtárgy értékcsökkenésének megállapítása adott esetben szakértői kérdés, de mindenképpen az ingatlan állagától, műszaki paramétereitől, az ingatlanpiac nyilvánvalóan a felektől független objektív érték- és forgalmi viszonyainak alakulásától függ, tehát nem az I. r. alperes akaratán múlik.

Utalt arra is, hogy a Korm.r. 1 § (1) bekezdésének a) és b) pontjai a pénzintézet teljesítésére vonatkoznak, így azokat a zálogfedezet értékével kapcsolatos rendelkezések sem sértik.

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

Állította, hogy az elsőfokú ítélet indokolása nem felel meg a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (rPp.) 221.§ (3) bekezdésének, mert formális, az érvénytelenséget illetően csupán egy

mondatos, és nem tartalmazza az érvénytelenségre vonatkozó állításainak tételes cáfolatát jogszabályi hivatkozással is alátámasztottan. Megítélése szerint az ítélet hiányos volta miatt az ítéletet felülbírálatra alkalmatlan.

Vitatta azt az ítéleti megállapítást, hogy az rPtk. és a szerződés támadott rendelkezésének a szövege egyezne.

Továbbra is állította, hogy a szerződési feltétel tisztességtelen a Korm. r. 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján, mert a kikötés több más - a bank megítéléstől függő - körülményt is megjelöl olyan feltételként, amelyhez a zálogtárgy helyreállítása fűződik. Előadta, hogy a szerződés alapján nem tudható, hogy az I. r. alperes mi alapján fogja a zálogtárgy romlását megállapítani, mikor, milyen körülmények közt lesz köteles a zálogfedezetet kiegészíteni. Kérdésesnek ítélte azt is, hogy az állagromlást független szakértő, vagy az I. rendű alperes állapítja meg a tetszése szerinti mérlegeléssel.

Arra is hivatkozott, hogy az rPtk. 261. § (2) bekezdése a zálogtárgy állaga romlásának esetét szabályozza, ezzel szemben a szerződési kikötés a zálog romlásáról ír, amely magában foglalja az állagromlás mellett az egyéb ok folytán bekövetkező érték-csökkenést is, ugyanakkor nem határozza meg, hogy milyen egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenésről lehet szó, így nem egyértelmű, nem világos. Az rPtk. rendelkezéseivel ellentétben a fogyasztó kizárólag a fedezet kiegészítését választhatja, a zálogtárgy helyreállításának lehetősége nem merül fel, amely az rPtk. szabályaihoz képest hátrányosabb helyzetet eredményez. A zálogfedezet eredeti értékkel való kiegészítésére irányuló kötelezettség nem egyértelmű, mert nem állapítható meg, hogy ez már a zálogjoggal terhelt dolgot érinti vagy újabb zálogtárgy bevonását, esetlegesen más megoldást foglal magában.

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

A fellebbezés nem alapos.

Az rPp. 221. § (1) bekezdése szerint az ítélet indokolásában röviden elő kell adni a bíróság által megállapított tényállást az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével, hivatkozni kell azokra a jogszabályokra, amelyekben a bíróság ítélete alapszik. Meg kell röviden említeni azokat a körülményeket, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, végül utalni kell azokra az okokra, amelyek miatt a bíróság valamely tény nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában megállapította a tényállást és az rPtk, valamint a Korm. r. rendelkezéseit idézve megfelelő részletességgel kifejtette a jogi álláspontját a felperes által hivatkozott érvénytelenségi okkal kapcsolatban. Ezért az elsőfokú bíróság ítélete az rPp. 221. §-ának megfelel.

Erre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú ítéletet érdemben bírálta felül, és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az érdemi döntése helytálló, de annak indokolását az ítéletábra az alábbiak szerint csak részben osztja.

A felperes megítélése szerint vizsgálható a zálogszerződés II.7.1. pontjának tisztességtelensége, mert a kikötés szövege nem egyezik az rPtk. 261. § (2) bekezdésében foglaltakkal. Az I. r. alperes

azt állította, hogy a kikötés az rPtk. 525. §-ában foglaltaknak megfelel.

Az ítéltábla rámutat arra, hogy a felek az rPtk. 269. §-a szerinti önálló zálogjogot alapítottak az ingatlanon, és a támadott kikötés a zálogszerződés, és nem a kölcsönszerződés része. Ezért a kölcsön felmondására vonatkozó, az I. r. alperes által hivatkozott, az rPtk. 525. §-ában foglalt szabály a perben nem irányadó.

Az rPtk. 269. § (5) bekezdése a 269.§ (1)-(4) bekezdéseiben foglaltaktól eltekintve az önálló zálogjogra az rPtk. 251-268. §-ainak megfelelő alkalmazását írja elő. Így önálló zálogjog esetén is irányadó az rPtk. 261. § (2) bekezdése, amely szerint, ha 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 közvetlenül a kielégítési jogát gyakorolhatja.

A felperes által támadott kikötés azonban nem az rPtk. 261. §-a szerinti, a zálogtárgyból való közvetlen kielégítési jogot biztosítja az alperesnek, hanem az önálló zálogszerződés felmondásának a jogát a fedezet értékének - állagromlás vagy egyéb ok miatti - csökkenése esetére, abban az esetben, ha az adós vagy a zálogkötelezett nem biztosítja (helyreállítással vagy fedezetkiegészítéssel) a fedezet szerződés szerinti értékét.

Ezért a perben azt kellett vizsgálnia a bíróságnak, hogy az önálló zálog felmondására és a kielégítési jog megnyíltára vonatkozó rPtk-beli rendelkezéseknek megfelel-e a támadott szerződéses rendelkezés.

Az rPtk. 269. § (2) bekezdése önálló zálogjog esetén a zálogjogból való kielégítésre speciális szabályt ír elő. Bármelyik fél felmondása alapján megnyílik a zálogjogosult kielégítési joga. Ennek határidejét az rPtk. hat hónapban állapítja meg, a felek azonban a szerződésben ennél rövidebb vagy hosszabb felmondási időben is megállapodhatnak. Ezért a felmondás jogának szabályozása és - a jogszabályban meghatározotthoz képest szűkítésként - felmondási okokhoz kötése megfelel a jogszabály céljának.

Az ítéltábla rámutat arra is, hogy az önálló zálogjog esetén ugyancsak irányadó rPtk. 261. § (1) bekezdése alapján jelzálogjog esetén a zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad, aki jogosult a dolog rendeltetésszerű használatára, hasznosítására, köteles azonban annak épségét, értékét megőrizni.

A zálogszerződés II.7.1. pontja e rendelkezéssel összefüggésben ír elő kötelezettséget a fedezet kiegészítésére a zálogkötelezettnek, és biztosít ennek elmulasztása esetére felmondási jogot az I. r. alperesnek.

A kikötés nem fogalmaz meg a fenti jogszabályi rendelkezéshez képest több, más olyan körülményt, amely esetén szükséges a biztosíték kiegészítése. A szerződés a jogszabállyal egyezően csak a zálogtárgyban bekövetkezett értékcsökkenést jelöli meg ilyen körülményként.

Az rPtk. szerződéskötéskor hatályos 209. § (5) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg.

Az egyezésnek nem szó szerintinek kell lennie, azt a tartalmat tekintve kell vizsgálni (Kúria Pfv.VI.20.476/2017/9). A zálogkötelezett állag és értékmegőrzési kötelezettségére, a zálogjogosult fedezetkiegészítési és felmondási jogára vonatkozó szabályok tartalmát vizsgálva megállapítható,

hogy a kikötés a tartalmát és a célját tekintve megfelel az rPtk. idézett rendelkezéseinek, a jogszabály előírásaival és céljával összhangban áll, ezért az rPtk. 209. § (5) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek.

Mindezek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét az rPp. 253. § (2) bekezdése alapján az indokolás fenti kiegészítésével és módosításával helybenhagyta.

Tekintettel arra, hogy a felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, az rPp. 239. §-a szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperes másodfokú perköltségének a megfizetésére. Az ügyvédi munkadíj összegét a 32/2003. (VII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján állapította meg, figyelemmel arra, hogy az I. r. alperes jogi képviselője a tárgyaláson nem jelent meg, de írásban ellenkérelmet terjesztett elő.

A felperes köteles továbbá az illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 39. § (3) bekezdésének c) pontja és 46. § (1) bekezdése alapján számított 48.000,-Ft fellebbezési eljárási illeték megfizetésére is.

Győr, 2018. április 5.

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

Dr. Molnár Andrea sk.
előadó bíró

Dr. Vass Mária sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

kiadó