

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. ... Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. ... ügyvéd) által képviselt felperes nevéfelperesnek a ... Ügyvédi Iroda által képviselt ... alperes ellen szerződés részleges érvénytelenségének a megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. március 23. napján kelt 12.G.41.739/2016/14. számú ítélete ellen a felperes által 15. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 10.000 (Tízezer) forint + áfa másodfokú perköltséget;

megállapítja, hogy a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 48.000 (Negyvennyolcezer) forint jogorvoslati illetéket a Magyar Állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével az adós és egyben zálogkötelezett felperes keresetét – melyben a Dr. ... közjegyző által számon közjegyzői okiratba foglalt deviza alapú jelzáloghitel kölcsönszerződés biztosítására az alperessel mint zálogjogosulttal kötött jelzálogszerződés IV.1. pontja vitatott rendelkezése tisztességtelenség miatti semmissége, továbbá annak megállapítását kérte, hogy az nem jelent kötelezettséget a felekre nézve – elutasította és kötelezte, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 38.100 forint perköltséget; megállapította, hogy a le nem rótt 36.000 forint eljárási illetéket az állam viseli.

A IV.1. pont vitatott rendelkezése – „Ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenése) a zálogból való kielégítést veszélyezteti, a Zálogjogosult felhívására a Zálogkötelezettek a felhívásban megszabott határidő alatt kötelesek a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. Amennyiben a Zálogkötelezettek a fenti felhívás ellenére a Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészítik ki, a Zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés lejárt hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.” – tisztességtelenségét, az elsőfokú bíróság az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 209. § (1) és (4) bekezdése, 209/A. § (2) bekezdése,

valamint a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (Rendelet) 1. § (1) bekezdés a) és b), valamint 2. § f) pontjára történő felperesi hivatkozás alapján vizsgálta. Megállapította, hogy a szerződő felek között fogyasztói szerződésnek minősülő deviza alapú kölcsönszerződés jött létre, melynek biztosítására kötött jelzálogszerződés a járulékos jellege folytán ugyancsak fogyasztói szerződés, az ezzel kapcsolatos kereseti kérelemre azonban a 2014. évi XL. törvény 37. § (1) bekezdése szerinti marasztalási kereseti kérelem előterjesztési kötelezettség nem vonatkozik. Rögzítette, hogy a vitatott rendelkezés általános szerződési feltételnek, illetőleg egyedileg meg nem tárgyaltnak minősül, így a tisztességtelensége a keresetben hivatkozott Ptk. 209. § (1) és (4) bekezdése, valamint a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alkalmazásával volt vizsgálendő. A Rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjaira történő felperesi hivatkozást az elsőfokú bíróság nem osztotta. Kifejtette, hogy a keresettel támadott szerződéses rendelkezés nem biztosít értelmezési lehetőséget – a zálogból való kielégítés veszélye fennálltának megítélése egyúttal nem jelenti a szerződés értelmezésének a lehetőségét, csupán az vizsgálható, hogy annak megfogalmazása egyértelmű-e – továbbá nincs felhatalmazás a kielégítési jog feltételei fennálltának megállapítására, a meglévő szerződéses biztosíték elégtelensége szerződésszegésként sem értelmezhető. Amennyiben a fedezetként szolgáló zálogtárgy állagromlása következik be, vagy a kölcsöntartozás a futamidő során jelentősen megnövekedik, az nem feltételezi automatikusan az adós szerződésellenes eljárását.

Nem osztotta az elsőfokú bíróság a Rendelet 2. § f) pontja szerinti esetkör fennálltára vonatkozó érvelést sem, mivel a követelés összegéhez képest a fedezet értéke, illetőleg ennek meghatározása nem a hitelező egyoldalú döntése. A szerződés IV.3. pontjában is hivatkozott 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) és (5) bekezdése, valamint 10. § (1) és (2) bekezdése felhívásával kifejtette, hogy a zálogjogosultat a zálogtárgy értékesítése esetére tájékoztatási kötelezettség, az értékesítést követően pedig írásbeli elszámolás elkészítésének a kötelezettsége terheli, mellyel kapcsolatosan az adós, illetve az érdekelt kifogással élhet. A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szerint az értékbecslés rendje meghatározott, az ingatlan értékének a becslése ellenőrizhető módon, nem egyoldalúan a hitelező által történik. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a Ptk. 261. § (2) bekezdése alapján, a hitelező javára biztosított jogosultságot a szerződés vitatott rendelkezése megfelelően és érthetően megfogalmazva részletezi. A Ptk. 209. § (2) bekezdése értelmében a tisztességtelenség vizsgálata esetén figyelembe kell venni a szerződéskötéskor fennálló minden olyan körülményt, amely a jogviszony létrejöttére vezetett, a kikötött szolgáltatás természetét, az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel vagy más szerződésekkel való kapcsolatát. Erre tekintettel figyelembe kell venni, hogy a kielégítési jog megnyílt esetén az értékmeghatározás szükségszerű, a biztosítéki érték elégségesége a bank üzleti érdeke, az ezekre vonatkozó technikai szabályok felállítása elengedhetetlen, a bank jogos érdekében álló kielégítés meghiúsulását eredményezné az olyan tartalmú szabályozás, ahol az értékbecslő kijelölésének joga vagy a fedezetként szolgáló ingatlan értékének megbecslése az adóst illetné. A kikötött szolgáltatás természetére is figyelemmel a fedezetül szolgáló érték becslésére vonatkozó szabályozás tisztességtelensége tehát nem állapítható meg.

Kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy a biztosíték elégtelenségét eredményezi, így a fedezet kiegészítésének kötelezettségére vonatkozó jogos igényt von maga után mindazon helyzet, amikor a zálogtárgy állaga romlik, illetve amikor a követelés értéke nő meg az eredeti fedezet értékéhez képest. A vitatott szerződéses szabályozás biztosítja, hogy a hitelező kizárólag akkor élhet a fedezet kiegészítés követelésére vonatkozó jogával, illetve ennek hiányában a kielégítési jogával, ha a független értékbecslő által megbecsült zálogérték a továbbiakban nem biztosítja a követelés megtérülését. A kölcsönösszeg fedezetének megléte a hitelező oldalán olyan jogos igény, amelynek biztosítása érdekében a Ptk. 261. §-ában rögzített diszpozitív szabályoktól eltérően rendelkezhet akként a szerződés, hogy a zálogkötelezett a zálogtárgyon túlmenően is felelősséget vállal egyéb fedezet jelzálog formájában történő biztosítása által, ezen kikötés a szerződés céljára tekintettel nem minősülhet tisztességtelennek. A szerződés azon megfogalmazása, mely szerint a zálog romlása,

nem pedig a zálogtárgy állagromlása önmagában eredményezi a fedezet kiegészítési kötelezettséget tisztességtelennek nem minősülhet, mert a szerződés szövegében a zárójellel meghatározott értelmezés szerint a zálog romlása mind a zálogtárgy állagromlását, mind a fedezet értékének egyéb módon való csökkenését jelenti. Az „egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenése” megfogalmazás nem igényel további részletezést, a kielégítés veszélyeztetésének a fennállta – bármely okból is következik be – megalapozza a fedezet kiegészítésének szükségességét, illetve a kielégítés veszélyeztetettségének, mint körülménynek a fennállta a tartozás összegének és a zálogtárgy értékének az összevetésével állapítható meg. A szerződésből eredő jogok és kötelezettségek egyensúlya felbomlása hiányában az elsőfokú bíróság a kereset alaptalanságára vont le következtetést, kifejtve azt is, hogy a jogkövetkezmény körében előadott további kereseti kérelem az érvénytelenség megállapíthatósága esetén sem foghatna helyt, az érvénytelen rendelkezés ugyanis nem alkalmas jogok és kötelezettségek kiváltására, ennek külön megállapítása a felperes jogainak alperestől való megóvása érdekében szükségtelen lenne.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen a megváltoztatását, a keresetének történő helyt adást, másodlagosan a Pp. 252. § (2) bekezdése, harmadlagosan a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezést kért. A Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.367/2016/5/II. számú ítéletére utalással állította, hogy a keresettel vitatott szerződéses rendelkezés túlterjeszkedik a Ptk. 261. § (2) bekezdésében rögzített diszpozitív szabályozáson. A hivatkozott másodfokú ítélet indokolása is kiemeli, hogy a szerződéses kikötés a zálog romlásáról ír, amely magában foglalja az állagromlás mellett az egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenést is, utóbbit viszont a Ptk. 261. § (2) bekezdése nem ismeri. A szerződés nem határozza meg, hogy milyen egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenésről lehet szó, e körben nem egyértelmű, nem világos, így az alperes van abban a helyzetben, hogy ezen szerződéses rendelkezésre utalással választása szerint bármit megjelölhet az értékcsökkenés okaként. A Ptk. szerint, amennyiben a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását, vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. A kifogásolt rendelkezés szerint azonban a fogyasztó a fedezet kiegészítésére köteles, a helyreállítás lehetősége fel sem merül, amely a Ptk. szabályozásához képest hátrányosabb helyzetet eredményez a számára. A Ptk.-ban mind a helyreállítás, mind a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adása egyértelmű rendelkezés, a zálogfedezet eredeti értékére való kiegészítésére irányuló kötelezettség viszont nem az, mert nem állapítható meg, hogy az már a zálogjoggal terhelt dolgot érinti, vagy újabb zálogtárgy bevonását, esetlegesen más megoldást foglal magában. További eltérés, hogy a Ptk. rendelkezései szerint a kielégítési jog akkor nyílik meg, ha a zálogtárgy helyreállítására, a biztosíték adására vonatkozó kötelezettségének a zálogkötelezett megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a szerződés szerint viszont akkor, ha nem egészíti ki a fedezetet az eredeti értékre. Nincs jelentősége, hogy az alperest terheli a bizonyítás, a tisztességtelenség körében relevanciája annak van, hogy a szerződéses feltétel érvényessége esetén elegendő bármely általa megjelölt „egyéb ok” fennállását bizonyítani. Tekintve, hogy az alperes többlet tartalommal egészítette ki a Ptk. 261. § (2) bekezdése szerinti szabályozást az „akár egyéb más ok” kifejezéssel, és az egyéb okok a felperes számára nem egyértelműek, nem világosak, a tisztességtelenség megállapításának lett volna helye. További eltérésként állította, hogy a kifogásolt rendelkezés a zálog romlását nevesíti, ez azonban nem azonos a zálogtárgy romlásával, így többlet tartalmú a Ptk. 261. § (2) bekezdésében és a Ptk. 260. § (2) bekezdésében foglaltakhoz képest. A fentiekén túlmenően a jelzálogjog lényegi tartalma a dologi jogi kötelezettség, a zálogtárggyal és nem annak hitelbiztosítéki értékével történő helytállás. Ezen kötelezettség magában foglalja a zálogtárgy állagának megóvását, utóbbi következik a Ptk. 260. § (2) bekezdéséből, mely szerint a zálogtárgy tulajdonosnak felróható elpusztulása vagy értékcsökkenése esetére jogosítja fel a zálogjogosultat új zálogtárgy vagy az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezet követelésére. Ebből, valamint a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltakból

következően a zálogkötelezett a zálogtárgy neki fel nem róható értékcsökkenése esetén pótfedezet nyújtására, biztosíték adására nem köteles. Az ingatlan piaci folyamatoknak kitett változó értékű vagyontárgy, a hitelező a szerződéskötéskor állapítja meg a fedezetként szolgáló ingatlan hitelbiztosítéki értékét és mérlegeli, hogy azt dologi biztosítékként elfogadja-e. A hitelbiztosítéki érték szerződéskötést követő, a szerződő feleken kívül álló okból bekövetkező fel nem róható változása a hitelező kockázata, a deviza kölcsönszerződés természetéből adódóan az adóssal szemben nem tisztességtelen annak kikötése, hogy a szerződés teljes futamidejére biztosítsa az árfolyamváltozások függvényében akár jelentősen változó mértékű követelés dologi biztosítékát, a dologi kötelezettel szemben az ennek megfelelő kikötés a törvény lényeges diszpozitív szabályaival ellentétes, a zálogjog jogintézményének célja megkerülését szolgálja, a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a zálogkötelezett hátrányát eredményezi. Ebből következően tisztességtelen, így semmis a jelzálogszerződés azon kikötése, mely szerint, ha az állagromlásán kívüli egyéb ok miatt a zálogfedezet értéke a kielégítést veszélyeztető mértékben csökken, a hitelező a zálogfedezet kiegészítését követelheti, és ennek elmaradása esetén kielégítési joga megnyílik.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte helyes indokai alapján. Álláspontja szerint a jogvita elbírálása szempontjából annak van jelentősége, hogy a bankkal szemben közjogi elvárás a kölcsön fedezetéről történő gondoskodás, az, hogy a jelzálog a futamidő teljes tartama alatt alkalmas legyen funkciója betöltésére. Amennyiben a zálog veszít az értékéből, akkor a fedezet értékét ki kell egészíteni ahhoz, hogy az eredeti szerepét betöltse, ha a zálogjogosult állítása szerint a zálogtárgy veszített az értékéből és ezt igazolja, alappal kérheti a zálogkötelezettől a szerződéskötéskori helyzet megteremtését. Téves az a fellebbezési érvelés, amely a zálog és a zálogtárgy használata között különbséget tesz és átháríthatatlannak minősíti az értékváltozásban bekövetkező kockázatot, továbbá, figyelemmel arra, hogy a kikötött rendelkezés világos, a keresetben állított tisztességtelenség nem állapítható meg.

A felperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság eljárásjogi szabályt meg nem sértve – a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdései alkalmazására alapot adó körülmény ugyanis nem állt fenn, a hatályon kívül helyezés iránti kérelem egyébként konkrét ok megjelölése nélkül került a felperes részéről előterjesztésre – meghozott ítéletében a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta és helytálló az abból a kereset alaptalanságára levont jogi következtetése is, ugyanakkor a Fővárosi Ítéltábla a határozat jogi indokolását a fellebbezésben foglaltakra is figyelemmel az alábbiak szerint szükségesnek tartotta módosítani.

A perbeli jelzálogszerződés megkötésekor hatályos Ptk. 209. § (5) bekezdése értelmében az általános szerződési feltétel, illetve fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel tisztességtelensége kizárt, ha azt jogszabály állapítja meg vagy jogszabály előírásainak megfelelően határozzák meg. Ebből következően elsődlegesen azt kell vizsgálni, hogy fennáll-e ezen korlátozás, azaz a keresettel vitatott rendelkezés kogens vagy diszpozitív jogi szabályozásnak megfeleltethető-e és csak ennek nemleges eredménye esetén lehet áttérni annak tisztázására, hogy a jelzálogszerződés IV.1. pontja a Ptk. 209. § (3) bekezdése szerinti külön jogszabálynak minősülő Rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti ún. „fekete listás”, illetve 2. § f) pontja szerinti ún. „szürke listás” tényállást megvalósítja-e.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a jelzálogszerződés IV.1. pontja keresettel vitatott rendelkezése és a Ptk. 261. § (2) bekezdése közötti tartalmi megfelelés folytán a Ptk. 209. § (5)

bekezdése értelmében a tisztességtelenség megállapítása alappal nem kérhető, a kereset elutasításának ezen okból van helye.

A Ptk. 261. § (1) és (2) bekezdése – összhangban azzal, hogy a zálogkötelezettet terhelő dologi jogi kötelezettség a zálogtárggyal való helytállási kötelezettség – jelzálogjog esetén a zálogtárgy épségének a megőrzését írja elő, és arra az esetre, ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a zálogjogosultat feljogosítja, hogy megfelelő határidő biztosítása mellett a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását követelje, melyek teljesítésének az elmaradása a kielégítési joga megnyíltát eredményezi.

Helytállóan hivatkozott az alperes a fellebbezési ellenkérelmében arra, hogy a hitelintézet részéről történő kölcsönnyújtás kockázatvállalás, a prudens működés közérdekű követelményéből következően elvárás, hogy a hitel kihelyezését megelőzően meg kell győződni a szükséges fedezetek, biztosítékok meglétéről, valós értékéről, érvényesíthetőségéről és mindezt a szerződés tartama alatt végig figyelemmel kell kísérni.

A jelzálogszerződés IV.1. pontjának vitatott rendelkezése a Ptk. 261. § (2) bekezdése szerinti fedezetfenntartási szabálynak az „egyéb ok” feltüntetése miatt nem szövegazonos, de lényeges tartalmát tekintve azzal teljes egészében összhangban álló átültetése, mert egyfelől tartalmazza azt a megszorítást, hogy az értékcsökkenésnek a követelés kielégítését kell veszélyeztetnie, másfelől kizárólag a fedezetként szolgáló zálogban bekövetkező romlás – mely alatt a dologi jogi kötelezettség folytán a biztosítékként felajánlott és elfogadott dolog, azaz a zálogtárgy romlása, utóbbi alatt pedig a zálogtárgy mint dolog fizikai épségét érintő negatív változás értendő – miatti értékcsökkenés esetén irányadó. A vitatott feltétel azzal, hogy a zálogromlás zárójelbe tett definícióját az „egyéb ok” feltüntetésével nem szűkíti le az állagromlás esetére, nem azt eredményezi, hogy bármely, a fizikai épséget érintő negatív változáson kívüli okból bekövetkező értékcsökkenés a zálogjogosult részéről fedezet fenntartási intézkedés követelését alapozhatja meg a zálogkötelezettrel szemben, a fellebbezésben foglaltaktól eltérően ugyanis nem öleli fel a zálogkötelezettnek fel nem róható értékcsökkenés esetét, és a jelentéstartalmából következően nyilvánvalóan azt sem, ha a hitelbiztosíték alkalmassága a kölcsöntartozás növekedése miatt válik kétségessé.

A Ptk. 261. § (2) bekezdésében szereplő állagromlás mellett az „egyéb ok” feltüntetése tehát nem értékelhető a Ptk. diszpozitív rendelkezéseitől való lényeges eltérésnek, a szabályozásbeli megfelelés szempontjából ugyanis annak van döntő jelentősége, hogy a szerződési feltétel a zálogtárgy értékének a követelés kielégítését veszélyeztető mértékű és kifejezetten a zálogtárgy romlása miatt bekövetkező csökkenése esetére a jogszabályi előírásokkal azonos tartalmú rendelkezést tartalmaz.

Mindebből következően a jelzálogszerződés IV.1. pontjának vitatott rendelkezése tisztességtelensége a Ptk. 209. § (5) bekezdése szerint kizárt, ezért szükségtelenül tért át az elsőfokú bíróság mind az ab ovo tisztességtelenség, mind a mérlegelést igénylő tisztességtelenségi ok fennálltának a vizsgálatára, ezért a határozat indokolásából az e körben kifejtetteket a Fővárosi Ítélőtábla mellőzi.

Tekintettel arra, hogy a fellebbezésben előadottak eltérő tényállás megállapítására, illetve érdemben eltérő jogi következtetés levonására nem adtak alapot, a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét – a fentiekben részletezettek szerint módosított indokolással – a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítélőtábla a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. §(1) bekezdése alapján kötelezte alperes másodfokú perköltsége

megfizetésére, mely a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése alapján mérlegeléssel meghatározott 10.000 forint + áfa összegű jogi képviselési munkadíjból áll, továbbá a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján határozott a felperes személyes költségmentessége folytán meg nem térülő 48.000 forint jogorvoslati illeték Magyar Állam általi viseléséről.

Budapest, 2018. január 9.

. Kurucz Zsuzsanna s.k. a

tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s.k. előadó . Felker László s.k. bíró

bíró