

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.20.196/2018/3/II.

A Fővárosi Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd) által képviselt **felperes neve felperes címe)** felperesnek - a dr. Dedics Edit jogtanácsos által képviselt **I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű alperes és a személyesen eljáró **II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű alperes ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék 2017. november 3. napján meghozott 11.P.20.479/2017/5. számú ítélete ellen a felperes 8. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében az általa és a II. rendű alperes által az I. rendű alperessel 2008. július 25-én megkötött, a felperes és a II. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanra önálló zálogjogot alapító szerződés részleges érvénytelenségének megállapítását kérte az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 209/A. §-ának (2) bekezdésére, a 93/13/EGK rendelet 6. cikkének (1) bekezdésére és a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Kormányrendelet (Korm. rendelet) 1. §-ának (1) bekezdés a) és b) pontjára hivatkozással. Utalt arra, hogy a Ptk. 261. §-ának (2) bekezdésében foglaltakkal a zálogszerződés 7. pontjának szövege nem egyezik meg, abban ugyanis a különösen szó szerepel, így tehát a megjelölt okok a felperes előtt tulajdonképpen ismeretlenek.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Előadta, hogy a szerződés felperes által támadott pontja megegyezik a Ptk. 261. §-ának (2) bekezdésével, egyébként pedig a rendelkezés szövege világos, érthető és nem ütközik a Korm. rendelet felperes által hivatkozott rendelkezéseibe.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban meghozott ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 35.000 forint perköltséget.

Ítéletének indokolásában idézte a Ptk. 261. § (2) bekezdését, és kifejtette, hogy a zálogszerződés felperes által megjelölt 7. pontja kibővítvé, de lényegében szó szerint követi ezt a jogszabályi rendelkezést, így tehát az a Ptk. 209. §-ának (6) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek. A Korm. rend. 1. § (1) bekezdés a) pontján alapuló semmisséget azért nem látta

megállapíthatónak, mert a zálogromlás kielégítést veszélyeztető mértékű csökkentő tényezőinek meghatározása nem a szerződés feltétele, hanem egy meghatározott körülmény értékelése, amely alapján a jogosult egyoldalú jogot gyakorolhat, nevezetesen kielégítési jogával élhet. A meghatározás egyes elemei értelmezést nem igénylő objektív számadatok, más elemei pedig olyan értékelések, melyeket a jogosult a hitelbírálatkor is elvégzett. Az 1. § (1) bekezdés b) pontjára történt felperesi hivatkozással kapcsolatban kifejtette, hogy a fogyasztó teljesítése a törlesztőrészletek megfizetése, tehát a teljesítés, illetve annak szerződésszerűségének megállapítása a zálogjog mint szerződést biztosító mellékkötelezettség e részletszabálya kapcsán fel sem merül.

Az ítélet elleni fellebbezésében a felperes elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetének teljesítését, másodlagosan pedig az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Fellebbezésének indoklásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az 1952. évi III. törvény (Pp.) 221. § (3) bekezdését, valamint a Korm. rendelet 1. § a) pontját és a Ptk. 209. § (2) bekezdését. Kifejtette, hogy az indoklási kötelezettség megsértése lényeges eljárási szabálysértés, márpedig az elsőfokú bíróság ítéletének indoklása az érvénytelenséget illetően formális, a felperes állításainak tételes cáfolatát nem tartalmazza. Előadta, hogy a Ptk. 261. § (2) bekezdése és a szerződés vitatott pontja szövegét tekintve nem egyezik meg, ezért a Ptk. 209. § (6) bekezdésére hivatkozás alaptalan. A szerződés szövege alapján a fogyasztó nem tud előre számolni azzal, hogy mikor, milyen körülmények következtében lesz köteles a zálogfedezetet az eredeti értékre kiegészíteni. A zálogtárgy hitelező általi újraértékelése kifejezetten önkényes értelmezésre ad lehetőséget.

Az alperesek nem terjesztettek elő fellebbezési ellenkérelmet.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú ítéletnek nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért azt az ítéltábla teljes egészében bírálta felül.

Az elsőfokú bíróság az eljárás lényeges szabályait nem sértette meg, a bizonyítást a szükséges mértékben lefolytatta, ezért a felperes másodlagos fellebbezési kérelme nem volt teljesíthető.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság döntésével egyetértett, annak indokait azonban az alábbiak miatt részben nem osztotta.

A felperes a fellebbezésében a zálogszerződés általános szerződési feltételeinek (ászf) azon rendelkezését támadta, mely szerint a zálogkötelezettek a zálogtárgy álagromlása, vagy annak bármely egyéb ok miatti értékcsökkenése esetén a zálogjogosult felhívására kötelesek a zálogfedezetet a szükséges mértékig kiegészíteni, továbbá, amely meghatározza a kielégítést veszélyeztető csökkenés mértékét.

A Ptk. jelzálogjogi szabályozása a zálogjogosultat olyan magatartásokkal szemben részesíti védelemben, amelyek a fedezet épségét sértik, vagy veszélyeztetik [Ptk. 261. § (1) bekezdés]. Amennyiben pedig a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását követelheti. Ha a kötelezett a jogosult felhívásának a megszabott határidő alatt nem tesz eleget, a jogosult kielégítési joga megnyílik [Ptk. 261. § (2) bekezdés].

A jelzálogjogi szabályozás tehát nem a bármely okból, hanem kizárólag a nyújtott ingatlanfedezet

állagának romlása miatt bekövetkező értékcsökkenés esetén jogosítja fel a zálogjogosultat arra, hogy biztosíték adását követelje, és csak akkor, ha az állagromlás miatti értékcsökkenés olyan mértékű, hogy az a követelés kielégítését veszélyezteti.

A zálogjogra vonatkozó közös szabályok pedig bármely zálogtárgyban bármilyen okból bekövetkezett értékcsökkenés esetén, az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezet vagy új zálogtárgy követelésére akkor jogosítják fel a zálogjogosultat, ha a zálogtárgy értékcsökkenéséért annak tulajdonosa felelős [Ptk. 260. § (1) bekezdés].

A támadott szerződési kikötés állagromlással kapcsolatos rendelkezései a Ptk. 261. § (2) bekezdésének mindenben megfelelnek, ezért azok tisztességtelensége a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján kizárt. Az állagromláson túli, egyéb okú értékcsökkenéssel kapcsolatos rendelkezés azonban a zálogjogra vonatkozó fenti rendelkezésektől lényegesen eltér, ezért ahhoz, hogy az a szerződés részévé váljék, a Ptk. 205/B. § (2) bekezdése alapján az szükséges, hogy arról a feltétel alkalmazója a másik felet külön tájékoztassa, és azt a másik fél kifejezetten elfogadja. A jelen esetben azonban külön, figyelemfelhívó tájékoztatás és kifejezett elfogadás nem történt, ezért az ászf egyéb okú értékcsökkenéssel kapcsolatos rendelkezései nem váltak a szerződés részévé, miből következően azok Ptk. 209. § (1) bekezdése és a Korm. rendelet szerinti tisztességtelensége kizárt.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntését - részben eltérő indokkal - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, azonban az alpereseknek a másodfokú eljárásban nem merült fel költsége, ezért arról a másodfokú bíróságnak nem kellett rendelkeznie. A felperes személyes költségmentessége folytán meg nem fizetett fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2018. június 5.

. Hóbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Dr. Gyuris Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Balsai Csaba Zoltán s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: