

A Fővárosi Ítéltábla a ... Ügyvédi Iroda ... által képviselt felperes neve(1016 Budapest, Aladár utca 22.) felperesnek az ... Ügyvédi Iroda ... által képviselt ... I. rendű, a személyesen eljár II.rendű alperes neve... II. rendű, a személyesen eljár III.rendű alperes neve... III. rendű és a személyesen eljár felperes neve... IV. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. szeptember 8. napján meghozott 30.G.41.610/2017/4. számú ítélete ellen a felperes részéről 5. 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 I. rendű alperesnek 16.000 (tizenhatezer) forint + áfa másodfokú perköltséget;

megállapítja, hogy a felperes 48.000 (negyvennyolcezer) forint többlet jogorvoslati illetéket rótt le.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes módosított keresetében a 2008. május 14-én közjegyzői okiratba foglaltan az I. rendű alperes mint hitelező és zálogjogosult, valamint a II. rendű alperes mint adós és haszonélvezeti jog jogosult, a felperes mint adóstárs és haszonélvezeti jog jogosult, a III. rendű alperes mint adóstárs és zálogkötelezett, a IV. rendű alperes mint adóstárs és zálogkötelezett között megkötött „Ingatlan jelzálogjoggal biztosított devizában nyilvántartott jelzálog-típusú kölcsönszerződés” III. pontjának a keresetben megjelölt rendelkezése tisztességtelenségének, és emiatti semmisségének a megállapítását kérte. Az 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 209/A. § (2) bekezdésére, a 93/13/EGK irányelv (Irányelv) 5. cikkére, 6. cikk (1) bekezdésére, a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (Rendelet) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjaira alapítva kérte továbbá annak megállapítását is, hogy tisztességtelen, ezért semmis a kölcsönszerződés IV.1. pontjának azon kikötése, amely szerint: „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 értékre kiegészíteni. Amennyiben a Zálogkötelezettek a fenti felhívás ellenére a Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékre nem egészítik ki, a Zálogjogosult zálogjoggal biztosított követelés lejártá hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt

megillető kielégítési jogot.” A II-IV. rendű alpereseket a kereseti kérelemben foglaltak türése kéte kötelezni.

A jelzálogszerződés részleges érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelmével összefüggésben arra hivatkozott, hogy a támadott kikötés nem felel meg az Irányelv 5. cikkének és a rPtk. 209. § (4) bekezdésének, nem világos, nem érthető, mert a kellően részletes meghatározottság hiányában az adósok számára kiszámíthatatlan, hogy mit fogad el az I. rendű alperes fedezetként, mik azok a tényezők és körülmények, amelyek ezt befolyásolják, továbbá a ténylegesség, arányosság, szimmetria, átláthatóság, objektivitás elvének sem. A kikötés a Rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjai alapján is tisztességtelen, mert a fedezet elfogadása, illetve a határidők tekintetében egyoldalúan az I. rendű alperest jogosítja a szerződés értelmezésére, továbbá kizárólagosan az I. rendű alperest jogosítja fel annak a megállapítására, hogy teljesítése szerződésszerű-e, így kontroll nélküli I. rendű alperesi önkény eredményez.

Az I. rendű alperes mindkét kereseti kérelem vonatkozásában a kereset elutasítását kéte.

A jelzálogszerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelemmel összefüggésben elsősorban arra hivatkozott, hogy a felperes nem rendelkezik perbeli legitimációval, mert a jelzálogszerződésnek nem alanya, ugyanakkor nem fűződik jogi érdeke a jelzálogszerződés keresettel támadott kikötése semmisségének megállapításához, ami önmagában megalapozza a kereset elutasítását.

Érdemben is vitatta a kereseti kérelem megalapozottságát, azt állítva, a jelzálogszerződés fedezet kiegészítési kötelezettséget előíró perbeli kikötése nem minősülhet tisztességtelennek, mert maradéktalanul megfelel a szerződéskötéskor hatályos rPtk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt rendelkezésnek, amely a kölcsön biztosítékeként szolgáló fedezet értékének jelentős csökkenése esetén azonnali hatályú felmondási jogot biztosít a hitelező részére, amennyiben az adós a biztosíték értékét felszólítás ellenére nem egészíti ki.

Arra is utalt, hogy az 1996. XCII. törvénynek (rHpt.) a pénzintézetek prudens működésére vonatkozó előírásai alapján is kötelessége gondoskodni arról, hogy a kölcsönszerződésből eredő követelés kielégítését biztosító fedezet a futamidő végéig rendelkezésre álljon, a fedezet értékének bármilyen okból bekövetkező csökkenése ne veszélyeztesse a követelés kielégítését.

A II-IV. rendű alperesek nem nyilatkoztak.

Az elsőfokú bíróság 2016. szeptember 14-én kelt 30.G.40.834/2015/23. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította.

A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla a 2017. április 20-án kelt 10.Gf.40.572/2016/4-II. számú részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és megállapította a perbeli kölcsönszerződés III. pontja keresettel támadott kikötésének érvénytelenségét, míg ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította; az I. rendű alperest a felperes részére 36.000 forint és 30.000 forint + áfa első- és másodfokú együttes perköltség megfizetésére kötelezte, a hatályon kívül helyezett rész tekintetében a felperes másodfokú perköltségét 48.000 forint, továbbá 10.000 forint + áfa összegben, az I. rendű alperesét 20.000 forint + áfa összegben állapította meg.

Rámutatott, a jelzálogszerződés részleges érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelemmel összefüggésben az elsőfokú bíróság a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 10.a. pontjában foglaltakra is figyelemmel helytállóan vizsgálta azt, hogy a dologi kötelezettől elváló személyi kötelezettként a felperesnek fűződik-e olyan védelmezendő jogi érdeke a jelzálogszerződés IV.1. pontja keresettel támadott kikötése érvénytelenségének megállapításához, amely megalapozza a perbeli legitimációját. Tévedett azonban az elsőfokú bíróság, amikor a felperes legitimációját

megalapozó, az 1952. évi III. törvény (rPp.) 3. § (1) bekezdése szerint a keresetindításhoz szükséges védelmezendő jogi érdekének fennálltát nem találta megállapíthatónak, azt ugyanis megalapozza az a tény, hogy az I. rendű alperes kielégítési joga a felperes által támadott szerződéses kikötés szerinti feltétel bekövetkezte esetén nyílik meg. Ezen kereseti kérelem érdemi elbírálása érdekében ezért az elsőfokú eljárás részbeni megismétlése szükséges.

A megismételt eljárásban a felperes korábbi előadásait a következőkkel egészítette ki.

A keresettel támadott szerződéses kikötés a felek jogviszonyában egyébként irányadó rPtk. 261. § (2) bekezdésében foglaltaktól eltérően szabályozza az I. rendű alperes kielégítési joga gyakorlásának feltételeit, ezért a rPtk. 209. § (6) bekezdése nem teszi kizárttá tisztességtelenségének érdemi vizsgálatát.

A tisztességtelenség vizsgálatát kizáró egyezőség hiánya körében a felperes kifejtette, a rPtk. 261. § (2) bekezdése a követelés kielégítésének a zálogtárgy állagromlása miatti veszélyeztetettsége esetére vonatkozik, erre az esetre biztosítja a jogosult számára a kielégítési jog megnyitását. Ezzel szemben a jelzálogszerződés sérelmezett kikötésében a zálog romlása szerepel, ami az állagromlás mellett a zálogtárgy egyéb okból bekövetkező értékcsökkenését is magában foglalja. Ugyanakkor a szerződés nem tartalmazza annak meghatározását, hogy milyen, az állagromláson kívüli egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenésről lehet szó, ezért ebben a körben a szerződési feltétel nem világos, nem egyértelmű, ily módon az I. rendű alperes bármit megjelölhet az értékcsökkenés okaként.

A rPtk. 261. § (2) bekezdésével szemben továbbá – amely szerint a követelés kielégítésének veszélyeztetettsége esetén a jogosult megfelelő határidőn belül a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását kérheti – a támadott kikötés a helyreállítás lehetőségének biztosítása nélkül kizárólag a fedezet kiegészítését írja elő, a zálogtárgy helyreállításának lehetősége fel sem merül, ami a rPtk. szabályaihoz képest hátrányosabb helyzetet eredményez a fogyasztó számára.

A rPtk. 261. § (2) bekezdésének a zálogtárgy helyreállítására vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adására vonatkozó egyértelmű rendelkezéseivel szemben a támadott kikötés zálogfedezet eredeti értékre való kiegészítését előíró rendelkezése nem egyértelmű, mert abból nem állapítható meg, hogy ez a fedezetül szolgáló ingatlan értékének kiegészítését, vagy újabb zálogtárgy bevonását jelenti, vagy esetleg valamilyen más megoldást foglal magában.

A fentieken túl a támadott kikötés azért is tisztességtelen, mert nem állapítható meg az, hogy a zálog romlása mikor minősül a kielégítést veszélyeztető mértékűnek, milyen mértékű például a zálog romlása abban az esetben, ha az ingatlan piaci értéke 15%-kal nő, ugyanakkor állagromlásának mértéke 10%.

A jelzálogszerződés rendelkezései alapján továbbá az sem állapítható meg, hogy a zálog romlása körében az állagromlás megítélése milyen módon történik, ahhoz az I. rendű alperes független szakértőt vesz igénybe, vagy mérlegeléssel tetszése szerint maga dönt.

Mindez azt eredményezi, hogy a támadott kikötés egyoldalúan az I. rendű alperest jogosítja arra, hogy értelmezze a szerződést, ami a Rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja szerint tisztességtelen.

Az I. rendű alperes korábbi perbeli nyilatkozatait fenntartva továbbra is a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, a felperest az I. rendű alperesnek 147.320 forint perköltség, továbbá a Magyar Államnak leletezés terhével 36.000 forint eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

Ítélete indokolásában rögzítette, a perbeli jelzálogszerződés a rPtk. 685. § e) pontja szerinti fogyasztói szerződés, a felperes pedig a rPtk. 685. § d) pontja szerinti fogyasztó, akinek perbeli legitimációja a megismételt eljárás tárgyát képező igény tekintetében a Fővárosi Ítéltábla alapeljárásban született részítéletének megismételt eljárásra is irányadó megállapításaira

figyelemmel fennáll. A szerződés ugyanakkor nem tartozik a 2014. évi XL. törvény (DH2. tv.) hatálya alá, így nem volt jogszabályi akadálya annak, hogy a felperes a rPtk. 239/A. § (1) bekezdése szerint anélkül kérje a jelzálogszerződés részbeni érvénytelenségének a megállapítását, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazását is kérné.

A továbbiakban egyebek között a rPtk. 261. § (1) és (2) bekezdésére, 209. § (1) bekezdésére, 209. § (6) bekezdésére utalva kifejtette, a keresettel támadott kikötés a rPtk. 261. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően határozza meg az I. rendű alperes, mint zálogjogosult jogait, ezért a rPtk. 209. § (6) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek.

Tévesen hivatkozott a felperes a támadott rendelkezés és a rPtk. 261. § (2) bekezdése egyezőségének hiányára. A rPtk. 261. §-ában foglalt szabályozás szerint annak van jelentősége, hogy a követelés kielégítésének fedezetül szolgáló zálogtárgy értéke csökkent, nem pedig annak, hogy erre milyen okból került sor. A zálogfedezet értékének a szerződéses egyensúlyt veszélyeztető csökkenése az állagromlás mellett nyilvánvalóan az egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenést is magában foglalja. A zálogtárgy állagromlásának mértékére nézve a rPtk. sem tartalmaz konkrét rendelkezést, így azt a szerződésnek sem kell tartalmaznia. A zálogfedezet értékének – az eredeti értékre történő – kiegészítésére vonatkozó szerződéses rendelkezés ténylegesen semmiben sem tér el a rPtk. veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását előíró szabályától. A jogok és kötelezettségek felperes hátrányára történő eltolódása akkor merülhetne fel, ha a szerződés a biztosíték eredeti értékét meghaladó kiegészítést írna elő.

Az a felperesi hivatkozás is megalapozatlan, hogy a rPtk.-ban foglalt szabályozással szemben a támadott kikötés nem biztosítja a zálogtárgy helyreállításának lehetőségét, a zálogfedezet eredeti értékre való kiegészítésének kötelezettsége ugyanis ezt is magában foglalja. Ebből a szempontból pedig irreleváns, hogy a zálogfedezet eredeti értékre való kiegészítésére újabb zálogtárgy bevonásával, vagy esetlegesen más módon kerül sor. A kielégítési jog megnyíltának a támadott kikötésbeli szabályozása sem tér el a rPtk.-ban foglaltaktól, az ugyanis a rPtk. rendelkezéseivel egyezően a jogosulti felhívás kötelezett részéről történő teljesítésének az elmulasztásához kapcsolódik. Egyebekben a keresettel támadott kikötés világos és egyértelmű.

Önmagában az, hogy a támadott kikötés nem szó szerint vette át a jogszabályi rendelkezést, nem eredményezi a jóhiszeműség és tisztesség követelményének sérelmét, nem tisztességtelen, mint ahogy az sem, hogy az I. rendű alperes meghatározta azokat a feltételeket, amelyek esetén igényét érvényesítheti. Egyebekben a támadott kikötés világos és egyértelmű. A fedezetcsökkenés mértékét kellő pontossággal rögzíti akként, hogy azt a kielégítést veszélyeztető mértékben határozza meg.

Az, hogy milyen határidő tekinthető megfelelőnek, a kielégítést veszélyeztető értékcsökkenés körülményeitől függ, így a szerződésben foglaltaknál pontosabban nem határozható meg.

A zálogtárgy állagának a követelés kielégítését veszélyeztető romlása nem a zálogjogosult értelmezési körébe tartozik, hanem objektív körülmény, ezért is megalapozatlanul hivatkozott a felperes a Rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjának sérelmére.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását, a keresete szerinti ítélet meghozatalát kérte. Korábbi perbeli előadásaival egyezően továbbra is állította, hogy a perbeli kikötés eltér a rPtk. 261. § (2) bekezdésében foglaltaktól, ezért a rPtk. 209. § (6) bekezdése nem zárja ki tisztességtelenségének érdemi vizsgálatát, a kikötés tisztességtelensége az általa megjelölt jogszabályi rendelkezések alapján megállapítható.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte lényegében helyes indokaira tekintettel. Hangsúlyozta, a támadott kikötés nem biztosítja számára a fedezet kiegészítés egyoldalú értelmezésének jogát, a zálogtárgy értékének csökkenése ténykérdés.

A II-IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához szükséges tényállást feltárta, annak alapján helytállóan jutott arra a jogi következtetésre, hogy a perbeli jelzálogszerződés keresettel támadott kikötése a rPtk. 209. § (6) bekezdése – helyesen a szerződéskötés időpontjában hatályos rPtk. 209. § (5) bekezdése – alapján nem minősül tisztességtelennek, ezért a kereset elutasításának van helye.

A perbeli jelzálogszerződés megkötésekor hatályban volt rPtk. 209. § (5) bekezdése úgy rendelkezett, nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg.

A bírói gyakorlat azokat a szerződési feltételeket tekinti e rendelkezés alkalmazási körébe tartozónak, amelyeket – kógens vagy diszpozitív – jogszabály olyan részletességgel állapít meg, ami a rPtk. 205. § (2) bekezdése értelmében szükségtelenné teszi az adott kérdésben a szerződő felek rPtk. 205. § (1) bekezdése szerinti konszenzusát, így azok a felek akaratától függetlenül, illetve annak ellenére is a szerződés részévé válnak. Emellett még azok a szerződési feltételek tartoznak ebbe a körbe, amelyeket a felek a jogszabályi előírásokkal azonos tartalommal rögzítenek a szerződésben.

A rPtk. 261. § (2) bekezdése 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 kielégítési jogát gyakorolhatja.

E diszpozitív jogszabályi rendelkezés a zálogtárgy értékének a követelés kielégítését veszélyeztető mértékű csökkenése esetére anélkül teszi lehetővé a jogosult számára a kötelezett felhívását a zálogtárgy helyreállítására, vagy megfelelő biztosíték adására, illetve amennyiben a kötelezett a felhívásnak megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, anélkül biztosít lehetőséget számára kielégítési joga gyakorlására, hogy erről a feleknek a szerződésben meg kellene állapodniuk, meg kellene határozniuk azt, hogy mekkora értékcsökkenés minősül a követelés kielégítését veszélyeztető mértékűnek, mekkora értékű biztosítékot kell megfelelőnek tekinteni, a jogosult felhívásának a kötelezett milyen határidőn belül tehet eleget anélkül, hogy a jogosult számára megnyílna a kielégítési jog gyakorlásának a lehetősége. A rPtk. 261. § (2) bekezdése tehát olyan jogszabályi rendelkezés, amely a felek akaratától függetlenül, konszenzusuk hiányában is a szerződés részévé válik.

A perbeli jelzálogszerződés IV.1. pontjának a keresettel támadott kikötése a zálogtárgy értékének a követelés kielégítését veszélyeztető mértékű csökkenése esetére írja elő a zálogkötelezett számára a jogosult felszólítására a zálogfedezet eredeti értékre történő kiegészítésének kötelezettségét, illetve biztosít lehetőséget a zálogjogosult I. rendű alperes számára kielégítési joga gyakorlására abban az esetben, ha a kötelezett a felhívásnak nem tesz eleget. A kikötés ugyanakkor nem zárja ki annak lehetőségét, hogy amennyiben a kielégítést veszélyeztető mértékű értékcsökkenés a zálogtárgy megrongálódásának, állagromlásának a következménye, abban az esetben a kötelezett a zálogtárgy helyreállításával tegyen eleget e kötelezettségének. Nem zárja ki annak a lehetőségét sem, hogy a kötelezett a veszélyeztetés mértékének megfelelő – további – biztosíték adásával, a zálogtárgy értékének ily módon történő kiegészítésével hárítsa el a követelés kielégítésének veszélyeztetettségét.

Lényeges tartalmát tekintve ez a szerződéses kikötés a jogszabályi előírásoknak megfelelő szerződési feltételnek minősül. Önmagában az, hogy a követelés kielégítését veszélyeztető értékcsökkenés lehetséges okai körében a rPtk. 261. § (2) bekezdésében szereplő állagromlás mellett

„egyéb okra” is utal, a jelen esetben nem értékelhető lényeges eltérésnek a rPtk. dispozitív szabályaitól. A jogszabályi előírásoknak megfelelés szempontjából annak van jelentősége, hogy a zálogtárgy értékének a követelés kielégítését veszélyeztető mértékű csökkenése esetére a szerződési feltétel a jogszabályi előírásokkal lényeges tartalmát tekintve megegyező szabályozást tartalmaz.

A felperes keresete tehát – amint azt ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság is helytállóan kifejtette – azért nem vezethetett eredményre, mert a támadott szerződési feltétel a rPtk. 209. § (5) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nem minősülhet tisztességtelennek.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a rPp. 254. § (3) bekezdése szerint – helyes indokai alapján – helybenhagyta.

A felperes fellebbezése megalapozatlannak bizonyult, ezért a Fővárosi Ítéltábla a rPp. 239. §-a szerint alkalmazandó rPp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperes 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése alapján – a csatolt díjmegállapítás figyelembevételével – 16.000 forint + áfa összegben megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

A II., III. és IV. rendű alpereseknek a másodfokú eljárásban költsége nem merült fel, így arról rendelkezni nem kellett.

A felperes az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (3) bekezdés c) pontja és 46. § (1) bekezdése alapján fizetendő 48.000 forinttal szemben illetékbélyegben 96.000 forint jogorvoslati illetéket rótt le a fellebbezésén, így 48.000 forint jogorvoslati illeték lerovására indokolatlanul került sor. Ennek tényét a Fővárosi Ítéltábla csupán megállapította, a többletilleték visszaigénylésére az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja és 81. § (2) bekezdése szerint az illetékes adóhatóságtól van lehetőség.

Budapest, 2018. május 29.

. Kurucz Zsuzsánna s. k.
a tanács elnöke

. Felker László s. k.
előadó bíró

Levek Istvánné dr. s. k.
bíró