

A Győri Ítéltábla Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a Pintér és Szabó Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r.**, és a személyesen eljáró **II.r. alperes** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Tatabányai Törvényszék előtt folyamatba tett perében Tatabányán, 2018.május 23.napján 4.P.20.034/2018/7.szám alatt hozott részítélet ellen az I.r. alperes részéről 8.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Köteles az I.r. alperes 15 nap alatt megfizetni a felperes részére 12.700 (tizenkettőezer-hétszáz) forint másodfokú perköltséget.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint I.r. alperes mint bank és zálogjogosult, II.r. alperes mint adós és zálogkötelezett továbbá felperes mint készfizető kezes és zálogkötelezett között 2008. június 19. napján zálogszerződés (továbbiakban: zálogszerződés) jött létre az I.r. alperes mint hitelező és II.r. alperes mint adós között 2008. június 19. napján ...-02 számon létrejött lakásvásárlási kölcsönszerződés (továbbiakban: kölcsönszerződés) biztosítékául.

A kölcsönszerződésben I.r. alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy felperesnek mint adósnak lakóingatlan megvásárlására devizában, svájci frankban (CHF) 7.400.000,- Ft-nak megfelelő, 2008. június 23. napján (folyósítás időpontja) 144,53 Ft/CHF deviza átváltási árfolyamon számított 51.200,44 CHF összegű kölcsönt nyújt, 240 hónapos futamidővel. A kölcsön biztosítékeként a felek a zálogszerződéssel jelzálogjogot kötöttek ki a lakásvásárlással érintett ... helyrajzi számú természetben a ... szám alatt található lakóingatlanra.

A zálogszerződés 6. pontja az alábbi általános szerződési feltételt tartalmazza:

„Zálogkötelezett köteles a jelzáloggal terhelt Ingatlanra az Adós Kölcsönszerződésből származó fizetési kötelezettségeinek biztosítékául egy, a Bank által elfogadható biztosító társaságnál - a jelen szerződés 3. pontjában rögzített Ingatlan érték erejéig - a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul vagyonszámvetést kötni, a biztosítás kedvezményezettjeként Bankot megjelölni és a biztosítási kötvényt Bankhoz eljuttatni. Bank vállalja, hogy a Kölcsönszerződés szerződésszerű teljesítését követően kedvezményezett minőségéről lemond. A biztosítási kötvény jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi. 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 esetén, amennyiben Bank akként nyilatkozik, hogy igényt tart a biztosítási összegre, illetve annak meghatározott részére, úgy a biztosítási összeget, illetve annak 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 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 Zálogkötelezett rendelkezésére bocsátani, hogy az Ingatlan helyreállítási költségeit fedezze, feltéve, hogy 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 fizetési kötelezettségeit, Bank csak e kötelezettségek maradéktalan teljesítését követően számol el az általa a biztosítótól kapott biztosítási összegekkel Zálogkötelezett felé, illetőleg Bank jogosult a biztosítási összeget Adós hátralékos tartozásának kiegyenlítésére fordítani.

Egyúttal Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy ezen biztosítást a Kölcsönszerződés fennállása alatt semmilyen módon nem szünteti meg. A biztosítási fedezet bármely okból történő megszűnése a jelen szerződéssel biztosított főkötelelem, valamint a Bank és az Adós közötti valamennyi szerződés azonnali felmondására ad okot. A biztosítás költségei Zálogkötelezettet terheli."

A felperes keresetében kérte a felek között a tényállásban írt zálogszerződés 6. pontja részleges érvénytelenségének megállapítását, és az I.r. alperes perköltségben történő marasztalását. Előadta, a fenti rendelkezés azért tisztességtelen, mert I.r. alperes anélkül tette magát a jelzálogjoggal lekötött ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződés kedvezményezettjévé, hogy ennek ellentételezéseként vele szemben elszámolási kötelezettség került volna kikötésre, illetve a biztosítási összeg felhasználhatóságát az adósnak vele szemben fennálló lejárt kötelezettségéhez kötötte volna.

Az I.r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Álláspontja szerint a szerződési feltétel érthetően és világosan került megfogalmazásra, semmilyen egyoldalú előnyt nem biztosít I.r. alperes számára, mely a kölcsönszerződés és a zálogszerződés céljával ne lenne összeegyeztethető. Hivatkozott arra is, hogy felperes a kölcsönt ingatlanfedezet mellett kérte és kapta, mely ingatlan a kölcsön visszafizetésének egyik biztosítója. Kiemelte, hogy az ingatlan a biztosítéki jellegét addig tudja megőrizni, míg létezik, illetve ameddig valamely káresemény miatt állaga nem romlik.

II.r. alperes nyilatkozatot nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság részítéletében megállapította, hogy a felek között 2008. június 19. napján létrejött zálogszerződés ingatlanon megnevezésű szerződés 6. pontjának az alábbi rendelkezése érvénytelen, ezáltal nem jelent kötelezettséget a felekre nézve:

„Ha Adós nem teljesíti megfelelően fizetési kötelezettségeit, Bank csak e kötelezettségek maradéktalan teljesítését követően számol el az általa a biztosítótól kapott biztosítási összegekkel Zálogkötelezett felé, illetőleg Bank jogosult a biztosítási összeget Adós hátralékos tartozásának kiegyenlítésére fordítani.”

Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Egyben kötelezte az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 18.000 forint perköltséget.

Ítéletének jogi indokolása szerint a felperes keresetét részben megalapozottnak ítélte.

Rögzítette, hogy a bíróság a kölcsönszerződés VIII.7. pontjára vonatkozó kereseti kérelem tárgyában a pert a 4.P.20.180/2017/6. sorszámú, 2017. november 15. napján jogerőre emelkedett végzésével megszüntette, míg a zálogszerződés 19. pontja tekintetében 2018. május 23. napján kelt végzésével került sor a per megszüntetésére. Mivel ez utóbbi nem emelkedett jogerőre, ezért az 1952. évi III. törvény (továbbiakban: Pp.) 213. § (2) bekezdése alapján részítéletet hozott.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a támadott szerződési kikötések általános szerződési feltételek, ezért vizsgálta, hogy az abban foglaltak megfelelnek-e a jogszabályoknak, mivel az rPtk.209.§./5/ bekezdése alapján ez esetben a tisztességtelenség nem állapítható meg.

A zálogszerződés 6. pontja tekintetében a bíróság a BDT2017.3680 határozatban (továbbiakban: BDT) foglalt jogi álláspontot és érvelést osztotta. Ennek értelmében, azon kikötés, hogy a bank csak a kötelezettségek maradéktalan teljesítését követően számol el a biztosítási összegekkel, illetve a bank jogosult a biztosítási összeget a hátralékos tartozás kiegyenlítésére fordítani, megakadályozza a Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdésében foglalt diszpozitív szabályok érvényesülését, mert a felperesnek a szerződési rendelkezés folytán nem áll módjában a biztosítási összeget a zálogtárgy helyreállítására fordítani. A jóhiszeműség és tisztesség követelményébe ütközik és a felek közötti szerződéses egyensúly megbomlását eredményezi, ha a felperesnek az ingatlan helyreállítása helyett a biztosítási összeget a kölcsön törlesztésére kell fordítania, továbbá azt eredményezheti, hogy a zálogtárgyat nem lehet helyreállítani vagy újraépíteni.

Nem derült ki a megállapodás szövegéből az sem, hogy milyen mértékű fizetési késedelem vagy egyéb szerződésszegés vezet a biztosítási összeg elvonásához. Ezen rendelkezés tehát arra ad lehetőséget I.r. alperesnek, hogy a felperesnek egy másik jogviszonyból származó bevételéről ő rendelkezzen, ne pedig annak jogosultja. Az már egy következő lépés, hogy a kapott biztosítási összeggel felperesnek I.r. alperes felé milyen kötelezettségei vannak.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a zálogszerződés 6. pontjának a rendelkező részben írt része nem felel meg a Ptk. 260. § (3) bekezdésében foglaltaknak.

Mivel a szerződéses feltétel nem a jogszabályoknak megfelelően került meghatározásra, illetve nem szolgáltatást és ellenszolgáltatást meghatározó feltétel, így tisztességtelensége is vizsgálható.

Az elsőfokú bíróság az rPtk.209.§./1/ bekezdése alapján azt vizsgálta, hogy az a tény, mely szerint a fogyasztónak nincs beleszólása a zálogfedezetül felajánlott ingatlanra vonatkozó biztosítási összeg felhasználásába, a felek szerződéséből eredő jogait és kötelezettségeit egyoldalúan és indokolatlanul a felperes hátrányára állapítja-e meg a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződéses rendelkezésekből nem következik, hogy a fogyasztó a biztosítási összeget szabadon felhasználva azt saját céljaira fordíthatná, megfosztva a hitelezőt követelése fedezetétől. Azok a szerződéses feltételrészletek érvénytelenek kizárólag, melyek a felek szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a zálogkötelezett hátrányára állapítják meg azáltal, hogy a jogosultnak biztosítanak kizárólagos rendelkezési jogot a zálogtárgy helyébe lépő vagy a zálogfedezet kiegészítésére szolgáló biztosítási összeg felett. Joghatásaiban a zálogtárgyból való közvetlen kielégítéssel mutat egyezőséget, ha a zálogjogosult a szurrogátumként kapott biztosítási összeget a zálogtárgy helyreállíthatóságának és a kielégítés veszélyeztetettségének vizsgálata nélkül, a tulajdonos ez irányú szándékának figyelmen kívül hagyásával, egyoldalú döntése alapján közvetlenül a hátralékos tartozásra fordíthatja.

A zálogtárgy helyreállíthatósága az alapja annak, hogy a zálogkötelezett a Ptk. 261. § (1) bekezdésében biztosított, a zálogtárgy rendeltetésszerű használatára, hasznosítására vonatkozó jogait gyakorolhassa. Mindaddig, amíg a zálogkötelezett tulajdonjoga fennáll, egyértelmű érdeke, hogy a dolgot rendeltetésszerűen használhassa. A helyreállítás megghiúsulása esetén ez a jogosultsága sérülhet, amennyiben önerőből kényszerülne helyreállításra, de erre nem lenne képes. A bíróság azért állapította meg a rendelkező részben hivatkozott szerződéses rendelkezés érvénytelenségét, mert az a Ptk. 260. § (3) bekezdésében írtaknak nyilvánvalóan nem felelt meg, e jogszabályhely utolsó fordulata ugyanis épp - a szerződéses rendelkezéssel ellentétesen - arra jogosította fel a tulajdonost, hogy a biztosítási összegnek a zálogtárgy helyreállítására fordítását követelhesse. A Ptk. 277. § (4) bekezdésében előírt együttműködési kötelezettséget is sérti az a szerződési feltétel, amely a bank elszámolási kötelezettségét feltételhez köti, így nyilvánvalóan tisztességtelen. (BDT2017.3680)

Az elsőfokú részítélet ellen az I.r. alperes fellebbezést nyújtott be, melyben kérte annak megváltoztatását és a felperes keresetének a zálogszerződés 6.pontja körében történő teljes elutasítását.

Igényt tartott a felmerült perköltség megfizetésére is.

Fellebbezésének indokolása szerint téves az elsőfokú bíróságnak a jelzálogszerződés 6.pontjának utolsó előtti bekezdésével kapcsolatos álláspontja, mivel nem vette figyelembe azt, hogy a vitatott 6.pont úgy kezdődik, hogy „bank köteles a biztosítótól kapott biztosítási összeget Zálogkötelezettek rendelkezésére bocsátani, hogy az ingatlan helyreállítási költségeit fedezze.”

Önmagában az, hogy ezt a szerződés bizonyos feltételekhez köti nem minősülhet tisztességtelennek, hiszen a zálogtárgy a kölcsönszerződés biztosítéka, így annak az elpusztulása, illetve állagsérülme esetén a biztosítási összeg lép a zálogtárgy illetve az értékcsökkenés helyébe a Ptk. 260. § (3) bekezdése értelmében is.

Amennyiben a felperes szabadon használhatná fel a biztosítási összeget, akkor a felek szerződési akarata sem lenne biztosítva, hiszen ez azt jelentené, hogy felperes a biztosítási összeget saját céljaira is fordíthatná a zálogtárgy helyreállítása helyett, ami azt eredményezné, hogy alperes megfelelő fedezet nélkül maradna.

A jóhiszemű joggyakorlás esetén ezen szerződési rendelkezés semmilyen hátrányt nem okoz a felperesnek, és nem biztosít olyan egyoldalú előnyt alperes számára, amely a kölcsönszerződés és a zálogszerződés céljával ne lenne összeegyeztethető.

Téved az elsőfokú bíróság abban is, hogy ezen szerződési rendelkezések a Ptk. 260.§ (3) bekezdésével ellentétesek lennének, hiszen a jelzálogszerződés 6. pontjának rendelkezéseit a maguk összességében kell értékelni és nem egyes mondatrészek kiragadásával az adott rendelkezést félreértelmezve. A Ptk. 209/B § (3) bekezdése értelmében a feltétel tisztességtelen voltának megállapításakor vizsgálni kell a szerződéskötéskor fennálló minden olyan körülményt, amely a szerződés megkötésére vezetett, továbbá a kikötött szolgáltatás természetét, az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel vagy más szerződésekkel való kapcsolatát.

Alperes kizárólag abban az esetben számíthatja be a felperesi tartozásba a biztosítótól kapott összeget, ha a felperes nem teljesíti a fizetési kötelezettségét és ezen szerződésszegő magatartása miatt lejárt tartozása áll fenn az alperessel szemben. Lényeges, hogy az alperes csak a már lejárt tartozás erejéig számíthatja be a biztosítási összeget.

Alapítan az elsőfokú bíróság azon megállapítása is, hogy sérülhetnek a felperes használatával kapcsolatos jogai, amely pusztá feltételezés.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú részítélet helybenhagyását és az I.r. alperes másodfokú perkiöltségben történő marasztalását kérte.

Hangsúlyozta, a 6.pont azért tisztességtelen, mert az I.r. alperes anélkül tette magát a jelzálogul leköttöt ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződés kedvezményezettjévé, hogy ennek ellentételezéseként vele szemben elszámolási kötelezettség került volna kikötésre, illetve a biztosítási összeg felhasználhatóságát az adósnak vele szemben fennálló lejárt kötelezettségéhez köttöte volna.

Kiemelte, hogy a vitatott kikötés tartozás hiányában is lehetővé teszi a biztosítási összeg elvonását az adóstól. Ezen túlmenően megakadályozza az rPtk.260.§./2/ és /3/ bekezdésében foglalt diszpozitív szabály érvényesülését.

Az ítéletábla az I.r. alperes fellebbezését az 1952.évi III.tv.(rPp.) 256/A.§.f/pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és az alábbiak szerint alaptalannak ítélte.

Az ítéletábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság részítéletében a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetése és érdemi döntése is helytálló. Az ítéletábla osztotta az elsőfokú bíróság helyes jogi álláspontját és a részítélet indokolásában foglaltakat. Az I.r. alperes fellebbezési érvelésére figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

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 áttöltető 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 előidézhet-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 VII. 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 ítéltábla 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.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét az rPp.253.§. /2/ bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban az I.r. alperes pervesztes lett, ezért ítéltábla az rPp.78.§./1/ bekezdése értelmében kötelezte a felperes bruttó összegű felmerült másodfokú perköltségének a megfizetésére.

Győr, 2018.október 29.

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

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Molnár Andrea sk.
bíró