

A Győri Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a Burai-Kovács, Perlaki, Stanka, Szikla és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt **I. rendű és II. rendű alperesek** ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2017. szeptember 27-én kelt 16.P.20.735/2015/12. számú ítélete ellen a felperes által 13. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet megváltoztatja, és megállapítja, hogy I. rendű alperes, mint zálogjogosult, valamint a felperes és a II. rendű alperes jogelődje, ... zálogkötelezettek között 2006. november 29-én létrejött jelzálogszerződés 7. pontja tisztességtelen, szerződési kikötésként érvénytelen.

Az elsőfokú ítéletnek a perköltségre vonatkozó rendelkezését mellőzve az ítéltábla kötelezi az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 114.000,- (egyszáztizennégy-ezer) Ft első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. rendű alperes, mint kölcsönnyújtó, valamint a II. rendű alperes, mint adós, a felperes, mint kölcsönfelvevő és egyetemleges adóstárs, végül a II. rendű alperes jogelődje, néhai ..., mint kölcsönfelvevő és egyetemleges adóstárs 2006. november 29-én kötöttek a ... sz. alatti lakás megvásárlása céljából svájci frank alapú kölcsönszerződést. A kölcsön összege forintban 7.300.000,- Ft, devizában 49.970 CHF volt, annak futamideje 420 hónap.

Az említett kölcsönszerződésből származó követelés biztosítása érdekében ugyanezen a napon az I. rendű alperes, mint zálogjogosult bank, valamint a felperes és néhai ..., mint zálogkötelezettek jelzálogszerződést is kötöttek; a felperes és néhai ... a tulajdonukat képező helyrajzi számú lakóházat, mint zálogtárgyat terheltek meg.

A jelzálogszerződés 7. pontja értelmében ha a Zálogtárgy(ak) értékében e szerződés időtartama alatt a Banknak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be, és a Bank megítélése szerint szükség van a biztosíték kiegészítésére, a Zálogkötelezett(ek) és/vagy a Kölcsönszerződés vonatkozó rendelkezése szerint az Adós a Bank felhívására haladéktalanul köteles(ek) újabb, a Bank szerint erre megfelelőnek ítélt biztosítékot nyújtani.

A felperes kereseti kérelmében a jelzálogszerződés idézett rendelkezése érvénytelenségének megállapítását kérte. Álláspontja szerint a kérelmezett szerződési feltétel nem felel meg a szimmetria, a ténylegesség és arányosság, az objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás, valamint a tételes meghatározás elvének, így sérti a régi Ptk. 209. § (4) bekezdését, valamint a Tanácsnak a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 93/13/EGK irányelvének 5. cikkét. Hangsúlyozta, kiszámíthatatlan, mit fogad el fedezetként az I. rendű alperes, és melyek a fedezetet befolyásoló tényezők. Véleménye szerint a bank a fedezet elfogadása, illetve a határidők önkényes értelmezése körében egyoldalú hatalmassággal ruházta fel magát, és kizárólagosan jogosult eldönteni, hogy az ellenérdekű fél teljesítése szerződésszerű-e; emiatt a támadott rendelkezés sérti a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontjait.

A felperes azzal is érvelt, hogy az adott kikötés tágabb körű, mint a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésének az a szabálya, miszerint ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. A régi Ptk. nem ismeri ugyanis a zálogtárgynak az állagromlásra kívüli egyéb okból bekövetkező értékcsökkenését, illetve ezt a további okot a szerződés sem határozza meg. A szerződés szerint a zálogkötelezett a fedezet kiegészítésére köteles, így a zálogtárgy helyreállításának lehetősége fel sem merül, ami a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésének szabályához képest számára hátrányosabb helyzetet eredményez. Mindemellett a régi Ptk.-ban a helyreállítás és a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adása egyértelmű rendelkezés, ezzel szemben a zálogfedezet eredeti értékre való kiegészítésére irányuló kötelezettség nem az, ugyanis nem állapítható meg, hogy ez a már zálogjoggal terhelt dolgot érinti, vagy újabb zálogtárgy bevonását indukálja, esetlegesen más megoldáshoz vezet. További eltérés, hogy a régi Ptk. alapján a kielégítési jog akkor nyílik meg, ha a zálogtárgy helyreállítására, a biztosíték adására irányuló kötelezettségének a zálogkötelezett megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, míg a zálogszerződés szerint akkor, ha a fedezetet az eredeti értékre nem egészíti ki. A tisztességtelenség tényétől független, hogy a bizonyítás az I. rendű alperest terheli; jelentősége annak van, hogy a sérelmezett szerződési kikötés szerint elegendő bármely, a bank által megjelölt „egyéb ok” fennállását bizonyítania.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a zálogkötelezetteknek a zálogfedezet kiegészítésére vonatkozó kötelezettsége a régi Ptk. 260. § (2) bekezdésén alapul. Utalt arra is, hogy a szerződéskötéskor tevékenységét a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: régi Hpt.) rendelkezései szerint végezte; a régi Hpt. 78. § (1) bekezdése alapján pedig a kihelyezésről történő döntés előtt meg kellett győződnie a szükséges fedezetek, illetőleg biztosítékok meglétéről, valós értékéről és érvényesíthetőségéről. A biztosítékok meglétét, követelése folyamatos fedezettségét a kölcsönszerződés teljes időtartama alatt ellenőrizni, szükség esetén azt az adóssal pótoltatni volt köteles. Kiemelte, hogy a zálogtárgy értékében a kölcsönszerződés aláírása után bekövetkezett változásra semmilyen ráhatása nincs, így nem az ő egyoldalú értelmezésén múlik, hogy az érintett ingatlan elégséges fedezetet nyújt-e az adós mindenkori tartozására, illetőleg mennyiben. A zálogtárgyi ingatlan értékbecslő által megállapított értéke, valamint ennek az értéknek az adós tartozásához való viszony olyan objektív és tőle független tények, melyek fogalmilag kizártan nem bontják meg a felek szerződéses jogainak és kötelezettségeinek egyensúlyát, nem sértik a jóhiszeműség és tisztességesség követelményét.

Az I. rendű alperes hivatkozott arra is, hogy a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.470/2016/4/II. számú ítélete, 14.Gf.40.423/2016/4/II. számú részítélete, továbbá a Pécsi Ítéltábla Pf.VI.20.073/2016/5. számú ítélete egyaránt azt a következtetést tartalmazza, miszerint a zálogtárgy megsemmisülése és értékcsökkenése esetén nyújtandó pótfedezetre vonatkozó rendelkezések nem tisztességtelenek.

A II. r. alperes a keresetre nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 25.400,- Ft perköltséget. Felhívta a régi Ptk. 209. § (1) bekezdését, 209/A. § (2) bekezdését, 251. § (1) és (3) bekezdéseit, 260. § (2) bekezdését, és abból indult ki, hogy a felek fogyasztói szerződést kötöttek. Álláspontja szerint a sérelmezett szerződési kikötés a régi Ptk.-nak a szerződéskötéskor hatályos rendelkezéseivel teljesen koherens volt, ezért annak tisztességtelensége nem állapítható meg. A szerződés annak értelmezése tekintetében az I. rendű alperes számára egyoldalú hatalmasságot nem biztosít; a zálogtárgy fedezeti értékét, annak megőrzése kötelezettségét egyértelműen rögzíti. Abban az esetben pedig, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent, és azt az adós a zálogkötelezett (helyesen: a zálogjogosult) felszólítása ellenére nem egészíti ki, mulasztása a régi Ptk. 5. § (1) bekezdésének c) pontja [helyesen: 525. § (1) bekezdésének c) pontja] alapján a szerződés azonnali hatályú felmondására ad alapot. A támadott rendelkezés célja egyébként az, hogy a biztosíték mértéke a kölcsönszerződés teljes futamidejére fennálljon. Annak megítélése pedig, hogy a zálogtárgy értéke csökkent-e, és mennyivel, értékbecslő kompetenciájába tartozik, és mint ilyen objektív, a zálogtárgy állagától, műszaki paramétereitől független kérdés.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett; elsődlegesen annak megváltoztatását, és kereseti kérelmének megfelelő határozat hozatalát, másodlagosan pedig az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Az elsőfokú eljárásban tett előadását megismételve kiemelte, hogy a támadott szerződési feltételből nem tűnik ki, I. rendű alperes mit fogad el fedezetként, melyek az ezt befolyásoló tényezők, és azt is szabadon dönti el, mekkora a zálogtárgy értéke, a zálog romlása milyen mértékű, valamint a zálogtárgy kiegészítése körében egyoldalúan határozza meg a határidőket. A támadott rendelkezés tartalmilag nem egyezik a régi Ptk. szövegével, és nem csupán a zálogtárgy állagának romlása esetén teszi lehetővé az I. rendű alperes számára, hogy a biztosíték kiegészítését követelje.

Az I. rendű alperes a törvényszék ítéletének helybenhagyását kérte. Hangsúlyozta, hogy a jelzálogszerződés 7. pontja a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseket tartalmazza, ezért tisztességtelennek ex lege nem minősülhet. Mindemellett visszautalt arra, hogy a régi Hpt. 78. § (1) bekezdésének megfelelően járt el, a prudencia és a szolvencia követelményének való megfelelés érdekében gondoskodott biztosíték meglétéről és annak érvényesíthetőségéről. A zálogtárgy értékében a kölcsönszerződés megkötése után bekövetkezett változásra ráhatása nincs, így nem egyoldalú értelmezésén múlik, hogy az ingatlan értékesítésekor fennálló piaci viszonyok között mennyi annak forgalmi értéke, ekként a zálogtárgy elégséges fedezetet nyújt-e az adós tartozására. A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 5. § (4) bekezdése alapján érték-megállapítási szabályzatot kellett készítenie, az értékbecslés módszertanát pedig a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (1) - (3) bekezdései, illetve annak 1., 2., 3. és 4. mellékletei határozták meg. A zálogtárgy értékét megállapító értékbecslő tőle független, kiválasztásának mechanizmusát érintően pedig nem kifogásolható, hogy ő választhat, analógiájára a vételi jog esetében gyakran alkalmazott annak a mechanizmusnak, amely szerint a vételi jog tárgyát a vevő által megbízott szakértő állapítja meg. Kiemelte azt is, hogy az általános jogorvoslati lehetőségeken túl speciális vitarendezési mechanizmust nem kell biztosítani, ugyanakkor a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003.

(I. 30.) Korm. rendelet helyébe lépett, a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól szóló 66/2014. (III. 13.) Korm. rendelet 14-16. §-ai a zálogkötelezettek számára az értékesítést megelőző pótfedezet megállapítása körében alkalmazott értékbecslési időszakban is hatékony jogorvoslatot biztosítanak. Utalt arra, hogy a zálogkötelezett kérheti a zálogjogosult kielégítési joga gyakorlásának felfüggesztését, vagy a zálogjogosult kötelezését a kielégítési jognak a bíróság által meghatározott feltételek szerinti gyakorlására. Az említett Korm. rendeletek lex specialis-nak minősülő jogi normák, rendelkezései kógensek, így e jogszabályok és a régi Ptk. együttes értelmezése a tisztességtelenség vizsgálatát kizárja. Mindemellett önmagában a régi Hpt.-ben előírt, tőke-megfelelési szabályok betartásának követelménye, illetve abból következően a biztosíték kiegészítésére vonatkozó szerződéses rendelkezés a felperes jogait egyoldalúan és indokolatlanul az ő hátrányára nem állapítja meg.

A II. rendű alperes a fellebbezésre nem tett észrevételt.

A fellebbezés alapos.

Az ítéletábra megítélése szerint az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperes, valamint a felperes és a II. rendű alperes jogelődje között létrejött jelzálogszerződés 7. pontja nem tisztességtelen.

A másodfokú bíróság mindenekelőtt azt rögzíti, hogy a felperes 10. sorszámú előkészítő iratában azokat az érveket, melyekre alapítottnak a jelzálogszerződés 7. pontjának érvénytelensége megállapítását kérte, kiegészítette. E beadványában hivatkozott arra, hogy a szerződéses rendelkezés eltér a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésétől, és magában foglalja az állagromlás mellett a más ok folytán bekövetkező értékcsökkenést is. Megállapítható ugyanakkor, hogy az elsőfokú bíróság a szerződési kikötés érvénytelenségére vonatkozó e rendelkezéseket nem vette számításba, azokra nem is hivatkozott.

A felperes az alábbiak szerint helytállóan utalt arra, hogy a jelzálogszerződés 7. pontja tartalmilag a régi Ptk. vonatkozó szabályozásától eltér, ezért a régi Ptk.-nak a szerződéskötéskor hatályos 209. § (5) bekezdésére figyelemmel annak tisztességtelenségét vizsgálni kellett.

Az ítéletábra véleménye szerint meghatározó jelentősége van annak, hogy a jelzálogszerződés az ingatlanfedezet értékének bármilyen, az I. rendű alperesnek fel nem róható ok miatti csökkenése esetére a bank felhívására kötelezi a zálogkötelezettet (zálogkötelezetteket) és/vagy az adóst (adósokat) az I. rendű alperes által erre megfelelőnek ítélt biztosíték nyújtására. Ezzel szemben a régi Ptk. 261. § (2) bekezdése a zálogtárgy állagromlásának esetét szabályozza csupán, melyhez képest a szerződés nem specifikálja azt - az I. rendű alperesnek fel nem róható - okot, amelynek folytán az ingatlanfedezet értéke csökken. Míg a jelzálogszerződés a biztosíték kiegészítésére vonatkozó kötelezettséget önmagában azzal megteremti, hogy az ingatlan értékében a banknak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be, és az I. rendű alperes megítélése szerint a biztosíték kiegészítésére szükség van, addig a régi Ptk. 261. § (2) bekezdése kizárólag a követelés kielégítését veszélyeztető állagromlás esetére teremt a zálogjogosult számára lehetőséget, hogy a zálogkötelezettől a zálogtárgy helyreállítását, vagy az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezet nyújtását követelje. Mindemellett relevanciája van annak is, hogy a jelzálogszerződés értelmében az ingatlanfedezet értékének csökkenése esetén a felperes - zálogkötelezett minőségében - a bank

felszólítása esetén a fedezet kiegészítésére mindenképpen köteles, függetlenül attól, hogy a zálogtárgy helyreállítható lenne-e.

A fentiek alapján a jelzálogszerződés 7. pontjában rögzített szerződési kikötés a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztességesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél, a felperes hátrányára állapítja meg, ezért az a régi Ptk. 209. § (1) bekezdéséből következően tisztességtelen, így a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdése értelmében semmis. Nincs jelentősége annak, hogy az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében hivatkozott Korm. rendeletek milyen speciális, a kifogásolt intézkedésről való tudomásszerzés időpontjához kötött jogorvoslati lehetőséget biztosítanak a zálogkötelezettek részére, ugyanis e rendelkezések a szerződési kikötés tisztességtelenségének vizsgálatát nem zárják ki.

Bár a fentiek szerint perdöntő jelentősége nincs, az ítéletábra megjegyzi: annak eldöntése, hogy a zálogtárgy értéke csökkent-e, valóban vitás lehet a felek között, azonban ennek megítélésére a szerződés a bank javára egyoldalú hatalmasságot nem teremt, és nem sérti a Korm. r. támadott rendelkezéseit. Az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott arra: a zálogtárgy értékének csökkenése objektív, az I. rendű alperes akaratán kívüli tényező, és a szerződés nem teszi lehetővé az I. rendű alperes számára, hogy ennek mértékét önkényesen, a vele szerződő fogyasztók terhére határozza meg.

Mindezek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 253. § (2) bekezdésére utalással megváltoztatta, és megállapította, hogy az I. rendű alperes, mint zálogjogosult, valamint a felperes és a II. rendű alperes jogelődje, ..., mint zálogkötelezettek között 2006. november 29-én létrejött jelzálogszerződés 7. pontja tisztességtelen, szerződési kikötésként érvénytelen.

Mivel a fellebbezés eredményre vezetett, a másodfokú bíróság a törvényszék ítéletének a perköltségre vonatkozó rendelkezését mellőzve a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperest, hogy a régi Pp. 217. § (1) bekezdése szerint meghatározott tizenöt nap teljesítési határidőn belül fizessen meg a felperesnek 114.000,- Ft első- és másodfokú perköltséget. Ez az összeg 84.000,- illetékköltséget, valamint a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (3), (5) és (6) bekezdései szerint a kifejtett tevékenységgel arányosan meghatározott 20.000,- Ft első- és 10.000,- Ft másodfokú ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

Győr, 2018. szeptember 19.

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

. Szabó Péter sk.
előadó bíró

. Sarmon Hedvig sk.

bíró

A kiadmány hitelül: kiadó