

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.530/2018/4.szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Szabó Balázs Gábor) által képviselt felperesnek - a Lendvai és Szörényi Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Lendvai András) és Stefán és Pázmándi Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Stefán Tamás) által képviselt I. r. és a Stefán és Pázmándi Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Stefán Tamás) által képviselt II. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2018. április 25. napján kelt 4.P.21.303/2017/18. számú ítélete ellen a felperes 19. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 12 700 (tizenkettőezer-hétszáz) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes mint adós és zálogkötelezett a 2008. július 31. napján kelt közjegyzői okiratba foglalt önálló zálogjoggal biztosított deviza alapú kölcsönszerződést kötött az I. r. alperes jogelődjével, az **(I.r. alperes jogelődje)**-vel, a felperes II. r. alperessel szemben fennálló kölcsöntartozásának a kiegyenlítése céljából.

A zálogszerződés II.8.2. (iii) pontjának első mondata szerint a szerződést kötő felek megállapodtak arról, hogy a zálogjogosult felmondással élhet, ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti, és a zálogkötelezett a zálogjogosult felhívása ellenére a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki.

Ugyanezen szerződési pont 2. mondatában rögzítésre került, hogy a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésnek minősül különösen, ha a zálogtárgy zálogjogosult általi újraértékesítéssel megállapított aktuális hitelbiztosítéki értéke a szerződés megkötésekor megállapított hitelbiztosítéki értékhez képest több mint 10 %-kal kevesebb.

A felperes keresetében a szerződés II.8.2. (iii) pontja első mondatában foglalt rendelkezés érvénytelenségének megállapítását kérte. Keresetének jogalapjaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (a továbbiakban: 1959-es Ptk.) 209/A. § (2) bekezdésében, és a 18/1999.

Korm. rendelet (a továbbiakban: Krm.) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltakat jelölte meg. Érvelése szerint kellően részletes meghatározás hiányában az adós számára kiszámíthatatlan, hogy mit fogad el fedezetként a bank, nem kerültek ugyanis rögzítésre a fedezet kiválasztási és elfogadási tényezők, így a bank önkényes értelmezése a fedezet elfogadása valamint a fedezet kiegészítésre biztosított határidő meghatározása. Kiemelte, a kifogásolt szerződési feltétel alapján ugyancsak a bank jogosult egyoldalúan meghatározni a zálogtárgy romlásának a mértékét, és kizárólagos joga annak megállapítása is, hogy az adós teljesítése szerződésszerű-e.

Az alperesek között történt szerződésállomány átruházására tekintettel a perbeli szerződésben az I. r. alperes jogutódja a II. r. alperes, aki a perbe önként belépett.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Védekezésük szerint a szerződés támadott rendelkezése megfelel az 1959-es Ptk. 260. és 261. §-ában írt rendelkezéseknek, következésképp tisztességtelensége a 209. § (6) bekezdése alapján nem vizsgálható, emellett a kifogásolt kikötés tekintetében a Krm. 1. § a) és b) pontjában írt feltételek fennállása sem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 20 000, a II. r. alperesnek pedig 50 000 Ft perköltséget. Határozatának indokolása szerint a szerződés támadott rendelkezése megfelel az 1959-es Ptk. 260. §-ában és 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak, erre tekintettel tisztességtelensége a 209. § (5) bekezdése alapján nem vizsgálható. Utalt arra, a felek között deviza alapú kölcsönszerződés jött létre, amely esetén az árfolyamváltozás kockázatát az adós viseli, az erre vonatkozó szerződési feltételek érvénytelenségére pedig a felperes nem hivatkozott. Megállapította, a kölcsön összege a fedezetül felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értékére tekintettel került meghatározásra, amely hitelbiztosítéki értéket a felek a szerződésben rögzítették is. Kiemelte, a kölcsöntartozás árfolyamváltozásból eredő emelkedése szükségképpen azt is jelenti, hogy a fedezetül szolgáló ingatlan változatlan hitelbiztosítéki értéken is kisebb arányban jelenti a kölcsön fedezetét, azaz a zálogtárgyból való kielégítés biztosítékát. Hangsúlyozta, a hitelintézet számára a jogszabályok a prudens működést írják elő, ezért a biztosíték kikötése jogszerű. Rámutatott továbbá, hogy a felek megállapodása rögzíti, mit tekintenek a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésnek (a szerződéskötéskor megállapított hitelbiztosítéki értékhez képest több mint 10 % mértékű csökkenést), vagyis meghatározott, hogy milyen mértékű értékcsökkenés esetén kérheti a hitelező a fedezet kiegészítését.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének, miután az ítélet indokolása nem adja tételes cáfolatát jogszabályi hivatkozással is alátámasztottan az érvénytelenségre vonatkozó kereseti állításoknak. Véleménye szerint - az elsőfokú bíróság megállapításától eltérően - a támadott szerződési feltétel nem egyezik meg az 1959-es Ptk. rendelkezéseivel, mivel a kikötés nemcsak a zálogtárgy állagromlásához, mint feltétel bekövetkeztéhez köti a zálogtárgy értékének a helyreállítását, következésképpen a kikötés tisztességtelensége érdemben vizsgálható. Változatlan álláspontja szerint a Krm. 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján a tisztességtelenség megállapítható, mivel a támadott kikötés az alperest jogosítja fel egyoldalúan a szerződés értelmezésére, nem állapítható meg ugyanis, ha adott esetben a zálogtárgy állaga romlik, ugyanakkor a zálogfedezet értéke az ingatlanpiaci értéknövekedés miatt nő, hogyan fogja az alperes a „zálog romlását” megállapítani és annak mértékét kiszámítani. Utalt arra, az 1959-es Ptk. 261. § (2) bekezdése a zálogtárgy állagának

romlása esetére teszi lehetővé a kielégítési jog gyakorlását, ezzel szemben a perbeli szerződési kikötés nem kizárólag az állagromlás, hanem az egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenést is magában foglalhatja, emellett az érintett feltétel alapján a zálogtárgy helyreállításának a lehetősége fel sem merül, ez pedig az 1959-es Ptk. szabályaihoz képest hátrányosabb helyzetet eredményez a fogyasztó számára. Kiemelte, a vitatott szerződési kikötés a zálogfedezet eredeti értékre való kiegészítésének kötelezettségét írja elő, ebből azonban nem állapítható meg, hogy ez a már zálogjoggal terhelt dolgot érinti, vagy újabb zálogtárgy bevonását követeli meg. Hangsúlyozta, a törvényi rendelkezések alapján a kielégítési jog abban az esetben nyílik meg, ha a zálogtárgy helyreállítására, illetve a biztosíték adására irányuló kötelezettségének a zálogkötelezett megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a szerződés ezzel szemben úgy rendelkezik, hogy a zálogkötelezettnek a fedezetet kell az eredeti értékére kiegészíteni.

Az I. r. alperes ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte az elsőfokú eljárásban előadott védekezését fenntartva.

A II. r. alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés **alaptalan.**

A fellebbezés kapcsán az ítéletábra mindenekelőtt rámutat, nem történt az elsőfokú eljárásban olyan lényeges eljárási szabálysértés, amely az elsőfokú eljárás megismétlését tenné szükségessé. A felperes e körben az indokolási kötelezettség megsértésére hivatkozott. A felperes álláspontjával szemben azonban az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, az hogy a felperest ezek az indokok nem győzték meg, mindezt nem érinti. Ezért csupán megjegyzi az ítéletábra, az indokolási kötelezettség elmulasztása miatt az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezésére csak abban az esetben kerülhet sor, ha az elsőfokú határozatból és az eljárás adataiból nem állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság a döntését mire alapította, s ezért az érdemi döntés nem bírálható felül (1/2014. (VI. 30.) PK vélemény 1. pont).

Az elsőfokú bíróság a tényeket helyesen állapította meg, azokból mindenben helyes, az irányadó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő jogi következtetést vont le, azt az ítéletábra is osztotta. A fellebbezés kapcsán az alábbiakat emeli ki:

Egyetért az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy a sérelmezett kikötés teljes egészében megfelel az 1959-es Ptk. 261. § (2) bekezdésében, és 525. § (1) bekezdés c) pontjában írt jogszabályi rendelkezéseknek, így annak tisztességtelensége az 1959-es Ptk. szerződéskötéskor hatályos 209. § (5) bekezdése értelmében nem vizsgálható.

Arra helytállóan hivatkozott a felperes, hogy az 1959-es Ptk. 261. § (2) bekezdése valóban csak a zálogtárgy állagának a romlása esetére jogosítja fel a jogosultat arra, hogy további biztosítékot kérjen és teszi lehetővé ennek elmulasztása esetére, hogy a kielégítési jogát gyakorolja. A támadott szerződési feltétel azon kitétele viszont, amely a zálogfedezet egyéb ok miatti értékcsökkenése esetére biztosítja a fentieket a banknak, megfelel az 1959-es Ptk. 525. § (1) bekezdésében rögzítetteknek. A kikötés megfogalmazása a felperes álláspontjával ellentétben nem zárja ki, hogy a fedezet kiegészítése a zálogtárgy helyreállításával történjen, továbbá nem tartalmaz olyan rendelkezést sem, hogy a zálogkötelezettnek a fedezetet az eredeti értékre kell kiegészíteni. Abban az esetben, ha ezek a kérdések a felek között vitatottá válnak, azokban - erre irányuló kérelem esetén - a bíróság hivatott dönteni. Nincs tehát a perbeli szerződésnek olyan rendelkezése, amely egyoldalúan jogosítaná fel a kölcsönbeadót (zálogjogosultat) ezeknek a kérdéseknek az eldöntésére.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (Pp.) 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. r. alperes jogi képviselével felmerült - a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése, valamint 4/A. §-a alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló - másodfokú perköltségének a megfizetésére 4 munkaóra figyelembevételével.

A II. r. alperesnek a másodfokú eljárás során költsége nem merült fel, ezért arról az ítéletábrának rendelkeznie nem kellett.

S z e g e d , 2018. november 28.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
előadó bíró

Dr. Lengyel Nóra sk.
ábrabíró