

A Győri Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a Pintér és Szabó Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű** és a személyesen eljáró **II.rendű alperes** ellen devizaszerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Győri Törvényszék 2017. április 25. napján meghozott G.20.780/2017/13. sorszámú ítélete ellen az I.rendű alperes által 14. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Í t é l e t e t :

Az ítéltábla a törvényszék ítéletének megfellebbeezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi az I.rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 12.700,- (tizenkettőezer-hétszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A Győri Törvényszék a fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy a felek által 2006. július 5. napján kötött „Jelzálogszerződés ingatlanon” 19. pontjának azon rendelkezése, mely szerint „A felek megállapodnak, hogy amennyiben közöttük jogvita merül fel a jelen szerződéssel összefüggésben, az ilyen jogviták esetére - a jelen pont következő bekezdésében meghatározott kivételekkel - a Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választottbíróság három választott bíróból álló tanácsának kizárólagos illetékességét kötik ki. Jelen szerződés a választottbíráskodásról szóló 1994. évi LXXI. tv. szempontjából egyben választottbírói szerződésnek is minősül.”, valamint a 6. pont azon rendelkezése, hogy „...kivéve, ha a bank alapos okkal tarthat attól, hogy a kölcsönszerződésből fakadó kötelezettségek nem kerülnek megfelelő teljesítésre. Ha az adós nem teljesíti megfelelően fizetési kötelezettségeit, a bank csak e kötelezettségek maradéktalan teljesítését követően számol el az általa a biztosítótól kapott biztosítási összegekkel a zálogkötelezettek felé, illetőleg a bank jogosult a biztosítási összeget az adós hátralékos tartozásának kiegyenlítésére fordítani” érvénytelen, az a feleket nem köti.

Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 18.000,- Ft perköltséget.

A határozatának tényállásában rögzítette, hogy a peres felek 2006. július 5. napján ingatlan jelzálogszerződést kötöttek, amelynek 1. és 2. pontjai tartalmazzák, hogy a felek a **település 1 i ...** hrsz.-ú ingatlanra az I.r. alperes, mint zálogjogosult javára - az RTMZ-...-01. számon kötött jelzálog kölcsönszerződésből eredő 46.963,- CHF és járulékai erejéig - jelzálogjogot alapítanak.

A megállapodás 6. pontja szerint a felperes és a II.r. alperes, mint zálogkötelezettek kötelesek a jelzálogjoggal terhelt ingatlanra az adós kölcsönszerződésből származó fizetési kötelezettségeinek biztosítékaul egy, az I.r. alperes bank által elfogadható biztosító társaságnál - a jelen szerződés 3. pontjában rögzített ingatlan erejéig - a szerződés aláírását követően haladéktalanul vagyonbiztosítást kötni, a biztosítás kedvezményezettjeként az I.r. alperest megjelölni, és a biztosítási kötvényt másolati példányban a bankhoz eljuttatni. Az I.r. alperes vállalta, hogy a kölcsönszerződés szerződésszerű teljesítését követően a kedvezményezetti minőségéről lemond.

A zálogkötelezettek tudomásul vették, hogy a zálogjog tárgyát képező ingatlanban keletkezett biztosítási esemény következtében összességében 300.000,- Ft biztosítási összeget meg nem haladó épületkár esetén, amennyiben az I.r. alperes akként nyilatkozik, hogy igényt tart a biztosítási összegre, illetve annak meghatározott részére, úgy a biztosítási összeget, illetve annak általa igényelt részét a biztosító közvetlenül az ő részére folyósítja.

Az I.r. alperes vállalta, hogy a 300.000,- Ft-ot meg nem haladó biztosítási összegre vonatkozó elsődlegességi nyilatkozatát a biztosító káreseményről neki 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 az I.r. alperes részére fizeti ki.

Az I.r. alperes köteles a biztosítótól kapott biztosítási összeget a zálogkötelezettek rendelkezésére bocsátani, hogy az ingatlan helyreállítási költségeit fedezze, feltéve, hogy a zálogkötelezettek előbb számára ésszerű és elfogadható költségvetést készítenek a helyreállításokra vonatkozóan, kivéve, ha a bank alapos okkal tarthat attól, hogy a kölcsönszerződésből fakadó kötelezettségek nem kerülnek megfelelő teljesítésre.

Ha az adós nem teljesíti megfelelően a fizetési kötelezettségeit, az I.r. alperes csak e kötelezettségek maradéktalan teljesítését követően számol el az általa a biztosítótól kapott biztosítási összegekkel a zálogkötelezettek felé, illetőleg jogosult a biztosítási összeget az adós hátralékos tartozásának kiegyenlítésére fordítani.

A szerződés 19. pontjában a felek megállapodtak, hogy amennyiben közöttük jogvita merül fel a szerződéssel összefüggésben, az ilyen jogviták esetére a Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választottbírószág három választott bíróból álló tanácsának kizárólagos illetékességét kötik ki.

A Fővárosi Törvényszék a 19.G.44.264/2013/12. számú - a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.556/2014/7/II. számú ítéletével jogerőre emelkedett - határozatával megállapította, hogy a „lakásvásárlási kölcsönszerződés” elnevezésű szerződésben, valamint a „jelzálog kölcsönszerződés” elnevezésű szerződésben alperes által alkalmazott, általános szerződési feltételként a fogyasztói szerződés részévé váló záró rendelkezések IX. fejezet 3. pont alábbi kikötése, miszerint: „Felek megállapodnak, hogy amennyiben közöttük jogvita merül fel a jelen kölcsönszerződéssel összefüggésben, az ilyen jogviták esetére - a jelen pont következő bekezdésében meghatározott kivételekkel - a Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választottbírószág három választott bíróból álló tanácsának kizárólagos illetékességét kötik ki. Jelen kölcsönszerződés a választottbíráskodásról szóló 1994. évi LXXI. tv. szempontjából egyben választottbírószági szerződésnek minősül.” rendelkezése az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelen.

A felperes a keresetében a „jelzálogszerződés ingatlanon” elnevezésű megállapodás 6. pontjának 1-3. bekezdése, valamint 19. pontjának 1. bekezdése tisztességtelenségének, ebből eredően a semmisségének megállapítását kérte. Állította, hogy a megállapodás 6. pontja azért tisztességtelen, mivel tartozás hiányában is lehetővé teszi a biztosítási összeg elvonását az adóstól, és

megakadályozza a korábban hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (r.Ptk.) 260.§ (2) és (3) bekezdéseiben foglalt szabály érvényesülését, így megbontja a szerződéses egyensúlyt a felek közt, és ellentétben áll a jóhiszeműség követelményével is.

Az alperes az ellenkérelmében elismerte a jelzálogszerződés 19. pontjában írt választottbíróági kikötés tisztességtelenségéből eredő érvénytelenséget, ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérte. A jelzálogszerződés 6. pontjával összefüggésben azt emelte ki, hogy a vagyonszolgáltatás engedményezésére csak a kölcsönösszeg erejéig került sor. A felperesnek lehetősége van a bank által jóváhagyott módon a biztosítási összeg felhasználásával a fedezeti ingatlan helyreállítására. Ezért a támadott kikötés nem biztosít olyan egyoldalú előnyt a bank számára, amely a kölcsönszerződés és a zálogszerződés céljával ne lenne összeegyeztethető.

Az elsőfokú bíróság a jogvitát az r.Ptk. 209.§ (1) bekezdése, 209/A.§ (2) bekezdése, a 251.§ (1) bekezdése, valamint az r.Ptk. 260.§ (2), (3) bekezdései és a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdés a./ és b./ pontjai alapján bírálta el.

Kifejtette, hogy a jelzálogszerződés 1. és 2. pontjából következően a kölcsönt az I.r. alperes ingatlanfedezet mellett nyújtotta, azaz az ingatlan a kölcsön visszafizetésének biztosítéka. Ezért a szerződő felek mindegyikének érdeke a biztosítékul lekötött vagyontárgy értékének megőrzése, vagy egy esetleges káresemény után a helyébe lépő érték (vagyonszolgáltatással összefüggésben teljesítendő összeg) megléte.

Az r.Ptk. szerződéskötéskor hatályos 251.§ (1) és (3) bekezdéséből, valamint a 260.§ (2) bekezdéséből az a következtetés vonható le, hogy a kölcsönvevőnek a szerződéses jogviszony fennállta alatt mindvégig olyan mértékű zálogtárgyat kell biztosítania, ami a kölcsönszerződésben vállalt kötelezettségéhez igazodik, és ezen zálogtárgy értékállandósága megőrzéséért is felelős. Amennyiben a zálogtárgy elpusztul vagy értéke csökken, akkor új zálogtárgyat vagy az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezetet lehet tőle követelni.

Ezen törvényi rendelkezésekhez kapcsolódik a vagyonszolgáltatási szerződés megkötésének adósra rótt kötelezettsége, és az I.r. alperes kedvezményezett pozíciója, ami alapján káresemény esetén a biztosítási összeg (mint további fedezet) a kölcsönadót megilleti.

Ehhez azonban a hitelező elszámolási kötelezettsége is kapcsolódik, ugyanis - a 6. pont 3. bekezdés 1. mondatának 1. tagmondatából következően - a biztosítási összeget a zálogkötelezettek rendelkezésére kell bocsátania, hogy ők azt az ingatlan helyreállítására fordítsák.

A kifejtettek okán a 6. pont 1. és 2. bekezdése tisztességtelennek nem tekinthető.

Az r.Ptk. 260.§ (3) bekezdése kimondja, hogy 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 r.Ptk. felhívott, a zálogtárgy szurrogátumának sorsát rendező szabálya a zálogjogosult érdekének a védelmét szolgálja azáltal, hogy az elpusztult vagyontárgy, 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, a biztosítási összeg tehát változatlanul a kölcsönszerződés biztosítékaként szolgál.

Az r.Ptk. 262.§ (1) bekezdése értelmében az ingatlan csak jelzálogjog alapítása útján volt elzálogosítható. Ez esetben azonban a tulajdonos és a zálogjogosult is követelheti az elpusztult zálogtárgy helyébe lépő, vagy a zálogtárgy értékcsökkenésének pótlására szolgáló biztosítási összeg ingatlan helyreállítására fordítását.

A törvényszék megítélése szerint a zálogszerződés 6. pont 3. bekezdésének a főszabály alóli kivételt tartalmazó kikötése joghatásában a zálogtárgyból való, az r.Ptk. 255.§ (2) bekezdése szerint tilalmazott közvetlen kielégítéssel mutat joghatásában egyezőséget. Ugyanis a zálogjogosult I.r. alperes a szurrogátumként kapott biztosítási összeget a zálogtárgyból való kielégítés jogának megnyíltá nélkül, a tulajdonos ez irányú szándékának figyelmen kívül hagyásával, saját, egyoldalú döntése alapján tarthatja vissza.

Ezzel a magatartásával ellehetetleníti a zálogkötelezettnek az r.Ptk. 261.§ (1) bekezdésében meghatározott, az ingatlan épségének megőrzésére vonatkozó kötelezettsége vagy az r.Ptk. 261.§ (2) bekezdésében írt ingatlan helyreállítási kötelezettsége teljesítését, holott az r.Ptk. 260.§ (3) bekezdése értelmében a tulajdonos kérheti a biztosítási összeg zálogtárgy helyreállítására fordítását.

A biztosítási összeggel való gyakorlatilag feltétel nélküli rendelkezési jogosultság kikötése az I.r. alperes számára olyan egyoldalú hatalmasságot biztosít, mely a feleknek a szerződésből eredő jogait, kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó felperes hátrányára állapítja meg, ezért a zálogszerződés 6. pontja 3. bekezdésébe foglalt, a főszabály alóli kivételt tartalmazó kikötése az r.Ptk. 209.§ (1) bekezdése és 209/A.§ (2) bekezdése alapján tisztességtelen, ezért semmis (Győri Ítéltábla Pf.V.20.015/2018/4., Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.247/2017/4.).

A törvényszék kitért arra, hogy a biztosítási összegnek a tartozásra fordítása esetén nem áll fenn annak közvetlen veszélye, hogy a biztosítéki jogviszonyból fakadóan a hitelező az adós rovására gazdagodjon, azonban sérülhetnek a zálogkötelezett használattal kapcsolatos jogosultságai. A zálogtárgy helyreállíthatósága az alapja ugyanis annak, hogy a zálogkötelezett a r.Ptk. 261.§ (1) bekezdésében biztosított, a zálogtárgy rendeltetésszerű használatára, hasznosítására vonatkozó jogát gyakorolhassa. Mindaddig, amíg a zálogkötelezett tulajdonjoga fennáll, egyértelmű érdeke, hogy a dolog rendeltetésszerűen használhassa. A helyreállítás megghiúsulása esetén ez a jogosultsága sérülhet, amennyiben önerőből kényszerülne a dolog helyreállítására.

Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy az r.Ptk. 277.§ (4) bekezdésében előírt együttműködési kötelezettséget is sérti azon szerződési feltétel, amely a bank elszámolási kötelezettségét feltételhez köti, ezért az nyilvánvalóan tisztességtelen (Pécsi Ítéltábla Pf.VI.20.147/2016/4.).

Az I.r. alperes a fellebbezésében az ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy a jelzálogszerződés 6. pontjának az elsőfokú ítéletben megjelölt rendelkezése tisztességtelenségének a megállapítását mellőzze, és a keresetet e körben is utasítsa el.

A perköltségre igényt tartott.

Az I.r. alperes kiemelte, hogy önmagában az, hogy a biztosítási összeg felhasználását bizonyos feltételekhez köti, nem minősülhet tisztességtelennek, ugyanis amennyiben a felperes szabadon használhatná fel a biztosítási összeget, akkor azt a zálogtárgy helyreállítása helyett akár saját céljaira is fordíthatná, ami azt eredményezné, hogy az I.r. alperes megfelelő fedezet nélkül maradna.

Mivel a 6. pont vitatott rendelkezése ennek megfelelően az r.Ptk. 260.§ (3) bekezdésében írtak szerint került megfogalmazásra, így annak tisztességtelensége nem állapítható meg.

A felperest semmilyen joghátrány nem érheti a 6. pontban írtakból eredően, amennyiben szerződésszerűen teljesít, ugyanis az I.r. alperes csak akkor tagadhatja meg a biztosítási összegnek a helyreállításra fordítását, amennyiben alapos okkal tart attól, hogy a felperes a kölcsönszerződésből fakadó kötelezettségeit nem teljesíti.

Az I.r. alperes kitért arra, hogy a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdés b./ pontja alapján akkor állapítható meg egy szerződéses rendelkezés tisztességtelensége, hogyha annak értelmében a szerződés teljesítésének el- vagy el nem fogadásáról tett jognyilatkozatot a másik félnek is el kell fogadnia. Kizárólag ebben az esetben valósul meg, hogy az adott szerződési rendelkezés egyoldalúan jogosítja fel az egyik felet arra vonatkozóan, hogy eldöntse, hogy az adott teljesítés szerződésszerű-e vagy sem.

Önmagában az, hogy az egyik fél megtagadhatja valamely szerződéses kötelezettsége teljesítését abban az esetben, ha megítélése szerint a másik fél nem teljesített szerződésszerűen, csak akkor minősül tisztességtelennek, ha a másik félnek ezt a szerződés szerint kötelező elfogadnia.

Mivel a 6. pont vitatott kikötése az I. r.alperes jognyilatkozatának elfogadására nem kötelezi a felperest, ezért az nem jogosítja fel egyoldalúan és kizárólagosan az I.r. alperest arra, hogy eldöntse, hogy a felperes szerződésszerűen teljesített-e, valamint hogy mi legyen a biztosítási összeg sorsa.

Az I.r. alperes kitért arra, hogy a szerződés 6. pontjának vitatott rendelkezéseit a maguk összességében, és a r.Ptk. 209/B.§ (3) bekezdése tükrében kell vizsgálni. A helyes értelmezéssel a 6. pont a Ptk. 260.§ (3) bekezdésének megfelelően került megfogalmazásra.

Az I.r. alperes álláspontja szerint a biztosítási összeg felhasználásának a szerződésben kikötött feltételei nem teljesíthetetlenek, nem visszaélésszerűek és a jóhiszemű joggyakorlás elvének is megfelelnek.

A biztosítótól kapott összeget ugyanis kizárólag abban az esetben fordíthatja a felperes tartozásának teljesítésére, ha a felperes szerződésszegő magatartása miatt lejárt tartozása van az I.r. alperessel szemben, és azt csak a már lejárt tartozás erejéig használhatja fel.

A fentiekből következően a felperest semmilyen anyagi hátrány nem éri amiatt, hogy az I.r. alperes a biztosítási összeget a lejárt tartozásra és nem a jelzálog ingatlan helyreállítására fordítja.

Alaptalan az elsőfokú bíróság döntésének indokolásában kifejtett azon álláspont, hogy a 6. pont vitatott rendelkezése miatt sérülnek a felperes ingatlanhasználattal kapcsolatos jogai is. Amennyiben ugyanis az I.r.alperes a biztosítási összeget a már lejárt tartozás rendezésére fordítja, akkor a felperes mentesül a lejárt tartozás megfizetésének kötelezettsége alól, azaz ezen összeget az ingatlan helyreállítására fordíthatja.

A vitatott szerződési rendelkezés nem sérti az r.Ptk. 255.§ (2) bekezdését sem, ugyanis az I.r. alperes nem szerzi meg sem a zálogtárgy, sem a helyébe lépő pénz tulajdonjogát, mivel a biztosítási összeggel egyrészt az I.r. alperes köteles elszámolni a felperes felé, másrészt a felperes lejárt tartozásának a fizetésére használhatja fel.

A kifizetett biztosítási összegnek a felperes lejárt tartozására fordítása csak a felperes rendelkezési jogát korlátozza, ami a fentiekben kifejtettek miatt nem minősülhet tisztességtelennek.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására, és az I.r. alperes perköltségben marasztalására irányult.

Az álláspontja szerint a 6. pontban megfogalmazott kikötés azért tisztességtelen, mert az I.r. alperes anélkül tette magát a jelzálogjogul lekötött ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződés kedvezményezettjévé, hogy ennek ellentételezéseként elszámolási kötelezettség került volna

kikötésre, illetve a biztosítási összeg felhasználhatóságát az adósnak vele szemben fennálló lejárt kötelezettségéhez kötötte volna.

Ezen kikötés megakadályozza a Ptk. 260.§ (2), (3) bekezdésében foglaltak érvényesülését, a felperesnek ugyanis a szerződéses rendelkezés folytán nem áll módjában a biztosítási összeget a zálogtárgy helyreállítására fordítani. A kikötés emiatt a szerződéses egyensúly és a jóhiszeműség követelményével ellentétben áll.

A fellebbezés alaptalan.

A törvényszék ítéletét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között felülvizsgálva (r.Pp. 253.§ (3) bekezdés) az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság megalapozott tényállásból helytálló jogi következtetést levonva állapította meg a jelzálogszerződés 6. pontja 3. bekezdésének a kivételt tartalmazó kikötése tisztességtelenségét, ennek alapján érvénytelenségét.

A másodfokú bíróság a döntés indokaival is egyetértett, azok ismétlését mellőzve a fellebbezésben írtakra tekintettel az alábbiakat emeli ki.

Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a biztosítási összeg lejárt tartozásra fordításával a zálogkötelezettet ért hátrány abban jelentkezik, hogy az ingatlan használatának, hasznosításának lehetőségétől esik el, amennyiben a jelzálogjoggal terhelt ingatlanát - a biztosítási összeg nélkül - nem tudja helyreállítani.

A támadott kikötés hiányában - az adós lejárt tartozása esetében is - a zálogkötelezett mindaddig gyakorolhatja az ingatlan rendeltetésszerű használatához fűződő jogát, ameddig a jogosult zálogtárgyból való kielégítése bírósági határozat alapján, végrehajtás útján meg nem történik (r.Ptk. 255.§ (1) bekezdés). Ezzel szemben a 6. pont vitatott rendelkezése lehetőséget ad a hitelező zálogjogosultnak az ingatlan rendeltetésszerű felhasználhatósága helyreállítása helyett a tartozás biztosítási összegből való közvetlen kielégítésére.

Az I.r. alperes a fellebbezésében azzal érvelt, hogy a támadott kikötés lejárt tartozás esetén nem okoz hátrányt az adósnak, mivel a biztosítási összeget az I.r. alperes csak a tartozás erejéig használhatja fel, illetve a biztosítási összeget ugyan nem az ingatlan helyreállítására, hanem a fennálló tartozásra fordíthatja, azonban ugyanilyen összegben az adósságra fordítandó anyagi eszközei felszabadulnak, és az az összeg már az ingatlan helyreállítására szolgálhat.

Az I.r. alperes ezen érvelése azonban csak abban az esetben lehetne helytálló, ha a zálogkötelezett és az adós személye nem válhatna el egymástól.

Jelen esetben azonban a felek személyében bekövetkező változás lehetősége a kötelmi jogviszony fennálltának teljes tartama alatt fennáll, így az adós és a zálogkötelezett személye elválhat egymástól. Ebből következően az adós tartozásának csökkenése a biztosítási összegből való kielégítés miatt a zálogkötelezett használatához fűződő jogainak csorbitását nem kompenzálhatja.

Emiatt a támadott kikötés a felek szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit egyoldalúan a felperes hátrányára változtatja meg.

A fentiekre tekintettel az ítéletábra a törvényszék ítéletét az r.Pp. 254.§ (3) bekezdése alapján - annak helyes indokaira tekintettel - helybenhagyta.

Az alaptalanul fellebbező I.r. alperes köteles megfizetni a felperes részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (3) bekezdés alapján megállapított mértékű, 12.700,- Ft összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Győr, 2018. november 13.

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

. Sarmon Hedvig sk.. Szabó Péter sk.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

kiadó