

A Fővárosi Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (... ügyintéző: ...) által képviselt felperes neve(...) felperesnek a Pintér & Szabó Ügyvédi Iroda (... ügyintéző: ...) által képviselt ... (alperes címe.) alperes ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. október 26. napján meghozott 8.G.42.515/2016/21. számú ítélete ellen a felperes részéről 22. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezéseit nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000 (Húszezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének – melyben kérte az alperessel 2008. június 24-én megkötött CHF alapú kölcsönszerződés VIII.10. pontja, valamint zálogszerződés 6., 13., 14., 19. pontjainak a tisztességtelenség miatti semmissége megállapítását az 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 209/A. § (2) bekezdése, 209. § (4) bekezdése, és a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (Rendelet) 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontjai alapján – részben helyt adva ítéletével megállapította, hogy a 2008. június 24. napján kötött zálogszerződés 19. pontjának „Felek megállapodnak abban, 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. törvény szempontjából egyben választott bírósági szerződésnek is minősül.” rendelkezése érvénytelen, az ezt meghaladó keresetet elutasította, és a felperest az alperes javára 50.800 forint, az alperest a felperes javára 45.000 forint perköltség 15 napon belüli megfizetésére kötelezte.

A zálogszerződés 6. pontja vonatkozásában előterjesztett kereset elutasítását azzal indokolta, a rPtk. 261. § (2) bekezdése alapján mindkét fél érdekét képezte vagyónbiztosítási szerződés megkötésére irányuló kötelezettség előírása. Tekintve, hogy a folyósított kölcsön biztosítóka a zálogtárgyon alapított jelzálogjog, a zálogtárgy értékének megőrzésére vagyónbiztosítási szerződés megkötése és

abban kedvezményezettként az alperes mint kölcsönt nyújtó bank feltüntetése nem tekinthető tisztességtelennek. A zálogjogosult a vagyonszerezés kedvezményezettjeként köteles a biztosítótól kapott biztosítási összeget a zálogkötelezett rendelkezésére bocsátani, hogy az ingatlan helyreállítási költségeit fedezze, feltéve, hogy a bank számára ésszerű és elfogadható költségvetést készít, kivéve, ha a bank alapos okkal tarthat attól, hogy a kölcsönszerződésből fakadó kötelezettségek nem kerülnek megfelelően teljesítésre. Az alperest elszámolási kötelezettség terheli, a kölcsönszerződésből eredő kötelezettségek maradéktalan teljesítését követően számol el a biztosítási összeggel a zálogkötelezett felé, a kedvezményezetti jogállás a bank számára nem biztosít egyoldalú előnyt. A biztosítási összegnek a zálogtárgy helyreállítására, felhasználására vonatkozó rendelkezés megfelel a rPtk. 260. § (3) bekezdésében foglaltaknak. A felek azon megállapodása, hogy amennyiben az alperes alapos okkal tart attól, hogy a kölcsönszerződésből fakadó kötelezettségek nem kerülnek megfelelően teljesítésre, a biztosítási összeget – a zálogtárgy helyreállítására fordítása mellett – jogosult a felperes fizetési kötelezettsége teljesítésére is felhasználni, nem tekinthető a fogyasztó számára hátrányos rendelkezésnek, mert ebben az esetben csökken azon követelés, amelynek biztosítékaul a zálogtárgy szolgál.

A rPtk. 260. § (2) és (3) bekezdése felhívásával kifejtette, a zálogszerződés 6. pontja nem tisztességtelen a Rendelet 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontjai alapján, ugyanis nem jogosítja a bankot sem szerződési feltétel értelmezésére, sem a felperes teljesítése szerződésszerűségének a megítélésére, továbbá az a körülmény, hogy az alperes számára ésszerű és elfogadható költségvetést kell készíteni a helyreállításokra vonatkozóan a biztosítási összeg kifizetése céljából, nem tekinthető a bizonyítási teher megváltoztatásának, azt a célt szolgálja, megállapítható legyen, hogy a helyreállítási költségeket a biztosítótól kapott biztosítási összeg fedezi-e.

A zálogszerződés 13. pontja vonatkozásában rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy ezen rendelkezés arra az esetre vonatkozik, amikor az alperes a zálogszerződést felmondja, és a zálogjogból való kielégítési joga ezáltal megnyílik. A vitatott rendelkezés felsorolja a zálogszerződés felmondásának eseteit, melyek alapján a felek számolhatnak azzal, hogy a felmondási ok alapján megnyílik a kielégítési jog. A zálogszerződés 13. pontjának második fordulatában foglalt szerződési feltétel kifejezetten arra az esetre vonatkozik, amikor a zálogtárgy állapotának a romlása a zálogjogosult követelésének a kielégítését veszélyezteti, és a zálogjogosult megítélése szerint szükség van a biztosíték kiegészítésére vagy más biztosíték nyújtására. Az újabb biztosíték adásának a feltétele a zálogtárgy értékcsökkenése, állapotának a romlása. Ez a rendelkezés megfelel a rPtk. 261. § (2) bekezdésében foglaltaknak, így a rPtk. 209. § (5) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelennek. Nem állapítható meg a Rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján a tisztességtelenség, mert nem jogosítja a bankot szerződési feltétel értelmezésére, továbbá arra sem, hogy megállapítsa, a felperes teljesítése szerződésszerű-e, így a Rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontja szerinti esetkör sem áll fenn. Figyelemmel arra, hogy a zálogszerződés 1. pontjában a felek rögzítették, hogy a kölcsönszerződés elválaszthatatlan része a zálogszerződés, az a kölcsönügylet biztosítékaul szolgál, nem tekinthető tisztességtelennek, amennyiben a biztosítéki szerződésben foglalt kielégítési joga az alperesnek a kölcsönszerződés felmondása folytán megnyílik. Nem állapítható meg a Rendelet 1. § (1) bekezdés j) pontja alapján a bizonyítási teher fogyasztóra hátrányos megváltoztatása sem, tekintve, hogy az alperes kötelezettsége a felperes vitatása esetén annak igazolása, hogy a felmondás alapjául szolgáló ok ténylegesen fennállt.

A zálogszerződés 14. pontja vonatkozásában kifejtette, az megfelel a rPtk. 257. §-ának és 258. §-ának, figyelemmel arra, hogy tartalmazza a felek legalacsonyabb eladási árban történő megállapodását, továbbá nem zárja el a felperest attól, hogy az ingatlant saját maga értékesítse. A szakértők listáját az alperes állította össze, de ez nem minősül tisztességtelen rendelkezésnek, mert a listán független szakértők szerepelnek, a választás joga pedig mindkét fél számára egyaránt biztosított, továbbá a felperes nincs elzárva attól, hogy a szakértői véleményben foglaltakat vitathassa. A rPtk. 258. § (3) bekezdése szerint a zálogtárgy értékesítésének bevétele a jogosultat

illeti meg, de köteles a kötelezettel elszámolni és a követelését, annak járulékait, valamint az értékesítéssel kapcsolatos költségeket meghaladó bevételt kiadni, az alperest mint jogosultat, tehát elszámolási kötelezettség terheli. Nem állapítható meg a Rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjába ütközés, tekintve, hogy nem jogosítja a bankot a vitatott rendelkezés sem szerződési feltétel értelmezésére, sem a felperes teljesítésének szerződésszerűségének a megítélésére. Tisztességtelenség nem állapítható meg a Rendelet 1. § (1) bekezdés j) pontja alapján sem, tekintve, hogy az alperest elszámolási kötelezettség terheli, mely alól nem mentesülhet.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a zálogszerződés 6., 13., 14. pontjai egyértelműen és érthetően megfogalmazottak, az átlagfogyasztó számára közérthető stílusban és olvasható formátumban kerültek megszövegezésre, ezért a rPtk. 209. § (4) bekezdése szerinti jogszabályi feltételek sem állnak fenn a tisztességtelenség megállapításához.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben – a kérelmet az indokolásával összhangban értelmezve – elsődlegesen a részbeni megváltoztatását, a jelzálogszerződés 13., 14. pontjai tekintetében a keresetének történő helytadást, másodlagosan e körben a határozat hatályon kívül helyezését kérte. Véleménye szerint az elsőfokú bíróság az 1952. évi III. törvény (rPp.) 221. § (1) bekezdésébe ütközően az indokolási kötelezettségének formálisan tett eleget, az érvénytelenségre vonatkozó állításai tételes cáfolatát jogszabályi hivatkozással is alátámasztotta a határozat nem tartalmazza, az indokolási kötelezettség megsértése pedig lényeges eljárásjogi szabálysértés, amely az ítéletet felülbírálnak teszi.

Érdemben is téves az elsőfokú bíróság kereset alaptalanságára levont jogi következtetése, a zálogszerződés 13. és 14. pontjai a rPtk. 209/A. § (2) bekezdése, valamint a Rendelet 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontjai alapján tisztességtelenek.

A 13. pont tisztességtelensége körében arra hivatkozott, amennyiben a hitelező nem támasztja alá a követelését megfelelő biztosítékkal, a jóhiszeműség és a tisztesség követelménye szerint újabbat nem követelhet. A felek azon szerződéses rendelkezése, mely a biztosítéki ingatlan értékének csökkenése esetén követelhető fedezetkiegészítésről szól, tisztességtelen, mert a legsúlyosabb jogkövetkezmény alkalmazását, a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondhatóságát olyan feltételhez köti, melynek a megismerése nem biztosított a fogyasztó számára. A vitatott rendelkezés szerint nemcsak a zálogtárgy állagromlásához fűződik a zálogtárgy helyreállítási kötelezettsége, a szerződés nem határozza meg a további esetet, azt, hogy milyen egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenésről lehet szó, a rendelkezés nem egyértelmű, az alperes bármit megjelölhet értékcsökkenési okként. A Rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja szerint tisztességtelen, ha a szerződési feltétel értelmezésére a fogyasztóval szerződő fél egyoldalúan jogosult. A szerződési rendelkezés alapján nem látható előre, hogy amennyiben a zálogtárgy állagromlása 10%, a zálogfedezet értéke viszont az ingatlanpiaci értéknövekedés miatt 15%-kal nő, úgy a bank mi alapján ítéli meg a zálogromlás bekövetkeztét, illetőleg annak mértékét. A fogyasztó előre nem tud azzal számolni, hogy milyen körülmények esetén lesz köteles a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. Emellett a zálog állagromlása műszaki szakkérdés, az ingatlanpiaci árak változása ingatlanforgalmi szakkérdés, nem egyértelmű, hogy mindez milyen paraméterek alapján lesz megítélve, azt a bank egy független szakértő bevonásával, vagy saját maga, tetszés szerinti mérlegeléssel dönti el. Sérelmes az is, hogy a rPtk. rendelkezései szerint amennyiben a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Ezzel szemben a vitatott szerződési rendelkezés szerint a fogyasztó a fedezet kiegészítésére köteles, a zálogtárgy helyreállításának a lehetősége fel sem merül, ez pedig hátrányosabb helyzetet eredményez a számára. A fedezetkiegészítés elmaradására hivatkozással felmondható a jogviszony; a fedezetkiegészítés szükségességének a megítélésekor kizárólag a tőketartozás és a biztosíték értékének az aránya vethető össze, ugyanakkor a tőketartozás növekedése deviza alapú szerződések

esetében állhat fenn az árfolyamváltozás következményeként, amelyre a fogyasztónak nincs ráhatása. A tőketartozás növekedése miatt megkövetelt pótfedezet nyújtási kötelezettség, mint az árfolyamkockázat egyik legjelentősebb következménye tekintetében a fogyasztó nem kapott tájékoztatást.

A jelzálogszerződés 14. pontja vonatkozásában kifejtette, az a rPtk. 257. § (1) bekezdésében foglaltakkal összhangban tartalmazza, hogy az értékesítésre a bank kielégítési jogának megnyíltától számított 183 napon belül kerülhet sor. Tartalmazza a legalacsonyabb eladási ár számítási módját is, mert rögzíti, hogy az ingatlanok eladási ára a kijelölt két értékbecslő cég értékbecslésében meghatározott likviditációs érték számtani átlagának 90%-ánál nem lehet alacsonyabb. Sérelmezte ugyanakkor, hogy a bank kizárólag egyedül jogosult összeállítani azon értékbecslők listáját, akiknek a szakvéleményét elfogadja, és ebbe az adósnak beleszólást nem enged, a bank választja ki azt a szakértőt, aki a szakvéleményt elkészíti, erre az adósnak nincs ráhatása és jogosultsága a szakvélemény vitatására sem, illetőleg arra, hogy akár saját költségén a listáról felkérjen másik szakértőt a likviditációs érték meghatározására. Ettől viszont a bank nincs eltiltva, lehetősége van arra, hogy a szakértő által már meghatározott érték vizsgálatára másik szakértőt kérjen fel, és a két szakvélemény közül a számára kedvezőbbet vegye figyelembe.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, egyetértett annak helytálló indokaival, utalt arra, hogy a rPp. 221. § (1) bekezdésébe ütközés nem áll fenn. Jogi álláspontja alátámasztására kérte figyelembe venni a fellebbezési ellenkérelemben megjelölt ítéleteket, hivatkozott arra, hogy bár azok nem kötik az eljáró bíróságot, alkalmasak a jogi álláspontja alátámasztására, illetve az egységes bírói gyakorlat előmozdítására.

A Fővárosi Ítéltábla a jogorvoslati eljárás során a rPp. 253. § (3) bekezdése értelmében fellebbezés hiányában nem bírálhatta felül a keresetnek részben helyt adó, illetve a kereseti kérelmet a kölcsönszerződés és a jelzálogszerződés vonatkozásában részben elutasító ítéleti rendelkezés megalapozottságát, az elsőfokú bíróság ítélete e körben a rPp. 228. § (3) bekezdése szerint jogerőre emelkedett; a fellebbezés korlátai között csak azt vizsgálhatta, hogy jogszerű-e a jelzálogszerződés 13. és 14. pontjai érvénytelenségének a megállapítása iránti kereseti kérelem elutasítása.

A felperes fellebbezése nem megalapozott.

A fellebbezésben foglaltaktól eltérően az elsőfokú bíróság a rPp. 221. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségének – a határozat valamennyi kötelező tartalmi elemére kitérően – maradéktalanul eleget tett, egyfelől az okirati bizonyítékokra utalással megállapítást nyert az eseménytörténeti tényállás – rögzített a keresettel érintett szerződéskötés és annak vitatott rendelkezései –, másfelől a pertörténeti tényállás – rögzített a kereset és az ellenkérelem –, a jogi indokolás pedig tartalmazza a keresetnek részbeni helytadás és a részbeni elutasítás konkrét okait, az alkalmazott jogszabályi rendelkezések megjelölését, szükség szerinti értelmezését, ezért nem áll fenn indokolási hiányosság, nincs alapja az elsőfokú ítélet rPp. 252. § (2) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezésére irányuló kérelemnek, az érdemi felülbírálat akadályba nem ütközött.

Az ítélet részbeni megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelem érdemben sem alapos, a Fővárosi Ítéltábla az alábbi kiegészített és pontosított indokolással osztotta az elsőfokú bíróság keresetet elutasító, fellebbezéssel vitatott döntését.

A rPtk. 209. § (1) bekezdése szerinti tisztességtelenségre alapított semmisségi kereset elbírálása során elsődlegesen az tisztázandó, hogy a vitatott általános szerződési feltétel, illetve fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel tisztességtelenségének a megállapítása

jogszabályi korlátba ütközik-e, a perbeli kölcsönszerződés megkötésekor hatályos rPtk. 209. § (5) bekezdése értelmében ugyanis nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg.

A rPtk. 261. § (1) és (2) bekezdései – összhangban azzal, hogy a zálogkötelezettet terhelő dologi jogi kötelezettség a zálogtárggyal való helytállási kötelezettség – jelzálogjog esetén a zálogtárgy épségének a megőrzését írják elő, és arra az esetre, ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a zálogjogosultat feljogosítja, hogy megfelelő határidő biztosítása mellett a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását követelje, melyek teljesítésének az elmaradása a kielégítési joga megnyíltát eredményezi.

A hitelintézet részéről történő kölcsönnyújtás kockázatvállalás, a prudens működés közérdekű követelményéből adódóan a hitel kihelyezését megelőzően meg kell győződni a szükséges fedezetek, biztosítékok meglétéről, valós értékéről, érvényesíthetőségéről és mindezt a szerződés tartama alatt végig figyelemmel kell kísérni.

A jelzálogszerződés 13. pontjának a felmondási okként rögzített vitatott rendelkezése a rPtk. 261. § (2) bekezdése szerinti fedezetfenntartási szabálynak az „egyéb ok” feltüntetése miatt nem szövegazonos, de lényeges tartalmát tekintve azzal teljes egészében összhangban álló átültetése, mert egyfelől tartalmazza azt a megszorítást, hogy a zálogfedezet értéke csökkenésének a követelés kielégítését kell veszélyeztetnie, másfelől kizárólag a fedezetként szolgáló zálogban bekövetkező romlás – mely alatt a dologi jogi kötelezettség folytán a biztosítékként felajánlott és elfogadott dolog, azaz a zálogtárgy romlása, utóbbi alatt pedig a zálogtárgy mint dolog fizikai épségét érintő negatív változás értendő – miatti értékcsökkenés esetén irányadó. A vitatott feltétel azzal, hogy a zálogtárgy romlásának a zárójelbe tett definícióját az „egyéb ok” feltüntetésével nem szűkíti le az állagromlás esetére, nem azt eredményezi, hogy bármely, a fizikai épséget érintő negatív változáson kívüli okból bekövetkező értékcsökkenés a zálogjogosult részéről fedezet fenntartási intézkedés követelését és végül felmondást alapozhat meg a zálogkötelezettel szemben, a fellebbezésben foglaltaktól eltérően ugyanis nem öleli fel a zálogkötelezettnek fel nem róható értékcsökkenés esetét, és a jelentéstartalmából következően nyilvánvalóan azt sem, ha a hitelbiztosíték alkalmassága a deviza alapú kölcsöntartozás növekedése miatt válik kétségesé.

A rPtk. 261. § (2) bekezdésében szereplő állagromlás mellett az „egyéb ok” feltüntetése tehát nem értékelhető a rPtk. dispozitív rendelkezéseitől való lényeges eltérésnek, a szabályozásbeli megfelelés szempontjából ugyanis annak van döntő jelentősége, hogy a szerződési feltétel a zálogtárgy értékének a követelés kielégítését veszélyeztető mértékű és kifejezetten a zálogtárgy romlása miatt bekövetkező csökkenése esetére a jogszabályi előírásokkal azonos tartalmú rendelkezést tartalmaz.

A jelzálogszerződés 14. pontjának tisztességtelensége vizsgálata körében elfoglalt elutasító ítéleti álláspont is érdemben helyes. A vitatott rendelkezés a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítése lehetőségét, az azzal kapcsolatos eljárási rendet határozza meg, így ezen részében – mivel összhangban áll a rPtk. 257. §-ában foglaltakkal – a szerződéskötéskor hatályos rPtk. 209. § (5) bekezdése értelmében ugyancsak nem minősülhet tisztességtelennek. A szakközreműködés a felperes számára garanciát nyújt arra, hogy nem az alperes, hanem az általa összeállított listáról – melyen szereplők függetlensége hiányára a felperes sem hivatkozott, nem szerepel a vitatott rendelkezésben, hogy a listára az alperessel szerződéses jogviszonyban álló szakközreműködők kerülnek fel – két értébecslő cég határozza meg az ingatlan legalacsonyabb eladási árát, melyek közül az egyiket az alperes, a másikat a zálogkötelezett jelöli ki. Ettől eltérésre, és mindkét értébecslő alperes általi kijelölésére kizárólag akkor van mód, ha a kijelölésre vonatkozó felhívásra a zálogkötelezett három munkanapon belül nem nyilatkozik. A fellebbezésben foglaltaktól eltérően a 14. pontban megszabott rendben beszerzésre kerülő értébecslések vitatására

a szerződés egyik felet sem jogosítja. Mindezért az értébecslő kiválasztása és az értébecslés vitatása körében állított egyoldalú banki jogosultságra hivatkozás iratellenes is.

Figyelemmel arra, hogy a jelzálogszerződés 13. és 14. pontjainak vitatott rendelkezése tisztességtelensége a fent kifejtettek szerint a rPtk. 209. § (5) bekezdése szerint kizárt, ezért szükségtelenül és tévesen tért át az elsőfokú bíróság mind az ab ovo tisztességtelenség, mind a mérlegelést igénylő tisztességtelenségi ok fennálltának a vizsgálatára, ezért a határozat indokolásából az e körben rögzítetteket a Fővárosi Ítéltábla mellőzi.

Tekintettel arra, hogy a fellebbezésben előadottak eltérő tényállás megállapítására, illetve eltérő jogi következtetés levonására nem adtak alapot, a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján – annak nem fellebbezett részét nem érintve és a fenti indokolásbeli kiegészítéssel, pontosítással – helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a rPp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes másodfokú perköltsége megfizetésére, mely a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése alapján meghatározott 20.000 forint + áfa összegű jogi képviseleti munkadíjból áll.

Budapest, 2018. november 13.

. Kurucz Zsuzsánna s. k. a tanács
elnöke

Levek Istvánné dr. s. k. előadó bíró . Felker László s. k. bíró

A kiadmány hitelül:
Szigeti Krisztina
tisztviselő