

A Fővárosi Ítéltábla a ... Ügyvédi Iroda (**cím.**; ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe.**) felperesnek - ... által képviselt ... (**cím.**) I. rendű és ... (**cím.**) II. rendű alperessel szemben szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2018. szeptember 10. napján meghozott 3.G.../2018/10. számú ítélete ellen a felperes 11. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő:

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében a II. rendű alperessel 2005. szeptember 6. napján (a továbbiakban: Szerződés I.) a 2006. november 3. napján (a továbbiakban: Szerződés II.), valamint a 2007. december 19. napján az I. rendű alperessel (a továbbiakban: Szerződés III.) kötött szabad felhasználású jelzálogkölcsön szerződések tekintetében a I. és II. számú szerződés 5.7. pontja, valamint a III. számú szerződés II.17. pontban foglalt alábbi rendelkezés érvénytelenségének megállapítását kérte az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: r.Ptk.) 209/A. § (2) bekezdése, továbbá a 18/1999. Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 1. § a), b), valamint 2.d) pontja alapján:

"Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a hitelezőnek a zálogból való kielégítési joga a biztosított követelés lejárt hiányában is megnyílik akkor, 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 Hitelező felhívása ellenére a Hitelező által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki."

A felperesi érvelés szerint a támadott szerződési kikötések aránytalanul egyoldalú hatalmassággal ruházzák fel az alpereseket, nem kellően részletes meghatározást tartalmaznak, ezért az adós számára kiszámíthatatlan, hogy a pénzügyi fedezetként mit fogad el. A rendelkezések a ténylegesség, arányosság, szimmetria, és az átláthatóság elvét sértik.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Előadta, hogy a zálogtárgy alperes kielégítési jogát biztosító csökkenése a hitelbiztosítéki érték változásától függ, ennek mikéntjét viszont a szerződések olyan rendelkezései tartalmazzák, melyeket a felperes nem támadott. Álláspontja szerint nem értékelhető az alperesek számára biztosított egyoldalú előnynek az a rendelkezés, amely feljogosítja az alpereseket a fedezet kiegészítésének igénylésére, amennyiben a fedezet nem vagy nem meghatározott értékben áll rendelkezésre. Kiemelte, hogy a vitatott szerződési rendelkezések nem jogosítják az alperest

egyszemélyes szerződés értelmezésére és annak egyszemélyes megállapítására, hogy a teljesítés szerződésszerű-e.

A II. rendű alperes az eljárás folyamán ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy az I. rendű alperesnek fizessen meg 90.000 forint perköltséget, továbbá külön felhívásra térítsen meg az államnak 108.000 forint elsőfokú, valamint 48.000 forint fellebbezési eljárási illetéket.

Határozata indokolásában idézte a r.Ptk. 209. § (1) és (5) bekezdésében foglaltakat, továbbá a 209/A. § (2) bekezdésében foglaltakat. Úgy foglalt állást, hogy a felek között a perben nem volt vitatott, hogy a felperes az alperesekkel fogyasztói jelzálog kölcsönszerződéseket kötött. A zálogszerződések megkötésekor hatályos régi Ptk. 260. § (2) bekezdése pedig kifejezetten lehetőséget teremt arra, hogy a zálogjogosult a zálogtárgy tulajdonosától megfelelő további fedezetet követeljen abban az esetben, ha a zálogtárgy elpusztul, vagy az értéke csökken. Ezentúl felhívta a r.Ptk. 261. § (1) - (2) bekezdésében foglaltakat és kiemelte, hogy a rendelkezés azt a célt szolgálja, hogy a zálogjog a biztosítéki szerepét a felek között fennálló jogviszony teljes időtartama alatt betölthesse. A felperes, mint zálogkötelezett köteles az általa felvett kölcsönre nyújtott biztosíték értékét a kölcsönszerződés teljes futamideje alatt fenntartani, megőrizni, az alperesek pedig mint zálogjogosultak jogosultak ezt követelni. Kiemelte, hogy a perbeli szerződések támadott pontjait csupán ezt a felperesi kötelezettséget és alperesi jogosultságot szabályozzák a szerződés megkötésekor hatályos Ptk.-val egyezően. Utalt arra, hogy a r.Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondási okai között ugyancsak a fenti jogszabályban foglaltak megsértését is rögzíti. Mindezek alapján azt a következtetést, hogy a perbeli zálogszerződések támadott pontjaiban írt szerződési feltétel a r.Ptk. 209. § (5) bekezdésében foglaltak miatt nem minősül tisztességtelennek és ebből következően alperesek számára egyszemélyes hatalmasságot sem biztosít. A kereset elutasítására tekintettel a perköltségről a r.Pp. 78. § (1) bekezdésében foglaltak alapján határozott, az I. rendű alperes jogi képviseletével felmerült perköltségét az ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján a pertárgy értékhez igazodóan állapította meg. A II. rendű alperes perben nyilatkozatot nem tett, így a részére perköltséget nem ítélt meg. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán kötelezte az állam javára történő eljárási illeték és fellebbezési illeték megfizetésére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 74. § (3) bekezdése, továbbá a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen a határozat hatályon kívül helyezését kérte. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban elmulasztotta a r.Pp. 3. § (3) bekezdés harmadik mondatában előírt, a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről történő tájékoztatást, amely önmagában olyan eljárási szabálysértés, amely az eljárás megismétlését vonja maga után. Ezentúl állította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást nem megfelelően tárta fel, amely okán helytelen és okszerűtlen következtetéseket vont le. Ezentúl lényegében megismételte az elsőfokú eljárásban előadott érveit.

Az I. és II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az ítéletet az elsőfokú bíróság ítéletét az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: r.Pp.) 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla a tényállást az alábbiakkal egészíti ki:

A Fővárosi Ítélet tábla 2018. április 11. napján kelt 20.Gf..../2018/3-II. számú végzésével az elsőfokú bíróság 3.G..../2016/10. számú ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította, megállapítva, hogy a másodfokú eljárásban a felperes oldalán az illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett 48.000 forint fellebbezési illetékből és 10.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló perköltsége merült fel. A megismételt eljárás során az elsőfokú bíróság részére előírta, hogy a felperesnek megfelelő határidő tűzésével biztosítani kell, hogy az alperesek érdemi ellenkérelmére nyilatkozatot terjeszthessen elő, továbbá az ellenkérelemben foglaltak alapján szükséges a felek r.Pp. 141. §-ában foglalt bizonyítási kötelezettségről szóló tájékoztatása.

A csatolt iratokból az ítélet tábla megállapította, hogy a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság 2. sorszám alatti idéző végzésével megküldeni rendelte a felek részére a Fővárosi Ítélet tábla fentebb hivatkozott végzését.

A felperes jogi képviselője a perben 2018. július 11. napján kitűzött tárgyaláson szabályszerű idézés ellenére nem jelent meg. Az elsőfokú bíróság a tárgyalás elhalasztásával egyidejűleg felhívta a felperest (3. számú végzés), hogy az I. rendű alperes korábbi, 2017. december 7. napján kézbesített ellenkérelmében a határidő és az alkalmazandó jogkövetkezmények megjelölése mellett tegye meg nyilatkozatát. A felperesi jogi képviselő a felhívást 2017. július 24-én átvette, amelyre nyilatkozatát a 7. szám alatti beadványában megtette, lényegében az ellenkérelemben foglaltakat vitatta, a korábbi saját álláspontját ismételte, emellett maga kérte a további tárgyalások esetleges távollétében történő megtartását és az érdemi határozat meghozatalát.

Az elsőfokú bíróság a fenti intézkedéseivel a megismételt eljárásra vonatkozó útmutatásnak eleget tett, a felperes részére megfelelő határidőt biztosított az alperesi ellenkérelem megismerésére és az azzal kapcsolatos észrevétele előterjesztésére. A kereset a kérelem szerinti szerződési rendelkezések tisztességtelenségének megállapítására irányult, a bíróságnak a támadott szerződési rendelkezés értelmezésével abban kellett állást foglalni, hogy az tisztességtelennek minősül-e a szabályozásban foglalt tartalom okán. Az értelmezés pedig szükségtelenné tette, azaz nem igényelte a becsatolt okiratok és a felek előadásain túl további bizonyítási eljárás elrendelését, azzal együtt pedig a r.Pp. 3. §-a szerinti kötelezettségről történő tájékoztatást. Az alperesi ellenkérelem is értelmezési okfejtést tartalmaz, amellyel az I. rendű alperes a kikötések tisztességtelenségét cáfolta. Az adott szerződési rendelkezések értelmezése ezért még az alperesi okfejtés alapján sem igényelt további bizonyítást., ezért sem a r.Pp. 252. § (2), sem pedig a (3) bekezdésében foglaltak alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése nem volt indokolt. Megjegyzi ezen túl az ítélet tábla, hogy a további nagy terjedelmű bizonyítás lefolytatása körében előterjesztett felperesi fellebbezési indítvány és hivatkozás során maga a felperes sem ajánlott fel további bizonyítást, illetőleg nem jelölte meg, hogy az milyen körben lenne szükséges.

Az ítélet tábla mindezen túl az elsőfokú ítéletet érdemben felülbírálván megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a releváns tényeket a fenti kiegészítéssel helyesen állapította meg, azokból helytálló jogkövetkeztetést vont le, az ítélet tábla az elsőfokú bíróság döntésével és annak jogi indokolásával egyetért, azt megismételni nem kívánja.

Ugyanakkor kiemeli és utal a kialakult bírói gyakorlatra, amely szerint a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján vizsgálendő volt, hogy a támadott kikötés a jogszabályban foglaltaknak megfelelően határozza-e meg a zálogfedezet értékének csökkenése esetére a zálogjogosultat megillető jogokat és annak tisztességtelensége vizsgálható-e [Kúria Gfv.VII..../2017/4. számú ítélete

25. pontja].

A támadott szerződési rendelkezés lényegében - ahogy arra az elsőfokú bíróság helyesen utalt - a r.Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel. Az "egyéb ok" feltüntetése a támadott kikötésben a zálogtárgy állagromlásán túli okként tényleges eltérést tartalmaz a normaszövegtől, ezért a tisztességtelenség vizsgálatát a 209. § (5) bekezdése nem zárja ki.

A támadott szerződési feltétel nem tisztességtelen. Az ítélet tábla utal a hivatkozott Kúriai ítélet 27. pontjára, valamint a Fővárosi Ítélet tábla 20.Gf.../2018/3-II. számú ítéletének 5. és 6. oldalán kifejtettekre. E szerint önmagában az, hogy a szerződéses pont a követelés kielégítését veszélyeztető mértékű értékcsökkenés lehetséges okai körében a r.Ptk. 261. § (2) bekezdésében szereplő állagromlás mellett egyéb okra utalást is tartalmaz, a perbeli esetben nem értékelhető a r.Ptk. diszpozitív rendelkezéseitől való lényeges eltérésnek, a jogszabályi előírásoknak megfelelés szempontjából ugyanis annak van jelentősége, hogy a szerződési feltétel a zálogtárgy értékének a követelés kielégítését veszélyeztető mértékű csökkenése esetére a jogszabályi előírásokkal megegyező rendelkezést tartalmaz.

Az ítélet tábla kiemeli, hogy a zálogfedezet szükséges értékig történő kiegészítési kötelezettsége csak akkor áll fenn, ha a hitelező megfelelő határidő tűzése mellett erre felhívja a zálogkötelezettet és ha az értékcsökkenés a kielégítését veszélyezteti. A r.Ptk.-ban nevesített és a zálogjogosultat megillető két lehetőség közül a választás a zálogjogosulté. Az pedig nem tekinthető a diszpozitív jogszabályi előírástól lényeges eltérésnek, ha a jogosult az őt megillető választási jogot nem a kielégítés veszélyeztetettségekor, hanem már a szerződéskötéskor gyakorolja [Kúria Gfv.VII.../2017/4. számú ítélet 26. pont].

Ezen túl adott esetben a perbeli szerződésekben a felek a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenés esetét nevesítették a I., II. és III. számú szerződéseknek a keresettel nem érintett 5.7. pont szerint: "A Szerződő Felek már most megállapodnak abban, hogy a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésének minősül különösen, ha a kölcsön aktuális tőketartozásra összegének és a zálogtárgy hitelező által újra értékesítéssel megállapított aktuális hitelbiztosítéki értékének az aránya a jelen szerződés megkötésekor fennálló aránynál 10 százalékponttal magasabb. "

A II.1.7. szerint "A Szerződő Felek már most megállapodnak abban, hogy a zálogromlás körében kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésnek minősül különösen, ha a kölcsön aktuális tőketartozásra, valamint a megelőző ranghelyen bejegyzett jogok bejegyzett tőkerészének együttes összegének és a zálogtárgy a hitelező által újraértékeléssel megállapított aktuális hitelbiztosítéki értékének az aránya a jelen szerződés római II.6. pontjában megjelölt aránynál magasabb.

Helytállóan utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy a r.Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltakat erősíti, amikor a kölcsönszerződés hitelező általi azonnali hatályú felmondását nemcsak az állagromlás, de egyéb okból bekövetkező jelentős értékcsökkenés esetére is lehetővé teszi.

A kifejtettekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a r.Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárásban az ügyvédi képviseléssel felmerült költségét a r.Pp. 78. § (1) bekezdésében foglaltak alapján maga viseli. Az alpereseknek fellebbezési ellenkérelem hiányában a másodfokú eljárásban felszámítható költségük nem merült fel.

Budapest, 2019. március 13.

. Senyei György s.k.
a tanács elnöke

dr. Ócsai Beatrix s.k.
előadó bíró

. Bicskei Ildikó s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: