

Fővárosi Ítéltábla

14.Gf.40.367/2016/5.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek a dr. Gadó Gábor ügyvéd által képviselt alperes ellen tisztességtelen szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. május 23. napján kelt 32.G.45.145/2015/7. számú ítélete ellen az alperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 10.000 (tízezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költséget, valamint 8 napon belül - lelevezés terhe mellett - fizessen meg további 24.000 (huszonnégyezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes kereseti kérelmében a felperes mint zálogkötelezett és az alperes mint zálogjogosult által 2006. december 5. napján megkötött, a 1543/2006. számú közjegyzői okiratba foglalt zálogszerződés IV.1. pontja érvénytelenségének megállapítását kérte, mely szerint „Ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenése) a zálogból való kielégítést veszélyezteti, a zálogjogosult felhívására a

zálogkötelezettek a felhívásban megszabott határidő alatt kötelesek a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. Amennyiben a zálogkötelezettek a fenti felhívás ellenére a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészítik ki, a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés lejárta hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.” A felperes kereseti kérelmét az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 209/A. § (2) bekezdésére, valamint a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjára alapította. Előadta, hogy a nem kellően részletes meghatározás miatt az adósok számára kiszámíthatatlan, mit fogad el fedezetként a bank; hiányoznak a fedezet kiválasztását és elfogadását meghatározó tényezők; és a bank önkényesen értelmezheti a határidők biztosítását is.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását kérte. Előadta, hogy a szerződéses feltétel megfelel a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltaknak, a jogszabályi előírások szerint határozták meg, illetőleg az tisztességes. A jelzálog dologi jogi természetéből következik, hogy a jogalkotó határozza meg azokat az imperatív szabályokat, amelyek a kikötött zálogjoghoz, így a zálog védelméhez, a zálogjog érvényesítéséhez kötelezően kapcsolódnak. A feleknek tehát nem kell erről a megállapodásukban rendelkezniük, azt a törvény kógens előírásai határozzák meg. A dologi jogi törvényi rendelkezések alkalmazása nem igényli azok szerződésbe foglalását, vagy szerződéses kiegészítését, így kizárt az is, hogy a dologi jogi szabályt megismétlő szerződéses kikötések tisztességtelensége kerüljön megállapításra.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a hivatkozott rendelkezés tisztességtelenségét, ezáltal semmisségét állapította meg, ítéletét a Ptk. 209. § (1), 209/A. § (2) bekezdésére, 239/A. §-ára és a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjára alapította. A feltétel tisztességtelenségét a Ptk. 209. § (6) bekezdésére történt alperesi hivatkozás ellenére érdemben vizsgálta, mivel a Ptk. felek jogviszonyában irányadó normaszövege, illetőleg a szerződési feltétel egyezősége hiányzik. A tisztességtelenség megállapítására arra tekintettel került sor, mert nem csak a zálogtárgy állagromlásához, mint feltétel bekövetkeztéhez fűződik a felek jogviszonyában a zálogtárgy helyreállítása, hanem több más körülményt is megjelöl a szerződés vitatott pontja, így az értelmezésére a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítja fel (18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja).

Az alperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a szerződéses kikötés tisztességtelensége nem lett volna jogszerűen vizsgálható; másodlagosan, ha a bíróság azt vizsgálhatónak tartja, kérte annak megállapítását, hogy a kikötés tisztességes, és ezért utasítsa el a felperes keresetét. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság ítéleti álláspontja jogszabályellenes, mivel sérti a Ptk. 209. § (6) bekezdésében foglaltakat. A bíróság tévesen értelmezte a fenti jogszabályhelyet, a tisztességtelenség nemcsak abban az esetben nem vizsgálható, ha a törvényszöveg és a szerződéses rendelkezés egyezik, hanem abban az esetben sem, ha a szerződéses rendelkezést jogszabály előírásának megfelelően határozták meg. Ha jogszabály állapítja meg az általános szerződési feltételt, a tisztességtelenség vizsgálata fogalmilag kizárt. A Ptk. 205. § (2) bekezdés alapján nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésben, amelyeket jogszabály rendez. Ez a rendelkezés azt is jelenti, hogy utóbb a fél nem hivatkozhat arra, hogy a szerződés részévé tett jogszabályi előírás számára nem volt érthető, világos. Amennyiben a felek szerződésükben a zálog romlásáról és annak jogkövetkezményeiről közvetlenül nem rendelkeztek volna, a Ptk. 261. § (2) bekezdése ez esetben is a szerződés részévé vált volna, mivel a felek a szerződésben kikötötték, hogy „a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-ban, a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvényben (...) foglaltak az irányadók” (kölcönszerződés V.4. pont). Az általános szerződési feltétel szövegezése nem esik egybe teljes körűen az adott jogszabályi előírással, a részleges eltérés ellenére azonban megfelel a jogszabályban rögzített, a jóhiszeműségre és tisztességre vonatkozó elvárásoknak. Csak abban a vonatkozásban tér el a Ptk. diszpozitív modellszabályától, hogy úgynevezett egyéb ok folytán is bekövetkezhetsen a zálogfedezet értékcsökkenése, de ez esetben sem vizsgálható a szerződéses feltétel tisztességtelensége. Az elsőfokú bíróság a Ptk. diszpozitív szabályával tartalmilag - döntő részében szövegszerűen is - egyező szerződéses kikötés tisztességtelenségét állapította meg, ami nem értelmezhető másként, minthogy magát a Ptk. 261. § (2) bekezdését minősíti az ítélet tisztességtelennek. A Ptk. 261. § -a alapján a zálogjogosultnak kell bizonyítania, hogy a zálog romlása olyan mértékű, hogy az a hitelezői követelés kielégítését veszélyezteti; a zálogjogosult a kötelezettet felszólította a zálogtárgy helyreállítására, vagy a korábban nyújtott biztosíték értékének a kiegészítésére; a zálogkötelezett megfelelő határidőn belül nem tett eleget a jogosult felhívásában foglaltaknak. A zálogkötelezett kétségbe vonhatja bármely feltételnek a konkrét esetben való teljesülését. Nem állapítható meg, hogy az alperes magának tartotta volna fenn a fenti kikötés kizárólagos értelmezésének jogát, és az sem, hogy az alperes kizárólagos joga lenne annak eldöntése, hogy a szerződés teljesítése szerződészerű-e, vagyis, hogy a zálogjogosult adott

esetben jogosult-e arra, hogy éljen kielégítési jogával. Az, hogy a szerződés a zálog romlását nem korlátozza a zálogtárgy állagromlására, mindkét fél érdekét szolgálja, mivel a zálog romlását több egymástól eltérő irányú esemény is alakíthatja, amire az elsőfokú bíróság is hivatkozott. A szerződéses kikötés egyértelművé teszi, hogy a zálogjogosult csak abban az esetben igényelheti a zálogfedezet kiegészítését, ha összességében a körülmények együttes hatására vált a zálog alkalmatlanná a szerződéses funkció betöltésére. A Ptk. 280. § (2) bekezdésének felhívásával az időtartam is behatárolhatóvá válik anélkül, hogy ezt külön meghatározták volna a szerződésben. Ha a Ptk. diszpozitív rendelkezése a felek kifejezett és eltérő tartalmú megállapodása hiányában a szerződés részévé válik, úgy az sem vonható kétségbe, hogy a szerződés részévé váló törvényi modellszabályt a felek nem voltak kötelesek további magyarázó kikötésekkel kiegészíteni.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte helyes indokai alapján, perköltséggént az eljáró ügyvéd munkadíját kérte megállapítani a vonatkozó IM rendelet szerint.

Mivel az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, azt az ítéltábla teljes terjedelmében bírálta felül.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, helyes az arra alapított döntése is, az ítéltábla annak indokaival is egyetértett, ezért a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján utal az elsőfokú határozat helyes indokaira. A fellebbezésre is tekintettel mutat rá csak a következőkre.

Az alperes sem állította, hogy a per tárgyát képező feltételt jogszabály állapította volna meg; az a hivatkozása pedig, hogy - egyetlen eltéréssel - a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltaknak felel meg, nem fog helyt.

A Ptk. 261. § (2) bekezdése szerint, ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását, vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Ha kötelezett a jogosult felhívásának megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a jogosult kielégítési jogát gyakorolhatja.

A fenti Ptk. rendelkezés a zálogtárgy állaga romlásának esetét szabályozza. Ezzel szemben a szerződéses kikötés a zálog romlásáról ír, ami magában foglalja az állagromlás mellett az egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenést is, utóbbit a Ptk. hivatkozott rendelkezése nem ismeri.

Ugyanakkor a szerződés nem határozza meg, hogy milyen egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenésről lehet szó, e körben nem egyértelmű, nem világos, így az alperes van abban a helyzetben, hogy ezen szerződéses rendelkezésre utalással, választása szerint bármit megjelölhessen az értékcsökkenés okaként. A Ptk. 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 szerződéses rendelkezés szerint a fogyasztó a fedezet kiegészítésére köteles, a zálogtárgy helyreállításának lehetősége fel sem merül, ami a Ptk. szabályaihoz képest hátrányosabb helyzetet eredményez a fogyasztó számára. A fentieket meghaladóan a Ptk.-ban mind a helyreállítás, mind a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adása egyértelmű rendelkezés, ezzel szemben a zálogfedezet eredeti értékre való kiegészítésére irányuló kötelezettség nem az, mert nem állapítható meg, hogy ez a már zálogjoggal terhelt dolgot érinti, vagy újabb zálogtárgy bevonását, esetlegesen más megoldást foglal magában. További eltérés, hogy a Ptk. rendelkezései szerint a kielégítési jog abban az esetben nyílik meg, ha a zálogtárgy helyreállítására, biztosíték adására irányuló kötelezettségének a zálogkötelezett megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, míg a szerződés szerint abban az esetben, ha nem egészíti ki a fedezetet az eredeti értékre. Az alperes azon előadása, hogy a bizonyítás őt terheli, adott esetben a tisztességtelenség tényétől független. Jelentősége annak van, hogy a szerződéses feltétel érvényessége esetén elegendő bármely, általa megjelölt „egyéb ok” fennállását bizonyítani, szemben a Ptk. már utalt rendelkezésével.

A fentiekre tekintettel az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésére utalással helybenhagyta.

Az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 73/A. § (4) bekezdése alapján hívta fel az alperest a fellebbezési illeték kiegészítésére leletezés terhe mellett, ugyanis 24.000 forintot rótt le ezen a címen, azonban az Itv. 39. § (3) bekezdés c) pontja szerint az ítéletábla előtt fellebbezési eljárásban peres eljárás esetén 600 000 forint az illeték alapjának mértéke, azaz a fellebbezési illeték helyesen 48.000 forint. Ezt meghaladóan az alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperesnek megfizetni a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költséget.

Budapest, 2017. év február hó 16. napján (8. sorszámú végzéssel kijavított dátumelírás)

dr. Sándor Ottó s.k.

a tanács elnöke

dr. Szabó Annamária s.k.

előadó bíró

. Ócsai Beatrix s.k.

bíró

A kiadmány hiteléül:

bírósági tisztviselő