

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (**képviselő címe**, ügyintéző: dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek a Lindmayer Ügyvédi Iroda (**képviselő címe**, ügyintéző: dr. Lindmayer István ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és a személyesen eljáró felperes nevené (**felperes címe**) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. március 11-én kelt 25.G.42.750/2015/10. számú ítélete ellen a felperes 11. sorszámú fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy a peres felek között 2008. augusztus 14-én létrejött zálogszerződés 7. pontjának azon rendelkezése, hogy a zálogkötelezett „Kötelezettséget vállal továbbá arra, ha az ingatlanfedezet értéke bármilyen ok miatt csökken, a Bank felszólítására a fedezetet eredeti értékére kiegészíti.” tisztességtelen, ezért semmis.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 45.000 (Negyvenötezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból és 84.000 (Nyolcvannégyezer) forint eljárási illetékből álló együttes első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes, a II. rendű alperes és a perben nem álló **Sz.Zs.A.** mint adósok az I. rendű alperessel mint hitelezővel 2008. augusztus 14-én deviza alapú kölcsönszerződést kötöttek. A felperes és a II. rendű alperes mint zálogkötelezettek az I. rendű alperessel mint zálogjogosulttal ugyanezen a napon a kölcsönszerződésből eredő kötelezettségek, valamint a zálogjog érvényesítésének költségei megfizetésének biztosítására zálogszerződést kötöttek az **felperes címe** V. emelet 2. szám alatt található ingatlanra 92.363 svájci frank és járulékai erejéig.

A felperes az elsőfokú bíróságra 2015. augusztus 12. napján benyújtott és módosított keresetében kérte az I. rendű alperessel szemben a zálogszerződés részleges érvénytelenségének a megállapítását és perköltségben marasztalását. A zálogszerződés 7. pontjának azon rendelkezése vonatkozásában, amely szerint a "Zálogkötelezett kötelezettséget vállal továbbá arra, ha az ingatlanfedezet értéke bármilyen ok miatt csökken, a Bank felszólítására a fedezet eredeti értékére kiegészíti" tisztességtelenség miatt érvénytelen. Álláspontja szerint a támadott kikötés nem felel meg a szimmetria, a ténylegesség és az arányosság, az objektivitás, a világos és az egyértelmű megfogalmazás, a tételes meghatározás elvének, ezért az a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján tisztességtelen. Álláspontja szerint a nem kellően részletes meghatározás miatt a felperes számára kiszámíthatatlan, hogy az I. rendű alperes mit fogad el fedezetként, továbbá a szerződés nem

rendelkezik a fedezet elfogadási okot adó feltételekről, így az "kontroll nélküli egyoldalú lehetőséget biztosít a hitelező részére." Mindez az árfolyamkockázat mindenkor mértékét nem teszi ellenőrizhetővé, ezért a támadott kikötés sérti a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontját is.

A II. rendű alperest a perbeli zálogszerződés részleges érvénytelensége megállapításának tűrésére kérte kötelezni azzal, hogy vele szemben költségigénye nem volt.

Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a felperes keresetének az elutasítását és perköltségben marasztalását kérte.

Előadta, hogy a felperes által hivatkozott ténylegesség, arányosság, objektivitás és szimmetria elvének az egyoldalú szerződésmódosítási jogot szabályozó szerződéses rendelkezések esetén van jelentősége, a perbeli zálogszerződés felperes által támadott rendelkezése azonban nem egyoldalú szerződésmódosítási jogot biztosító szerződéses rendelkezés. A támadott kikötés nem tartalmaz arra vonatkozó rendelkezést, amely alapján egyoldalúan jogosult volt meghatározni, értelmezni, hogy az ingatlanfedezet értékének csökkenése bekövetkezett-e, mert ez valamely tényállapot fennállásának megítélését jelenti, ezért a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontja megsértésére való felperesi hivatkozás megalapozatlan. A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének b) pontjára történt hivatkozás azért is alaptalan, mert a jogszabályi tilalom az I. rendű alperes saját teljesítésére vonatkozik, amely a támadott szerződéses rendelkezés tekintetében fel sem merül, mert a biztosíték fogalmilag nem kapcsolódhat az I. rendű alperes teljesítéséhez. A "Bank felszólítására" kitétel éppen a felperes érdekében került rögzítésre azért, hogy számára egyértelművé váljon, hogy mely időponttól kezdődően terheli a fedezet kiegészítése tekintetében intézkedési kötelezettség.

Előadta továbbá, hogy a támadott kikötés megfelel a Ptk. 260. § (2) bekezdésében és 525. § (1) bekezdésének c) pontjában foglaltaknak, ezért ennek tisztességtelensége a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján kizárt.

Hivatkozott tovább több olyan jogszabályra, amely álláspontja szerint azt támasztja alá, hogy az I. rendű alperes a perbeli kölcsönt biztosíték szolgáltatása mellett volt jogosult nyújtani.

A II. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Fővárosi Törvényszék a 2016. március 11. napján kelt 25.G.42.750/2015/10. számú ítéletében a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 25.000 forint perköltséget.

Határozata indokolása szerint az I. rendű alperes alaptalanul hivatkozott a Ptk. 260. § (2) bekezdésére, mert a 2016. március 9-én kelt ellenkérelmében tételese idézett jogszabályi rendelkezések nem írtak elő az I. rendű alperes részére olyan kötelezettséget, hogy a 2008. augusztus 14-én kötött devizaalapú kölcsönszerződés alapján a kölcsönt kizárólag biztosíték szolgáltatása mellett volt jogosult nyújtani. Alaptalanul hivatkozott az I. rendű alperes arra is, hogy a támadott kikötés megfelel a Ptk. 525. § (1) bekezdésének c) pontjában foglaltaknak, mert a jogszabály a biztosíték értékének jelentős csökkenésére tartalmaz rendelkezést, míg a támadott kikötés értelmében bármilyen mértékű értékcsökkenés esetén megtörténhet a fedezet kiegészítésre történő felszólítás. A Ptk. 209. § (5) bekezdése értelmében csak a jogszabály által taxatív meghatározott feltétel tisztességtelensége nem képezheti bírósági vizsgálat tárgyát. A perbeli szerződés létrejöttének időpontjában hatályos jogszabály a biztosíték értéke csökkenésének pontos mértékére és arra vonatkozóan, hogy milyen határidőn belül kell kiegészítenie az adósnak a fedezetet, nem tartalmazott rendelkezést, a támadott kikötést ezért a felek rendelkezési joga tölti meg tartalommal. Mindezekre tekintettel a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján a felperes által támadott kikötést érdemben vizsgálta az elsőfokú bíróság.

Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes által kihelyezett kölcsönök megtérülése biztonsága

szempontjából kiemelkedő jelentősége van az általa alkalmazott biztosítéki feltételrendszernek és annak, hogy a kihelyezett kölcsönökre adott biztosíték érvényesíthető legyen és annak értéke ténylegesen fedezetet nyújtson a megtérülésre, amelyre tekintettel a támadott kikötés nem indokolatlan.

Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a támadott kikötés nem tartalmaz arra vonatkozó rendelkezést, amely alapján az I. rendű alperes egyoldalúan volt jogosult meghatározni, hogy az ingatlan fedezet értékének csökkentése bekövetkezett-e, amelyre tekintettel alaptalanul hivatkozott a felperes a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontjára. Az ingatlanfedezet értékcsökkenése bekövetkezésének megítélésében a szerződéses rendelkezés nem rögzít semmit, ezért az előnyben sem részesíti az I. rendű alperest. Tévesen hivatkozott a felperes a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének b) pontjára is, mert a jogszabályi tilalom az I. rendű alperes saját teljesítésére vonatkozik, amely a támadott szerződéses rendelkezés tekintetében fel sem merül, mert a biztosíték fogalmilag nem kapcsolódik az I. rendű alperes teljesítéséhez, továbbá a támadott kikötés nem jogosította fel kizárólag az I. rendű alperest annak eldöntésére, hogy a teljesítése szerződésszerű-e, mivel az nem tartalmaz rendelkezést a zálogkötelezetti intézkedés szerződésszerűségére vonatkozóan.

A felperes által hivatkozott ténylegesség, arányosság, objektivitás és szimmetria elve az egyoldalú szerződésmódosítási jogot szabályozó szerződéses rendelkezések esetében rendelkeznek relevanciával, azokat a Kúria a 2/2012. (XII. 10.) PK vélemény 6. pontjában az egyoldalú szerződésmódosítási jogot szabályozó szerződéses rendelkezések vonatkozásában dolgozta ki, ezért azok teljesülése a keresettel támadott rendelkezés vizsgálatánál nem kérhető számon, mivel az nem biztosít az I. rendű alperes számára egyoldalú szerződésmódosítási jogot.

A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a keresettel támadott kikötés a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit nem állapítja meg a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a felperes hátrányára, így az nem tisztességtelen, ezért a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezést, az I. rendű alperes csatlakozó fellebbezést nyújtott be.

A felperes a fellebbezésében elsődlegesen kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatásával a kereseti kérelmének megfelelő döntés hozatalát; másodlagosan annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróságnak újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását.

A másodlagos fellebbezési kérelme körében előadta, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Pp. 3. § (3), (4) és (6) bekezdését, mivel a bizonyítási teherre vonatkozó tájékoztatást nem adott, továbbá az I. rendű alperes ellenkérelmét nem ismerhette meg, arra nem reagálhatott, mert azt nem kapta meg, mivel az elsőfokú bíróság az első tárgyaláson ítéletet hozott.

Érdemben a kereseti kérelmében foglaltakkal egyezően előadta, hogy a támadott kikötés nem felel meg a szimmetria, a ténylegesség, az arányosság, az objektivitás, a világos és az egyértelmű megfogalmazás, a tételes meghatározás elvének, azaz a Ptk. 209. § (4) bekezdésének és a 93/13/EGK irányelv 5. cikkének, ezért az általa támadott feltétel a Ptk. 209. § (2) bekezdése alapján semmis.

A támadott kikötésnél azok a részletek hiányoznak, amelyek a fedezet kiválasztási és elfogadási tényezőket a ténylegesség, az arányosság, a szimmetria, az átláthatóság elvének keretein belül a fogyasztó számára is követhetővé, így az árfolyamkockázat mindenkor mértékét ellenőrizhetővé tenné.

Az általa támadott kikötés a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontját is sérti, mert a bank szabadon dönti el, hogy mikor, milyen mértékű a zálog romlása, milyen a zálogtárgy értéke, szabadon becsüli meg annak értékét, valamint önkényesen állapítja meg azon ismeretlen okokat,

amelyek alapján maga dönti el a zálogtárgy kiegészítése körében a határidőket, mindenféle kontroll nélkül, amely feltételeket a felperes nem ismer.

Az I. rendű alperes a csatlakozó fellebbezésében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása részbeni megváltoztatásával annak megállapítását, hogy a perbeli zálogszerződés 7. pontjának felperes által támadott rendelkezései a jogszabály tartalmának megfelelően kerültek kialakításra, jogszabályi rendelkezésen alapultak, ezért annak tisztességtelensége a Ptk. 209. § (5) bekezdésében foglaltak alapján nem vizsgálható, annak alapján nem minősülhet tisztességtelennek.

Álláspontja szerint a 2016. március 9-én kelt ellenkérelmében feltüntetett jogszabályi rendelkezésekből megállapítható, hogy az I. rendű alperes a kölcsönt biztosítékok mellett volt jogosult nyújtani, az általa hivatkozott jogszabályhelyek a biztosítékok szolgáltatásának szükségességét egyértelműen megerősítik. Ezzel kapcsolatban az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségének sem tett eleget, mert az ellenkérelmében egyértelműen megjelölte azokat a jogszabályhelyeket, konkrét jogszabályi rendelkezéseket, amelyekre e körben hivatkozott és amelyek a "szükséges fedezetek, biztosítékok" megjelölését, illetve az "ingatlan fedezet elismerésének minimum feltételeit" tartalmazzák. Erre tekintettel az elsőfokú bíróságnak meg kellett volna indokolnia azt, hogy ezek a jogszabályi rendelkezések a biztosíték szolgáltatási kötelezettség előírását álláspontja szerint miért nem tartalmazzák. Az elsőfokú bíróság által később hivatkozott, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) 70. §-a körében kifejtett indokolása éppen azt támasztja alá, hogy a zálogfedezet biztosítása a perbeli kölcsönszerződés esetében a jogszabályi kötelezettség teljesítése céljából szükséges volt. Az elsőfokú bíróságnak az ellenkérelmében megjelölt jogszabályokon túlmenően is vizsgálnia kellett volna, hogy alappal hivatkozott-e a Ptk. 260. § (2) bekezdésben foglalt rendelkezésekre, mivel ez jogkérdés.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában a Ptk. 525. § (1) bekezdésének c) pontja körében kifejtett álláspontjával szemben a megfeleléség kritériumát nem a szó szerinti egyezőség jelenti, a megfeleléség ezen jogszabályban foglaltak tekintetében ugyancsak fennáll.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása téves megállapításokat tartalmaz a Ptk. 209. § (5) bekezdésével kapcsolatban. Az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos megállapítása egyrészt azért téves, mert a "kimerítően (taxatív) feltétel" szigorúbb követelmény támasztását jelenti, mint a jogszabályi rendelkezés szerinti "megfeleléség"; másrészt a perbeli jogvita tekintetében irányadónak tekintett "kritérium" a fogyasztói kölcsönszerződésekben rögzített egyoldalú szerződésmódosítási okok ezen jogszabályhelyben foglaltaknak megfeleléségének vizsgálata során rendelkezhetett relevanciával. A "kimerítő (taxatív)" jelleg nem a perbeli, a felperes által támadott szerződéses kikötés, hanem az egyoldalú módosításra okot adó feltételek kapcsán került meghatározásra, amely a fogyasztói kölcsönszerződésben, pénzügyi intézmény által alkalmazott általános szerződési feltételekben szereplő egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségéről szóló 2/2012. (XII. 10.) PK vélemény 3. pontjában került rögzítésre. Az egyoldalú szerződésmódosítás kapcsán felállított szempontrendszer a zálogszerződés támadott rendelkezésére nem lehet alkalmazni.

Az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a 2/2012. (XII. 10.) PK véleményben foglaltakat. Álláspontja szerint teljes mértékben eltérő kérdést jelent, hogy valamely szerződéses rendelkezés tisztességtelensége adott feltétel teljesülése esetében nem vizsgálható (PK vélemény), vagy valamely szerződéses rendelkezés tisztességtelensége csak az adott feltétel teljesülése esetében nem vizsgálható. A PK vélemény az elsőfokú bíróság által idézett kizáró feltételt egyáltalán nem tartalmaz, ezért ez a téves megállapítás még a PK vélemény kereteit is túllépi. A támadott szerződéses rendelkezés nem tartalmaz kitélt sem a csökkenés mértékére, sem a kiegészítés határidejére, amely a Ptk. 260. § (2) bekezdésében foglaltaknak történő megfelelést nemhogy kizárja, hanem inkább alátámasztja.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében a csatlakozó fellebbezéssel nem érintett rész vonatkozásában kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes perköltségben marasztalását.

Álláspontja szerint a felperes által a fellebbezésében megjelölt Pp. 3. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezések fogalmilag nem kapcsolhatók az ítélethez.

Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltaknak a 6-II. számú végzésében eleget tett. Ezen túlmenően az elsőfokú bíróságnak jogkérdésben kellett állást foglalnia, ezért nem volt olyan tény, amely a peres eljárásban a jogvita eldöntése érdekében bizonyításra szorult volna, és amely tényre vonatkozóan a bizonyítási teher, illetve a bizonyítás sikertelenségének a következményei megállapíthatók lettek volna.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (6) bekezdésében foglaltakat nem sértette meg, mert a felperes a tárgyalást megelőzően kifejezetten kérte a tárgyalás távollétében történő megtartását, a tárgyaláson ténylegesen nem volt jelen, ezért annak következményét magának kell viselnie. Ezen túlmenően előadta, hogy a felperes a fellebbezésében kizárólag a kereseti kérelemben foglalt előadását ismételte meg, sem az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmére, sem az ítéletre egyáltalán nem tett előadást.

Hivatkozott továbbá a Fővárosi Törvényszék 2016. május 4-én kelt 31.G.43.023/2015/10. számú ítéletében foglaltakra, amelyet kért teljes egészében figyelembe venni.

A felperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A II. rendű alperes a másodfokú eljárásban nem nyilatkozott.

A felperes elsődleges fellebbezése alapos, az I. rendű alperes csatlakozó fellebbezése megalapozatlan.

A felperes másodlagos fellebbezése alaptalan, mert az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértést nem követett el.

Az elsőfokú bíróságnak a perbeli kereset elbírálása körében jogkérdésben kellett állást foglalnia, ezért a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján tájékoztatási kötelezettség sem terhelte. Ennek ellenére a 6-II. sorszámú végzésében általánosságban a tájékoztatási és kioktatási kötelezettségének az első tárgyalást megelőzően eleget tett. A felperes a keresetéhez csatolta, így az elsőfokú bíróságnak rendelkezésére álltak azok az okiratok, amelyek alapján a perbeli jogvitában fennálló jogkérdésben döntenie kellett.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (6) bekezdését sem sértette meg, mert a felperes jogi képviselője a keresetlevelében kérte a tárgyalás távollétében történő megtartását, a 2016. március 11-én tartott tárgyaláson egyik peres fél jogi képviselője, illetőleg a II. rendű alperes sem jelent meg, és ezen a tárgyaláson az elsőfokú bíróság ítéletet hozott. A felperesi jogi képviselő a tárgyalásról történt távolmaradásával elzárta magát attól, hogy az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmét megismerje, arra reagáljon.

A Pp. 139. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes a tárgyaláson is előterjesztheti az ellenkérelmét, amely vagy a per megszüntetésére irányul, vagy érdemi védekezést tartalmaz. Az I. rendű alperes az érdemi ellenkérelmét a tárgyalás napját megelőző napon nyújtotta be az elsőfokú bíróságra. Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes ellenkérelmét a per anyagává tette, a felperes amennyiben a tárgyalásról távol marad, úgy iratbetekintési jogával élve a tárgyalást megelőzően megismerhette volna azt. Az elsőfokú bíróság az ítélettel együtt kézbesítette a felperesnek az I.

rendű alperes ellenkérelmét, ezért azt az ítélettel együtt megismerhette, tanulmányozhatta, azonban a felperes fellebbezése az I. rendű alperes ellenkérelmére vonatkozóan semmilyen nyilatkozatot nem tartalmazott, az abban foglaltakat nem kifogásolta.

Mindezek azt támasztják alá, hogy az elsőfokú bíróság a felperes eljárási jogait nem sértette meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában helyesen hivatkozott arra, hogy a keresettel támadott kikötés tisztességtelenségét a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján érdemben kellett vizsgálnia.

A Ptk. nem tartalmazza a tisztességtelenség pontos meghatározását, a Ptk. 209. §-a azokat az elemeket rögzíti, amelyeket a feleknek és a bíróságnak figyelembe kell vennie a szerződési feltétel tisztességtelenségének vizsgálatakor. Egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltételek körében nem elfogadható az, hogy lényegében egyenlő piaci szereplők kötnek szerződést egymással, akik képesek az érdekeiknek megfelelő megállapodást elérni. A tisztességtelenségi szabályok azt biztosítják, hogy a szerződő felek egyensúlyának felbomlása esetén beavatkozzon az állam a gyengébb fél védelmében.

A Ptk. 209/A. § (2) bekezdése szerint a fogyasztói szerződésben az általános szerződési feltételként a szerződés részévé váló, továbbá a fogyasztóval szerződő fél által egyoldalúan, előre meghatározott és egyedileg meg nem tárgyalt tisztességtelen kikötés semmis. A semmisségre csak a fogyasztó érdekében lehet hivatkozni.

A fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 93/13/EGK irányelv melléklete tartalmazza a tisztességtelen szerződési feltételek példálózó felsorolását. Ennek átvételét a magyar jogalkotó úgy oldotta meg, hogy a Ptk. 209. § (3) bekezdésében felhatalmazást adott a kormánynak a lista meghatározására. A felhatalmazás alapján a Korm. rendelet tartalmazza a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételeket. A rendelet két listát tartalmaz, az 1. § (1) bekezdése azokat a szerződési feltételeket határozza meg, amelyek a fogyasztói szerződésben tisztességtelenek, a 2. § azokat a kikötéseket, amelyek az ellenkező bizonyításáig tisztességtelennek minősülnek. Ezen kikötések esetében a jogalkotó vélelmezi a tisztességtelenséget, de elképzelhetőnek tartja, hogy az adott szerződési konstrukcióban a szerződő fél olyan többletjogot biztosít a fogyasztó számára, vagy olyan többletkötelezettséget vállal, amely mellett az adott szerződéses kikötés már nem minősül tisztességtelennek.

A felperes a keresetét a Ptk. 209/A. § (2) bekezdésére alapította. Az I. rendű alperes nem vitatta, hogy a perbeli szerződés fogyasztói szerződés. A tisztességtelen szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítására vonatkozó kereset a Ptk. 239/A. §-a alapján megállapítási keresetként is előterjeszthető, mivel a zálogszerződés felperes által vitatott rendelkezése érvénytelenségének megállapítása nem hat ki a felperesnek a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségére. A peres felek által kötött kölcsönszerződés ugyan a DH-törvények hatálya alá tartozik, a felperes azonban csak a zálogszerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt terjesztett elő keresetet, amely nem tartozik a DH-törvények hatálya alá, ezért a részleges érvénytelenség megállapításának a jogkövetkezményét sem kellett kérnie, amire tekintettel nem kellett vizsgálni a Pp. 123. §-ában foglaltak fennállását.

A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontja szerint a fogyasztó és a gazdálkodó szervezet közötti szerződésben tisztességtelennek minősül különösen az a szerződési feltétel, amely a szerződés bármely feltételének értelmezésére a gazdálkodó szervezetet egyoldalúan jogosítja.

A fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel a Ptk. 209. § (1)

bekezdése értelmében akkor tisztességtelen, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg. A feltétel tisztességtelen voltának megállapításakor a Ptk. 209. § (2) bekezdése szerint vizsgálni kell a szerződéskötéskor fennálló minden olyan körülményt, amely a szerződés megkötésére vezetett, továbbá a kikötött szolgáltatás természetét, az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel vagy más szerződésekkel való kapcsolatát.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a felperes által vitatott rendelkezés a bankot egyoldalúan feljogosította arra, hogy amennyiben az ingatlanfedezet értéke bármilyen ok miatt csökken, akkor azt a zálogkötelezettnek a bank felszólítására a fedezet eredeti értékére ki kell egészíteni, tisztességtelen. A zálogszerződésben nem szerepel és a Ptk. 260. § (2) bekezdése sem szabályozza azt, hogy melyek azok az okok, amelyek alapján a bank egyoldalúan felszólíthatja a zálogkötelezettet az ingatlanfedezet eredeti értékének kiegészítésére. A zálogkötelezett a szerződéskötéskor nem láthatta előre és jelenleg sem láthatja előre, hogy melyek azok a feltételek és milyen mértékű az ingatlanfedezet értékének a csökkenése, amely a bank egyoldalú felszólítását megalapozza. A vitatott kikötés alapján a zálogkötelezett nem tudja, hogy a bank mi alapján fogja megállapítani az ingatlanfedezet értékének csökkenését, és ezért ő előre nem tud azzal sem számolni, hogy mikor, milyen körülmények bekövetkezése esetén lesz köteles az ingatlanfedezet értékét a fedezet eredeti értékére kiegészíteni. A zálogszerződés azt sem szabályozza, hogy az értékcsökkenés mértékét a bank mi alapján fogja meghatározni, saját maga mérlegeléssel vagy szakértői vélemény beszerzésével, figyelemmel arra a tényre, hogy az ingatlanpiaci árak változása ingatlanforgalmi szakkérdés.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a felperes által támadott szerződéses kikötés a szerződő felek közötti egyensúlyt a zálogkötelezett hátrányára megbontja, ezért az a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontja alapján tisztességtelen kikötés, így a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése alapján mint tisztességtelen kikötés semmisségét megállapította. A felperes által a keresetben vitatott szerződési kikötés részleges érvénytelensége a zálogszerződés érvényességét nem érinti, azt az érvénytelen rész kivételével a feleknek továbbra is teljesíteniük kell, azaz a zálogszerződés többi részét nem érinti.

Az I. rendű alperes csatlakozó fellebbezésével kapcsolatban az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárásban előterjesztett ellenkérelem körében helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperes által felsorolt jogszabályok, azok külön-külön történő indoklásától függetlenül nem írtak elő a bank számára olyan kötelezettséget, hogy a kölcsönt kizárólag biztosíték szolgáltatása mellett volt jogosult nyújtani. Ez az I. rendű alperesi védekezés irreleváns is, mert a felperes a zálogszerződést nem azért támadta, mert az I. rendű alperes biztosítékot kötött ki és csak így adott a részére kölcsönt, hanem azért, mert a bank egyoldalúan határozhatja meg azt, hogy mikor kell az ingatlanfedezet értékének csökkenése esetén a fedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. Erre tekintettel a Ptk. 260. § (2) bekezdésének vizsgálatára sincs szükség, mert nem azt kifogásolta a felperes a keresetében, hogy az ingatlan értékének romlása esetén a biztosítékot ki kell egészítenie, hanem azt, hogy a bank egyoldalúan állapítja meg a zálog romlását, a zálogtárgy értékét, a zálogtárgy kiegészítésére vonatkozó határidőket, amelyeket mint zálogkötelezett nem ismer.

Helyesen hivatkozott az elsőfokú bíróság arra, hogy a támadott kikötés nem felel meg a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjának, mert a jogszabályban a biztosíték értékének jelentős csökkenése, míg a zálogszerződésben bármilyen ok miatti csökkenés szerepel. Az I. rendű alperes a csatlakozó fellebbezésében maga hivatkozott arra, hogy a jogszabályi rendelkezést a zálogszerződésben

eltérésekkel alkalmazta, a csökkenés mértékének meghatározása az, ami a jogszabálytól eltér, mert nem a jogszabály előírásainak megfelelően határozta azt meg [Ptk. 209. § (5) bekezdés].

Az I. rendű alperes a csatlakozó fellebbezésében arra helyesen hivatkozott, hogy a jogszabály nem tartalmaz taxatív felsorolást azon feltételek vonatkozásában, amelyek tisztességtelensége nem vizsgálható. A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontja is a „különösen” kitételt használja. Helyes az az I. rendű alperesi hivatkozás is, hogy a taxatív felsorolás a 2/2012. (XII. 10.) PK véleményben van, amely az egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségéről szól. A perben támadott kikötés nem biztosít a banknak egyoldalú szerződésmódosítási jogot, az elsőfokú bíróság nem is így bírálta el, ezért a 2/2012. (XII. 10.) PK vélemény jelen perbeli kereset elbírálásakor nem alkalmazható. Mindezek azonban az érdemi döntést nem befolyásolják.

A kialakult bírói gyakorlat szerint a tisztességtelenség vizsgálata csak olyan szerződési feltétel tekintetében kizárt, amely olyan kógens vagy kellően körülírt tartalmú dispozitív szabálynak felel meg, amely megállapodás nélkül vagy akár annak ellenére is a szerződés részévé válik (BDT2014. 3174.). Az I. rendű alperes állításával szemben a felperes által kifogásolt szerződéses rendelkezést nem a jogszabály előírásainak megfelelően határozták meg, éppen azokat a részletszabályokat hiányolta a felperes a támadott szerződéses kikötéssel kapcsolatban, amelyet jogszabály nem rendez, ezért a feleknek a szerződést a zálogszerződésben kellett volna megfelelő tartalommal kitölteni ahhoz, hogy az a zálogkötelezett számára egyértelmű, világos, átlátható és kiszámítható legyen. Mindezekre tekintettel az I. rendű alperes álláspontjától eltérően a Ptk. 209. § (5) bekezdése jelen ügyben nem alkalmazható.

A fentiekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és megállapította a felperes által kifogásolt kikötés semmisségét.

A II. rendű alperes mint zálogkötelezett a jelen perben nem felperesként, hanem II. rendű alperesként szerepel, ezért a zálogszerződés részleges érvénytelensége rá is kihat.

A felperes fellebbezése eredményre vezetett, ezért a Pp. 239. § alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint az I. rendű alperesnek meg kell fizetnie az első- és a másodfokú eljárásban felmerült költségét. A Fővárosi Ítéltábla a részleges érvénytelenségre tekintettel a meg nem határozható pertárgy érték szerint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (3) bekezdése, illetve (5) és (6) bekezdése alapján mérlegeléssel, a ténylegesen kifejtett ügyvédi munkára tekintettel határozta meg a felperes jogi képviselőjének az ügyvédi munkadíját az elsőfokú eljárásban 25.000 forint + áfa összegben, a másodfokú eljárásban 20.000 forint + áfa összegben. A felperes a keresetén 36.000 forintot, a fellebbezésén 48.000 forintot rótt le illetékbélyegben, ezért a pernyertességére tekintettel az összesen 84.000 forint első- és másodfokú eljárási illetéket az I. rendű alperesnek a felperes részére ugyancsak meg kell fizetnie.

Budapest, 2016. november 9.

. Koday Zsuzsanna
a tanács elnöke

. Kurucz Zsuzsanna. Pusztai Anita

előadó bíró

bíró