

A Fővárosi Ítéltábla a Szabó Balázs Ügyvédi Iroda (**felperesi képviselő címe**; ügyintéző: dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek a Lajer Ügyvédi Iroda (**alperesi képviselő címe**; ügyintéző: dr. Lajer Zsolt ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe.) alperes ellen tisztességtelen szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. június 21. napján kelt 3.G.44.698/2015/12. számú ítélete ellen az alperes 13. sorszámú fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezését nem érinti, a fellebbezett rendelkezését helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy az a peres felek között 2008. február 26-án létrejött „Ingatlant terhelő önálló zálogjog alapításáról szóló szerződés”-re vonatkozik;

kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 20.000 (Húszezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

2008. február 26-án a felperes mint zálogkötelezett, valamint az alperes mint zálogjogosult önálló zálogjogot alapító szerződést kötöttek a felperes tulajdonában álló **felperes címe** szám alatti ingatlanra (a továbbiakban: perbeli ingatlan) az alperes és **Sz.A.** között 2008. február 26-án nyilvántartási számon kötött deviza alapú kölcsönszerződésből eredő alperesi követelés biztosítására.

Az önálló zálogjogot alapító szerződés II.7.1. pontja az alábbiakat tartalmazza:

„A felek megállapodnak abban, hogy az önálló zálogjogból való kielégítési jog - ha a zálogszerződés eltérően nem rendelkezik - felmondással nyílik meg, a felmondás közlését követő 8. napon. A zálogjogosult és a zálogkötelezett felmondással akkor élhetnek, ha a bank a kölcsönszerződést felmondta. A zálogjogosult a zálogszerződést akkor is felmondhatja, ha:

- zálogkötelezett a zálogszerződés alapján fennálló, vagy az adós a kölcsönszerződés alapján fennálló valamely kötelezettségét megszegi, avagy a zálogkötelezettet a zálogkötelezeti minőségében -jogszabály, a bank üzletszabályzata vagy hirdetménye szerint - terhelő valamelyik kötelezettségének nem tesz eleget;

- a zálogtárgy állaga tartósan romlik vagy értéke tartósan lecsökken, és emiatt vagy más ok miatt a zálogtárgy értékének csökkenése olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek az önálló zálogjogból való kielégítését veszélyezteti. A zálogjogosult ebben az esetben csak akkor mondhatja fel a zálogszerződést, ha az adós vagy a zálogkötelezett a bank által megjelölt megfelelő határidő

alatt a zálogtárgy állagát nem állította helyre, vagy a kölcsön fedezetét további ingatlanbiztosítékokkal nem vagy nem kellő mértékben egészítette ki;
- a zálogtárgyat bármely tartozás érvényesítése végett akár bírósági, akár más hatósági végrehajtás alá vonják, avagy a zálogtárgyra más zálogjogosult, a bírósági végrehajtás mellőzésével, az őt megillető kielégítési jogát gyakorolja."

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy az alperessel 2008. február 26-án kötött önálló zálogjog alapításáról szóló szerződés II.7.1. pontja tisztességtelen, ezért érvénytelen a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése és a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontjai alapján a 93/13/EKG irányelv 6. cikkére is figyelemmel.

Előadta, hogy a támadott szerződési feltétel nem felel meg a szimmetria, a ténylegesség és az arányosság, az objektivitás, a világosság és egyértelmű megfogalmazás tételes meghatározás elvének, így a Ptk. 209. § (4) bekezdésének és a 93/13/EKG irányelv 5. cikkének, amely alapján a Ptk. 209. § (2) bekezdése szerint semmis. Álláspontja szerint a meghatározás nem kellően részletes, az adósok számára kiszámíthatatlan, hogy mit fogad el fedezetnek a bank, és az ezeket befolyásoló tényezők és körülmények megismerhetetlenek, a fogyasztók számára így rejtve maradnak. A szerződés semmilyen tekintetben nem rendelkezik a fedezetelfogadás feltételeiről, így az kontroll nélküli, egyoldalú lehetőségeket biztosít a hitelezők részére.

Álláspontja szerint a kifogásolt feltétel hibája nem az általános megfogalmazásban, hanem a hiányosságaiban van. Azok a feltételek hiányoznak, amelyek a fedezet kiválasztási és elfogadási tényezőket a ténylegesség, arányosság, szimmetria, átláthatóság elve keretein belül a fogyasztó számára is követhetővé, így ellenőrizhetővé teszik. Így a támadott rendelkezések sértik a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontjait.

Véleménye szerint a bank önkényes értelmezése a fedezet elfogadása, illetve a határidők önkényes értelmezése egyoldalú hatalmasság, amely tisztességtelen és semmis, mert kontroll nélküli banki önkényt eredményező feltétel. A bank így szabadon dönti el, hogy mikor milyen mértékű a zálog romlása, milyen a zálogtárgy értéke, szabadon becsli meg annak értékét, valamint önkényesen állapítja meg azon ismeretlen okokat, amelyek alapján maga dönti el a zálogtárgy kiegészítése körében a határidőket. A felperes ezen feltételeket nem ismeri, a bankot így e körben nem tudja ellenőrizni.

Az alperes az önálló jelzálogszerződés 2.1. pontjának 1. francia bekezdése érvénytelenségének megállapítását nem ellenezte. Ezt meghaladóan kérte a felperes keresetének az elutasítását.

Véleménye szerint a Ptk. 209. §-a értelmében a felperesnek kell bizonyítania, hogy a támadott rendelkezés a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan, indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg.

Hangsúlyozta, hogy a felperes által támadott szerződéses rendelkezés megfelel a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak, amely szerint a hitelező azonnali hatállyal felmondhatja a kölcsönt, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent, és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki, ezért tisztességtelensége a Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján nem állapítható meg.

Véleménye szerint annak a kérdése, hogy az alperes arra tekintettel, hogy a vagyontárgy részben vagy egészben kiesett a biztosítéki rendszerből, nem megfelelő hitelfedezetet követel esetlegesen a felperestől, az nem jelen per tárgya. Ugyancsak nem a jelen per tárgya, hogy a pótfedezet adására milyen határidő tekinthető megfelelőnek. Álláspontja szerint az előre nem is szabályozható, hogy milyen határidő tekinthető megfelelőnek, mert azt az eset összes körülményei alapján kell mérlegelni.

A Fővárosi Törvényszék a 2016. június 21-én kelt 3.G.44.698/2015/12. számú ítéletével megállapította, hogy a zálogszerződés II.7.1. pontja az alábbi rész tekintetében semmis:

- Zálogkötelezett a zálogszerződés alapján fennálló, vagy az adós a kölcsönszerződés alapján fennálló valamely kötelezettségét megszegi, avagy a zálogkötelezett a zálogkötelezetti minőségében
- jogszabály, a bank üzletszabályzata vagy hirdetménye szerint - terhelő valamely kötelezettségének nem tesz eleget;

- a zálogtárgya állaga tartósan romlik vagy értéke tartósan lecsökken, és emiatt vagy más ok miatt a zálogtárgy értékének csökkenése olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek az önálló zálogjogból való kielégítését veszélyezteti. A zálogjogosult ebben az esetben csak akkor mondhatja fel a zálogszerződést, ha az adós vagy a zálogkötelezett a bank által megjelölt megfelelő határidő alatt a zálogtárgy állagát nem állította helyre, vagy a kölcsön fedezetét további ingatlanbiztosítékokkal nem vagy nem kellő mértékben egészítette ki.

Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy a le nem rótt illeték az állam terhén marad, a felek a költségeiket maguk fedezik.

Az ítélete indokolásában a Ptk. 209. §, 209/A. § és a 2/2012. (XII. 10.) PK véleményben foglaltak felhívását követően abból indult ki, hogy a támadott szerződési feltétel tartalmát jogszabály kimerítően (taxative) nem határozza meg, mert a támadott szerződési feltétel a jogszabály szövegétől eltér, azt kibővíti.

Megállapította, hogy a támadott feltétel nem felel meg a tételes meghatározás elvének, ugyanis nem derül ki a szerződésből, hogy mit ért a bank zálogtárgy állagának tartós romlása alatt, mennyi időnek kell eltelnie az állapotromlástól addig az időig, amíg erre tekintettel a bank már felmondhatja a szerződést. Nem kerül sor az értékcsökkenés tételes meghatározására sem. Nem derül ki a szerződésből, hogy mikor állapítható meg a biztosított követelés zálogtárgyból való kielégítésének veszélyeztetettsége. Akár 1 forinttal történő értékcsökkenésre tekintettel is felmondható lenne a szerződés, és a deviza árfolyamok változása miatt előfordulhat, hogy a zálogtárgy akkor sem fedezi a biztosított követelést, ha egyébként annak értéke nem csökkent. Mindezekre figyelemmel sérül a ténylegesség és arányosság elve is. A szerződés arra sem tér ki, hogy a feltétel szerinti állagromlás, értékcsökkenés megállapítására milyen módon kerülhet sor, a bank kielégítési joga milyen szakvélemény vagy szakvélemények alapján hivatkozhat arra, így az átláthatóság elve is sérült.

A Pp. 81. § (2) bekezdésére figyelemmel döntött arról, hogy a felek a felmerült költségeiket maguk kötelesek viselni, a le nem rótt illeték a felperes személyes költségmentességére tekintettel az állam terhén marad.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben annak részbeni megváltoztatásával kérte, hogy a felperes keresetét utasítsa el az önálló jelzálogszerződés II.7.1. pontjának 2. francia bekezdésében szereplő alábbi rendelkezését érintően: „A zálogtárgy állaga tartósan romlik vagy értéke tartósan lecsökken, és emiatt a zálogtárgy értékének csökkenése olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek az önálló zálogjogból való kielégítését veszélyezteti. A zálogjogosult ebben az esetben csak akkor mondhatja fel a zálogszerződést, ha az adós vagy a zálogkötelezett a bank által megjelölt megfelelő határidő alatt a zálogtárgy állagát nem állította helyre, vagy a kölcsön fedezetét további ingatlanbiztosítékkal nem vagy nem kellő mértékben egészíti ki.”

Érvelése szerint a jelen ügyben a Kúria 2/2012. (XII. 10.) PK véleménye nem alkalmazható, mivel a per tárgya nem az egyoldalú szerződésmódosítást lehetővé tévő szerződéses rendelkezés egy fogyasztói kölcsönszerződésben.

Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálhatta volna az adott szerződési kikötés érvénytelenségét, mivel az törvényi rendelkezéssel egyező.

Álláspontja szerint a Ptk. 209. § (1) bekezdésében definiált tisztességtelen általános szerződési feltétel kritériumait az elsőfokú bíróság egyáltalán nem vizsgálta.

Figyelmen kívül hagyta, hogy a támadott rendelkezés érthető indoka, hogy a kölcsönt nyújtó pénzügyintézet a kölcsön elsődleges és leginkább likvid biztosítékának állagromlása, értékcsökkenése esetén kérhesse az eredeti hitelbiztosítéki érték erejéig a zálogtárgy helyreállítását, illetve ennek megfelelő értékű ingatlant mint pótfedezetet vonhasson be, és amennyiben ezen szerződéses kötelezettségének az adós nem tesz eleget, úgy a pénzügyintézet a perbeli szerződés megkötésekor hatályos Hpt. 78. § (4) bekezdése és 86. § (2) bekezdése szerinti kötelezettségeinél fogva megtegyen minden tőle telhetőt a követeléseinek behajtása érdekében. Hivatkozott a 196/2007. (VII.30.) Korm. r. 115. § (1) bekezdésének c) pontjára és a (2)-(3) bekezdésére, amely jogszabály pontos iránymutatást ad arra vonatkozóan, hogy milyen eljárás alapján és mikor kell elvégezni a hitelfedezet értékének újabb vizsgálatát a hitelszerződés fennállásának időtartama alatt, ezért véleménye szerint alaptalanul állítja a felperes mint fogyasztó, hogy az alperes önkényes és a felperes által előre nem ismert eljárást folytathat le az újraértékelés során.

Az állagromlás és az értékcsökkenés szavaknak a köznapi életben is bevett jelentése van, azokat köztudomású tényként lehet elfogadni. Az elsőfokú bíróság a támadott feltétel téves értelmezésével kérte számon az állagromlástól, az értékcsökkenéstől a felmondásig tartó időtartam meghatározását, a zálogszerződést ugyanis nem lehet felmondani önmagában a tartós állagromlás, értékcsökkenés esetén. Erre a bank kizárólag akkor jogosult, ha a zálogtárgy helyreállítási kötelezettségének az adós nem tesz eleget, pótfedezetet sem von be az alperes felszólítására sem. A határidő megfelelése az eset összes körülményére tekintettel állapítható meg, ezért konkrét határidő tűzése a zálogszerződésben nem lehetséges, tekintettel a káresemények, az értékcsökkenési okok rendkívül különböző és előreláthatatlan voltaira és számára. A „megfelelő határidő” kifejezést több jogszabály, így a Pp., a Ptk. és a Vht. is alkalmazza. Kiemelte, hogy a Ptk. 261. § (2) bekezdése a megfelelő biztosíték és a megfelelő határidő fogalmát is használja. A megfelelő határidő kifejezést használja az új Ptk. 5:107. § (2) bekezdésében és az 5:109. § (3) bekezdésében is, ezért megállapítható, hogy a támadott feltételnek megfelelő rendelkezéseket a jogalkotó használja, tehát nem tekinti tisztességtelennek.

Véleménye szerint kiderül a szerződésből, hogy a biztosított követelés zálogtárgyból való kielégítésének veszélyeztetettsége mikor állapítható meg. A biztosított követelés mértékét a zálogszerződés I.3. pontja, míg a zálogtárgy hitelbiztosítéki értékét a zálogszerződés I.1. pontja tartalmazza. Ezekből egyértelmű, hogy amennyiben a zálogtárgy állagromlása vagy értékcsökkenése következtében a hitelbiztosítéki érték a fennálló kölcsöntartozás összegénél alacsonyabb, az a kölcsönkövetelés kielégítését a zálogtárgyból veszélyezteti. A devizaárfolyamok alakulása ezen szerződéses rendelkezésre nem hat ki, hiszen ez nem állagromlást vagy értékcsökkenést jelent. Ellentétben az elsőfokú bíróság álláspontjával az akár 1 forinttal történő értékcsökkenésre tekintettel nem mondható fel a zálogszerződés, mert ez a kölcsönkövetelés kielégítését nem befolyásolja, másrészt az érintett szerződéses rendelkezés tartós értékcsökkenést követel meg.

Felhívta a figyelmet arra, hogy az értékcsökkenés és az állagromlás megállapítása az alperesi pénzügyintézet kockázata, de az adós számára a kölcsön folyósítására addig nem is kerül sor, amíg az alperes felé a zálogtárgyra kötött vagyonszavatolás meglétét nem bizonyították. Ennek következtében a zálogtárgyat érintő káreseményekről a biztosítottnak tudomást kell szereznie, az alperes ellenőrzési jogára a zálogszerződés 6.1. pontja részletes rendelkezést tartalmaz.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult annak helyes indokaira figyelemmel.

Hangsúlyozta, hogy a támadott szerződési feltétel érdemi vizsgálatára azért kerülhetett sor, mert a Ptk. a felek jogviszonyában irányadó normaszövege és a szerződési feltétel egyezősége hiányzik. A támadott feltétel nemcsak a zálogtárgy állagromlásához fűződik a zálogtárgy helyreállítására vonatkozó kötelezettség, hanem több más körülményt is megjelöl a szerződés vitatott pontja. Továbbra is hivatkozott a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontjára, amely

szerint a szerződési feltétel értelmezésére a fogyasztóval szerződő alperest egyoldalúan jogosítja fel a vitatott szerződéses rendelkezés. Nem állapítható meg és a fogyasztó nem is láthatta előre, hogy a zálogtárgy romlását minek alapján fogja megállapítani az alperes, annak mértéke hogyan számítható ki, így a fogyasztó előre azzal sem tud számolni, hogy mikor milyen körülmények bekövetkezte esetén lesz köteles a zálogfedezet kiegészítésére. A szerződés azt sem rendezi, hogy a műszaki szakkérdést jelentő állagromlás és az ingatlanpiaci árak változása, amely ingatlanforgalmi szakkérdés, milyen paraméterek szerint lesz megítélve, ezt az alperes egy független szakértővel állapíttatja meg, vagy saját maga tetszés szerinti mérlegeléssel dönti el.

A Fővárosi Ítéltábla megállapítja, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezéssel nem érintett, keresetet részben elutasító és az önálló zálogjogot alapító szerződés II.7.1. pontjának 1. francia bekezdésében foglalt szerződési feltétel semmisségét megállapító rendelkezése a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján csak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között vizsgálja.

A fellebbezés megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, a jogvita eldöntése szempontjából jelentős jogi érveléseket elbírált és helyes jogi álláspontot elfoglalva hozta meg döntését.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésének indokait kizárólag a fellebbezésben foglaltakra tekintettel pontosítja és egészíti ki az alábbiakkal:

Az alperes arra helyesen hivatkozott a fellebbezésében, hogy a Kúria a 2/2012. (XII.10.) PK véleményben a fogyasztói kölcsönszerződésben pénzügyi intézmény által alkalmazott általános szerződési feltételekben szereplő egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségéről nyilvánított kollégiumi véleményt, de a perben támadott kikötés nem biztosít a banknak egyoldalú szerződésmódosítási jogot, mindezek azonban az érdemi döntést nem befolyásolják.

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 Ptk. 209/A. § (2) bekezdésén alapuló, a szerződési feltételek tisztességtelenségének megállapítása iránti kereset nem azonos a Ptk. 239/A. § (1) bekezdése szerinti tisztán megállapítási keresettel, amelyben a fél a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenségének megállapítását a bíróságtól az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása nélkül kéri. Ha a fogyasztó a tisztességtelen feltételek érvénytelenségének megállapítását kéri, e kereseti kérelem magában foglalja mind a szerződési feltételre, mind annak kihagyása esetén a megmaradó szerződés sorsára vonatkozó megállapítás kérdését. Tisztességtelen feltételt a szerződés nem tartalmazhat, ha mégis, akkor a tisztességtelen feltételnek a szerződésből ki kell maradnia. A tisztességtelen feltétel kihagyása utáni szerződés teljesíthetőségét érintő értékelés szükséges ahhoz, hogy a szerződés sorsa a Ptk. 209. §-ára alapított perben eldőljön.

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 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. A tisztességtelenségi szabályok azt biztosítják, hogy a szerződő felek jogai és kötelezettségei egyensúlyának felbomlása esetén beavatkozzon az állam a gyengébb fél védelmében.

Az alperes helytállóan hivatkozott a fellebbezésében arra, hogy a Ptk. 209. § (2) bekezdése szerint a feltétel tisztességtelen voltának megállapításakor 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.

Az elsőfokú bíróság helyesen tartotta szem előtt, hogy a keresettel támadott kikötés tisztességtelenségét a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján érdemben kellett vizsgálnia.

A tisztességtelenség vizsgálata csak olyan szerződési feltétel tekintetében kizárt, amely olyan kógens vagy kellően körülírt tartalmú diszpozitív szabálynak felel meg, amely megállapodás nélkül vagy akár annak ellenére is a szerződés részévé válik. Az 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 alperes álláspontjától eltérően a Ptk. 209. § (5) bekezdése jelen ügyben nem alkalmazható.

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.

Az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott a Ptk. 2006. évben módosult 209. § (1) és (3) bekezdésben foglaltakra, amely a tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó rendelkezéseket, az (1) bekezdés a tisztességtelenség fogalmát és kritériumait adja meg. Az idézett rendelkezés 2006. évi módosítása a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 1993. április 5-én elfogadott 93/13/EGK tanácsi irányelv magyar jogba történő implementálását jelentette, az uniós jogi normáknak való megfelelést szolgálta.

A 93/13/EGK tanácsi irányelv 3. cikkének (1) bekezdése szerint az egyedileg meg nem tárgyalta szerződési feltétel abban az esetben tekintendő tisztességtelen feltételnek, ha a jóhiszeműség követelményével ellentétben a felek szerződésből eredő jogaiban és kötelezettségeiben jelentős egyenlőtlenséget idéz elő a fogyasztó kárára. A (3) bekezdés utal arra, hogy az irányelv melléklete

tartalmazza jelzésszerűen, nem kimerítő felsorolását azoknak a feltételeknek, amelyek tisztességtelennek tekinthetők.

A Ptk. fenti rendelkezéseivel együtt ugyancsak a 93/13/EGK tanácsi irányelvnek való megfelelést szolgálta a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet, amely a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételek körét határozza meg; az 1. § tartalmazza az úgynevezett fekete listát, amelyet minden további bizonyítás nélkül tisztességtelennek kell tekinteni, míg a (2) bekezdés sorolja fel azokat a feltételeket, amelyeket ellenkező bizonyításig tisztességtelennek kell tekinteni.

A perbeli szerződési feltétel vizsgálatánál ezért a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendeletben, valamint a Ptk. 209. § (1) bekezdésében és annak alapját képező uniós jogi normában foglaltakat kell irányadónak, kiinduló pontnak tekinteni. Ennek alapján az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta, hogy az adott szerződési feltétel olyannak minősül-e, amely a feleknek a szerződésből eredő jogait, illetve kötelezettségeit egyoldalúan és indokolatlanul, a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fogyasztó hátrányára állapítja meg, illetve az irányelv értelmében eredményez-e a felek jogaiban és kötelezettségeiben olyan egyenlőtlenséget, ami a fogyasztóra hátrányos és ezért az tisztességtelen.

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, hogy melyek azok az okok, amelyek alapján a bank egyoldalúan felszólíthatja a zálogkötelezettet az ingatlanfedezet eredeti értékének kiegészítésére. Az alperes által hivatkozott, a hitelezési kockázat kezeléséről és tőkekövetelményéről szóló 196/2007. (VII.30.) Korm. r. nem vált a felek szerződésének részévé, annak tartalmát nem határozta meg.

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, ezért a felperes 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 18/1999. (II. 5.) 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, a perbeli zálogszerződés a kieső feltétel nélkül is teljesíthető.

A fentiekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - az indokolás kiegészítésével - az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett sikerre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése értelmében kötelezte az alperest a felperesnél a jogi képviselő munkadíjában felmerült másodfokú perköltségének megfizetésére, amelynek mértékét -

figyelemmel az elsőfokú bíróság által megállapított munkadíj összegére - a kifejtett képviselési tevékenységgel arányban a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján határozta meg.

Budapest, 2017. január 18.

Dr. Koday Zsuzsanna
a tanács elnöke

. Pusztai Anita
előadó bíró

. Kurucz Zsuzsanna

bíró