

A Fővárosi Ítéletábrla a Szabó Balázs Gábor Űgyvédi Iroda által képvlselt felperes neve felperesnek a Törös Űgyvédi Iroda által képvlselt I.rendű alperes neve I. rendű, a személyesen eljárt II.rendű alperes neve II. rendű és a Törös Űgyvédi Iroda által képvlselt III. rendű alperesek ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása íránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2016. szeptember 16. napján kelt 25.G.42.103/2015/15. számú ítélete ellen a felperes által előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy tisztességtelen és ezért semmis a felperes és a II. rendű alperes, valamint a III. rendű alperes jogelődje között létrejött és 2008. február 29-én közjegyzői okiratba foglalt önálló zálogjogot alapító szerződés 8.2. pontjának azon része, amely szerint „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 Zálogjogosult felhívása ellenére, a Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki.”

Az I. rendű alperes javára perköltségben marasztaló rendelkezést mellőzi és kötelezi a III. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 18.000 (tizennyolcezer) forint eljárási illetékből álló elsőfokú perköltséget.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a III. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 24.000 (huszonnégyezer) forint fellebbezési illetékből álló másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 10.000 (tízezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes véglegesen fenntartott keresetében annak a megállapítását kérte a bíróságtól, hogy az I. rendű alperessel 2008. február 29. napján kelt zálogszerződés 8.2. pontjának azon rendelkezése, miszerint „A Zálogjogosult felmondással akkor élhet, 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 Zálogjogosult felhívása ellenére a Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki.”, valamint a zálog és kölcsönszerződésre

egyaránt vonatkozó IV.4. pontjának megjelölt kikötése tisztességtelensége okán semmis. A zálogszerződés támadott rendelkezése körében a régi Ptk. 209. § (4) bekezdése alapján arra hivatkozott, hogy az nem felel meg a szimmetria, a ténylegesség, arányosság, objektivitás, világos és egyértelmű megfogalmazás elvének, valamint a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján tisztességtelen. A kölcsön- és zálogszerződésre is közösen alkalmazandó IV.4. pont keresettel támadott kikötésének tisztességtelenségét a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdésére és a Korm. rendelet 2. § d) pontjára alapította.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, mivel álláspontja szerint a zálogszerződés támadott rendelkezése megfelel a régi Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek, a IV.4. pont alapján pedig az alperes nem jogosult a felperes által fizetendő ellenszolgáltatás egyoldalú emelésére.

A II. rendű alperes a perben nem tett nyilatkozatot.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest 63.500 forint perköltség megfizetésére az I. rendű alperes javára.

Az ítéletben tényként állapította meg, hogy a felperes és a II. rendű alperes mint adósok és zálogkötelezettek, valamint az I. rendű alperesi jogelőd mint hitelező és zálogjogosult között 2008. február 29. napján közjegyzői okiratba foglalt önálló zálogjoggal biztosított kölcsönszerződés jött létre 121.021 svájci frank összegű CHF deviza nemben nyilvántartott kölcsön nyújtására, amely alapján az I. rendű alperes 17.775.000 forintnak megfelelő deviza összeg folyósítását vállalta. A kölcsönszerződéssel együtt a közjegyzői okiratba foglaltan önálló zálogjogot alapító szerződést is kötöttek a szerződésben meghatározott ingatlanra. A zálogszerződés 8.2. pontja a zálogjogosult felmondási jogosultságáról rendelkezik, amelyre egyebek mellett abban az esetben kerülhet sor, ha a zálog romlása olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti és a zálogkötelezett a zálogjogosult felhívása ellenére megszabott határidő alatt nem egészíti ki a zálogfedezetet a szükséges értékig. A szerződő felek már az adott pontban megállapodtak abban, hogy a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésnek minősül, ha a zálogtárgy zálogjogosult általi újraértékeléssel megállapított aktuális hitelbiztosítéki értéke a szerződés megkötésekor megállapított hitelbiztosítéki értékhez képest több mint 10%-kal kevesebb. A kölcsön és zálogszerződés IV. pontja a szerződések közös szabályait tartalmazza, melynek 4. pontjában foglalt rendelkezés szerint a felek megállapították, hogy a bank valamennyi szerződő fél részére a szerződés aláírását megelőzően kellő időben átadta az Üzletszabályzatot és felhívta a figyelmüket az Üzletszabályzatban foglalt általános szerződési feltételekre, különös tekintettel annak az előtörlesztésre és az ingatlan-biztosíték bérbeadásának feltételeire vonatkozó, más hitelintézetektől eltérő rendelkezéseire, valamint azon rendelkezéseire, amelyek a szerződő felek részére hátrányos jogkövetkezményeket tartalmaznak. Az adott pontban az adós és zálogkötelezett kijelentette, hogy a hitelező Üzletszabályzatát és érvényes Hirdetményét megismerte és magára kötelezőnek elfogadta és megállapodtak abban is, hogy a szerződések fennállása alatt a bank mindenkor hatályos Üzletszabályzatát és Hirdetményét a kölcsön- és zálogjogviszony részévé teszik, amelyek rendelkezései minden külön jogcselekmény nélkül kötelezőek a felekre.

Az elsőfokú bíróság az ítélet jogi indokolásában a felperes keresetét a régi Ptk. 209. § (1)-(5), 209/A. § (2) bekezdései, a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), b) és 2. § d) pontjai alapján vizsgálta. Figyelembe vette a régi Ptk. 251. § (1), 269. § (1) és (5) bekezdéseit, valamint a szerződéskötéskor hatályos, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 70. §-át. A zálogszerződés 8.2. pontjának támadott kikötése körében kifejtette, hogy a Hpt. 70. §-ának rendelkezése értelmében az alperesi hitelintézet alapvető

kötelezettsége a prúdens működésre vonatkozó előírások betartása és a betétesek védelme, melynek akként tud eleget tenni, ha folyamatosan biztosítja a kölcsönszerződésekből eredő követeléseit behajthatóságát. A kihelyezett kölcsönök megtérülése biztonsága szempontjából kiemelkedő jelentősége van az alkalmazott biztosítéki feltételrendszernek, annak, hogy a biztosíték érvényesíthető legyen és értéke tényleges fedezetet nyújtson a megtérülésre, ezért a támadott kikötés nem tekinthető indokolatlannak. Nem tartalmaz olyan rendelkezést sem, ami alapján az alperes egyoldalúan lenne jogosult a szerződés bármely feltételrendszerének értelmezésére, így alaptalan a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjára hivatkozás is. Nem alapozza meg a tisztességtelenséget a b) pont sem, mivel az abban megfogalmazott jogszabályi tilalom az alperes saját teljesítésére vonatkozik, ami a támadott szerződéses rendelkezés tekintetében nem merül fel, mivel a biztosíték fogalmilag nem kapcsolódik az alperes teljesítéséhez és nem jogosította fel annak eldöntésére sem, hogy a teljesítése szerződésszerű-e. Utalt arra, hogy a felperes által hivatkozott elvek az adott rendelkezés tekintetében nem bírnak relevanciával, mert a Kúria 2/2012. (XII. 10.) PK véleményének 6. pontjában megfogalmazott elvek az egyoldalú szerződésmódosítási jogot szabályozó szerződéses rendelkezésekre vonatkoznak, a zálogszerződés támadott kikötése pedig ilyet nem határoz meg.

A kölcsön- és zálogszerződésre közösen alkalmazandó IV.4. pont keresettel támadott kikötése körében az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a 2014. évi XXXVIII. (DH 1) törvény 4. § (1) bekezdése szerint tisztességtelenné minősülő tartalmat nem határoz meg, mivel arra a banknak a kölcsönszerződés 3.6., 3.7., és 3.8. pontjai, valamint az Üzletszabályzat 4.3.1. pontjai adnak lehetőséget. A felperes felhívás ellenére nem is tett olyan tényelőadást, hogy az adott pont alapján többletfizetési kötelezettsége keletkezett volna. Utalt arra, hogy a DH 1 törvény 4. § (1) bekezdésében felállított vélelmet az I. rendű alperes a Magyar Állam ellen indított perben sikertelenül próbálta megdönteni a jogerős ítélettel befejezett perben, de az ilyen kikötések tekintetében a DH 1 törvény 4. § (2) bekezdése alapján már bírói döntés nem is hozható. Kifejtette továbbá, hogy a támadott kikötés a felek jogait és kötelezettségeit nem állapítja meg a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára, de az alperes nem is jogosult ez alapján egyoldalúan a felperes hátrányára módosítani a kölcsönszerződést. A felperes árfolyammal kapcsolatos hivatkozásai az adott rendelkezés szempontjából nem bírtak relevanciával, mivel az adott kikötés ilyet nem tartalmaz. Nem volt relevanciája azon állításának sem, hogy az I. rendű alperestől az Üzletszabályzatot és Hirdetményt nem kapta meg, mivel arra utaló adat nem merült fel és arra nem hivatkozott, hogy nem volt lehetősége megismerésükre, ezért azok a régi Ptk. 205/B. § (1) bekezdése értelmében a kölcsön- és zálogszerződés részévé váltak.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, kereseti kérelmének megfelelő határozat meghozatalát, másodlagosan a hatályon kívül helyezését kérte, mivel álláspontja szerint az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) b) és j) pontjait. Hivatkozott továbbá a régi Ptk. 209. § (4) bekezdésére, amely szerint önmagában az is megalapozza a tisztességtelenséget, ha a feltétel nem világos vagy nem érthető. Az adott esetben a nem kellően részletes meghatározás miatt kiszámíthatatlan az adósok számára, hogy a bank mit fogad el fedezetként, az ezeket befolyásoló tényezők és körülmények nem megismerhetők, így a fedezet elfogadási okok meghatározása kontroll nélküli egyoldalú lehetőséget biztosítanak az I. rendű alperesnek, a fedezet kiválasztási és elfogadási tényezők körében hiányoznak a ténylegesség, arányosság, szimmetria, átláthatóság elvei. A fedezet elfogadása és a határidők értelmezése körében a bank számára önkényes, egyoldalú hatalmasságot biztosít. A kölcsönszerződés IV.4. pontjára vonatkozóan kifejtette, hogy a mindenkori Üzletszabályzatra utaló kitétel azért tisztességtelen, mert a fogyasztó előzetes hozzájárulásával korlátlanul biztosítja az I. rendű alperes részére a szerződéses tartalom megváltoztatásának jogát, ezért az érintett kikötés a DH 1 törvény 4. § (1) bekezdése

szerinti kikötést is tartalmazó általános szerződési feltételnek minősül. A IV.4. pontnak a „szerződő felek részére hátrányos jogkövetkezményeket” tartalmazó szövegrésze körében az árfolyamkockázat fogyasztóra történő jogtalan áthárítására utalt, és tényként állította, hogy nem ismerte meg az Üzletszabályzatot és a Hirdetményt, mivel azt nem kapta meg és arról a bank nem is tájékoztatta. Arra is hivatkozott, hogy a támadott feltételből nem derül ki, hogy milyen mértékben változhat a fizetési kötelezettsége, a többlet kötelezettségei keletkezésének, változásának mechanizmusát, lehetséges mértékét nem tudja felmérni. Az Európai Unió Bíróságának C-449/13. számú ügyben kifejtett álláspontja alapján hangsúlyozta, hogy a fogyasztó előzetes tájékoztatására és hitelképességének vizsgálatára vonatkozó kötelezettségei teljesítését minden esetben a hitelezőnek kell bizonyítania, a tájékoztató átvételére és megismerésére vonatkozó szabványzáradék erre önmagában nem alkalmas. Az ehhez hasonló szabványzáradék a bizonyítási terhet nem fordítja meg, az ebben az esetben is a hitelezőt terheli. Kifejtette, hogy a zálogszerződés 8.2. pontja érdemben vizsgálható a régi Ptk. 209. § (6) bekezdésében foglaltak ellenére, mert a hivatkozott normaszöveg és a szerződési feltétel egyezősége nem áll fenn, mivel nem csak a zálogtárgy állagromlásához, hanem egyéb más körülmények bekövetkezéséhez is fűződik a zálogtárgy helyreállításának a kötelezettsége. Az érintett szerződési feltétel értelmezésére a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítja fel, mert az alapján nem állapítható meg, hogy milyen mértékű változás jelenti a zálogtárgy romlását, milyen mértékben van jelentősége az állagromlásnak vagy az egyéb ingatlanpiaci változásoknak. Ezek eltérő értéke esetén nem számolható ki, nem határozható meg a fogyasztó által, hogy a zálogfedezet eredeti értékére való kiegészítési kötelezettsége mikor áll fenn. A fedezet szükséges értékig való kiegészítésének kötelezettsége azért tisztességtelen, mert a pénzügyi intézmény olyan konstrukciót alkalmaz, amelyben a törlesztőrészlet korlátlan mértékű növekedésének a lehetősége rejlik, de nem hárítható át az adósra további kockázatként, hogy a törlesztőrészlet folyamatos növekedésével egyidejűleg újabb biztosítékot nyújtson. Ezzel ellentétes kikötés a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sérti, a hitelező javára indokolatlan egyoldalú előnyt jelent. Tisztességtelen az érintett rendelkezés, mert a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondhatóságát, a legsúlyosabb jogkövetkezmény alkalmazását a hitelező egy olyan feltételhez köti, amelynek megismerhetőségét nem biztosítja az adós részére, mivel az belső utasításaiban rögzítettekben alapul. Előadta, hogy a 8.2. pontban kikötött jogérvényesítési költségbiztosíték tekintetében a szerződés egyensúlytalanságát a régi Ptk. 251. § (3) és 258. § (3) bekezdésében foglaltakhoz képest kell vizsgálni. A rendelkezés fedezet kiegészítéssel kapcsolatos kikötései nem elégítik ki az érthetőség és világosság követelményét, nem lehet tudni, hogy mi minősül a kölcsöntartozás „olyan mértékű romlásának”, ezért a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontja alapján, mivel a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítja a rendelkezések annak értelmezésére, a tisztességtelensége megállapítható. Utalt a régi Ptk. 525. § (1) bekezdésének c) pontjára, amely szerint csak a biztosíték értékének csökkenése esetén mondható fel a kölcsön azonnali hatállyal, így megállapítható, hogy a vizsgált kikötés a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével jelentős egyenlőtlenséget idéz elő a fogyasztó hátrányára.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Előadta, hogy a III. rendű alperesre történő szerződésátruházás folytán megszűnt az anyagi jogi kapcsolata a perbeli szerződéssel, nem minősül szerződő félnek, így perbeli legitimáció hiányában a vele szemben fenntartott kereset alaptalan.

A III. rendű alperes maga is kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását, a felperes perköltségben való marasztalását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntést hozott, a fellebbezésben foglaltak alapján az ítélet hatályon kívül helyezésére vagy megváltoztatására nincs mód. Hangsúlyozta, hogy a tisztességtelenség megállapításának szubjektív és objektív feltételei egyik támadott szerződéses rendelkezés esetében sem állnak fenn. A tisztességtelenség

vizsgálatának szempontjait, a tisztességtelenségi teszt lépéseit a 93/13. EGK irányelv értelmezésével összefüggésben az Európai Unió Bíróságának a C-415/11. számú, ún. „Aziz Döntés”-ben adott főtanácsnoki vélemény tartalmazza. Ezt alapul véve a vitatott szerződéses kikötés tekintetében először azt kell vizsgálni, hogy a szerződés tartalma az irányadó jogszabályi rendelkezés alapján mi lett volna, a vitatott kikötés eltér-e ettől, amennyiben az eltérés megállapítható, a kikötés ténylegesen előidéz-e egyenlőtlenséget és a fogyasztó oldalán olyan jelentős hátrányt, amit a nemzeti jogszabályok nem orvosolnak. A támadott rendelkezések tisztességtelenségét a tisztességtelenségi teszt alapul vételével sem lehet megállapítani a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján. A zálogszerződés 8.2. pontja körében a régi Ptk. 269. § (1) bekezdése alapján az önálló zálogjogra megfelelően alkalmazandó régi Ptk. 251-268. §-ainak rendelkezéseire utalt. Kifejtette, hogy a régi Ptk. 261. § (1) bekezdése a zálogtárgy álagromlása esetére végső soron biztosítja a jogosult kielégítési jogának gyakorlását. Az érintett rendelkezésnek a támadott szerződési feltétellel való összevetése alapján megállapítható, hogy az a régi Ptk. 209. §-ának (6) bekezdése szerint – mivel a jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg a zálogkötelezett kötelezettségeit – nem tekinthető tisztességtelennek. A felperes fellebbezésében hivatkozott ún. önkényes eljárás lehetőségét, a rendelkezés egyoldalú hatalmasságként való értelmezését kizárja továbbá a 8.2. pontnak a folytatódó, a keresettel nem érintett rendelkezése, amely a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenés fogalmát határozza meg. Mivel a támadott rendelkezés, az abban biztosított jogosultsága a zálogjogosultnak a zálogjog tárgyának, az ingatlan állagának védelmét biztosító rendelkezésnek felel meg, így az nem minősül tisztességtelennek. A IV.4. pont tekintetében az elsőfokú ítélet helyes indokaira utalt.

Az elsőfokú ítéletnek fellebbezéssel nem érintett, jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, így azt az ítéletábra a Pp. 228. § (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel teljes terjedelmében vizsgálta felül.

A felperes fellebbezésében hatályon kívül helyezést is kért, melynek indokait nem jelölte meg, eljárási szabálysértésre nem hivatkozott és olyan további bizonyítási indítványa sem volt, amely az elsőfokú eljárás megismétlését, illetve kiegészítését tenné szükségessé a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján. Az ítéletábra sem talált olyan hivatalból észlelendő lényeges eljárási szabálysértést, amely a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését alapozná meg. Az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét ezért érdemben vizsgálta.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az ítéletábra kiegészíti azzal, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalát követően, 2016. november 1-jei hatállyal az I. rendű alperes neve I. rendű alperes helyébe jogutódként az ... lépett. A jogutódlásra a Magyar Nemzeti Bank felügyeleti engedélye alapján a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 17/A. § szerinti szerződés-állomány átruházás keretei között került sor. Az I. rendű alperes neve 2016. október 31. napján az ... átvévre átruházta a hitel és pénzkölcsön nyújtás, pénzügyi szolgáltatás nyújtására irányuló szerződés- és követelés állományát és a betét és más visszafizetendő pénzeszköz, valamint pénzforgalmi szolgáltatási keretszerződés állományát. Az ... jogutódként a perbe belépett, melyet az ítéletábra a 2017. március 25. napján jogerőre emelkedett, 4. sorszámu végzésével engedélyezett akként, hogy az I. rendű alperes perből való elbocsátása iránti kérelmét elutasította, mivel ehhez a felperes nem járult hozzá.

Az így kiegészített tényállás alapján az I. rendű alperessel szemben a felperesnek nincs

kereshetőségi joga, mert a Ptk. 6:208. §-a és az I. és III. rendű alperesekre irányadó Hpt. 17/A. §-a szerinti szerződésállomány-átruházásra tekintettel az érintett szerződésekben a szerződési pozíció átruházására és ezáltal a szerződésekből eredő valamennyi jogosultság és kötelezettség átadására sor került. Ez azt eredményezi, hogy a perbeli kölcsönszerződésben is hitelezőnek, azaz a szerződés alanyának a jogutód III. rendű alperest kell tekinteni. A III. rendű alperes azonban nem kizárólag a kölcsönszerződés, hanem az azt biztosító megállapodásokból eredő jogok és kötelezettségek, így a zálogszerződés vonatkozásában is jogutódja az I. rendű alperesnek a Hpt. 17/A. § (6) bekezdése alapján, ami a kölcsönszerződéssel egy közjegyzői okiratba foglalt, önálló jelzálogjogot alapító szerződést is jelenti. A továbbiakban a perbeli szerződésekből eredően így az I. rendű alperest kötelezettségek és jogosultságok nem terhelik és nem illetik, nem alanya a szerződéseknek, vele szemben a perbeli igény nem érvényesíthető, perbeli legitimáció hiánya miatt ezért a kereset elutasításának van helye.

A III. rendű alperes vonatkozásában a zálogszerződés 8.2. pontjának támadott rendelkezése tekintetében

az ítéletábra az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokolásával nem ért egyet, a kölcsön- és zálogszerződés IV.4. pontja kapcsán ugyanakkor osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját és a döntés indokaival is egyetért, annak csak a kiegészítését tartja szükségesnek a fellebbezésben is írtakra figyelemmel.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek között fogyasztói szerződés jött létre, így a jogviszonyukra a régi Ptk. 209. § (1)-(6) bekezdései, a Korm. rendelet, valamint a régi Ptk. zálogszerződésekre vonatkozó rendelkezései irányadók. Tévesen hagyta azonban figyelmen kívül a zálogszerződés 8.2. pontja körében a felperesnek a régi Ptk. 209. §-ának (4) bekezdésére és a 93/13 EGK irányelv 5. cikkének a szerződési feltételek világos és érthető megfogalmazására vonatkozó érvelését (12. számú előkészítő irat), és nem vizsgálta a zálogjogra vonatkozó jogszabályi rendelkezések és a perbeli kikötés eltéréseit.

A régi Ptk. 209. § (1) bekezdése szerinti tisztességtelenség vizsgálata során – ahogyan arra a III. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében helyesen hivatkozott – az EUB C-415/11. számú, ún. „Aziz” ítéletében kifejtettek szerint először azt kell értékelni, hogy a szerződés tartalma az irányadó jogszabályi rendelkezés alapján mi lett volna, a vitatott kikötés eltér-e ettől, amennyiben az eltérés megállapítható, az olyan tartalmú-e, ami ténylegesen jelentős egyenlőtlenséget és a fogyasztó oldalán olyan jelentős hátrányt idéz-e elő, amit a nemzeti jogszabályok nem orvosolnak. A 93/13 EGK. Irányelv 3. cikkének (1) bekezdése szerinti, a fogyasztó kárára előidézett „jelentős egyenlőtlenség” pedig abban az esetben állapítható meg, ha a nemzeti jog diszpozitív szabályához képest kedvezőtlenebb jogi helyzetet eredményező rendelkezést az ésszerűen eljáró fogyasztó egyedi tárgyalás esetén nem fogadott volna-el.

A III. rendű alperes által is hivatkozott zálogjogi rendelkezések, a régi 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 a kötelezett a jogosult felhívásának megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a jogosult kielégítési jogát gyakorolhatja.

A régi Ptk. fenti rendelkezése a zálogtárgy állagromlásának 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 régi Ptk. hivatkozott rendelkezése nem ismeri.

A szerződés ugyanakkor nem határozza meg, hogy milyen egyéb ok folytán bekövetkező

értékcsökkenésről lehet szó, az nem egyértelmű, nem világos, nem érthető. A felperes helyesen hivatkozott fellebbezésében arra, hogy a fogyasztó számára nem ismerhető fel, hogy mely feltételek bekövetkezése eredményez további kötelezettséget a részére, a különböző, olykor ellentétes hatásokat hogyan kell értékelni, a zálog romlása körében milyen egyéb feltételek lehetségesek. A pontosabb, átlátható megfogalmazás hiányában a III. rendű alperes van abban a helyzetben, hogy ezen szerződéses rendelkezésre utalással, választása szerint bármit megjelölhessen az értékcsökkenés okaként.

A régi 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. A fentieket meghaladóan a régi Ptk.-ban mind a helyreállítás, mind a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adása egyértelmű rendelkezés. Ezzel szemben a zálogfedezet szükséges 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 régi 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 a szükséges értékre.

A zálogjogosult a zálogszerződés szabályai szerint a követelés biztosítására szolgáló zálogtárgyból kereshet kielégítést [251. § (1)]. A régi Ptk. 261. §-a arra szolgál, hogy a szerződésben meghatározott zálogtárgy értékének csökkenése, vagyis a zálogfedezet csökkenése esetén is biztosítsa a jogosult részére a kielégítést, mivel a jelzálogjog esetén a zálogtárgy tulajdonosa a zálogjog alapítását követően is jogosult a dolog birtokban tartására és rendeltetésszerű használatára. Az adott rendelkezés a zálogjogosult javára a kielégítési jog megnyíltát megelőzően kívánja biztosítani a fellépési lehetőséget egyrészt a zálogtárgy épségének veszélyeztetése, másrészt pedig a zálogtárgy állagának romlása és ezzel egyidejűleg értékének csökkenése esetén, amennyiben az a követelésének kielégítését veszélyeztető mértékű.

Az adott esetben a zálogfedezet értékének konkrétan meg nem határozott okok miatti csökkenése esetére a zálogkötelezett számára a zálogfedezetnek a szükséges értékig való kiegészítésének kötelezettsége a diszpozitív szabályokból nem vezethető le, a jogszabályban előírt kötelezettséghez képest nyilvánvalóan olyan többletet fogalmaz meg, amelyet a zálogkötelezett mint ésszerűen eljáró fogyasztó egyedi megtárgyalás esetén nyilvánvalóan nem fogadna el, az a hitelező számára a zálogkötelezettel szemben így indokolatlan és egyoldalú előnyt határoz meg, és sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, mivel a nemzeti jogszabályok a hátrányt nem orvosolják. A szerződési feltétel és az irányadó jogi norma egyezősége nem állapítható meg, ezért az adott esetben a régi Ptk. 209. § (6) bekezdése nem alkalmazható és a fentiekben kifejezetten okán nem felel meg az érthetőség és világosság követelményének sem, ezért a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen és így a 209/A. § (2) bekezdése alapján semmis.

A szerződés IV.4. pontja egyrészt azt rögzíti, hogy az I. rendű alperes átadta az üzletszabályzatot a felperes részére, ami nem minősül szerződéses akaratnyilatkozatnak, csak egy tényállítás, ezért a tisztességtelensége nem vizsgálható.

A fogyasztó azon nyilatkozata, hogy az átvett üzletszabályzatot és hirdetményt megismerte és a szerződés részeként elfogadja, már szerződéses kikötés, ezért a tisztességtelensége is vizsgálható.

Önmagában azonban azért, mert az okirattal szemben a fogyasztót terheli a bizonyítás, hogy a nyilatkozata nem felel meg a valóságnak, ez a kikötés nem tekinthető tisztességtelennek, mert a bizonyítási teher megfordulása nem a nyilatkozat megtételéből ered, hanem abból, hogy ezt a felek közjegyzői okiratban tették.

Jelen esetben a kikötés tisztességtelensége volt a kereset tárgya, nem pedig annak a vizsgálata, hogy az üzletszabályzat és a hirdetmény a szerződés részévé vált-e a régi Ptk. 205./B. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, ezért nem volt jelentősége a felperes azon állításának, hogy az üzletszabályzatot és a hirdetményt ténylegesen nem kapta meg.

A felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a kikötés tartalma szerint fizetési kötelezettséget foglal magában, mivel ilyen rendelkezése nincs. Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy a támadott kikötés egyoldalú kamat-, díj- és költségemelését önmagában nem tesz lehetővé. Az árfolyamváltozásból eredő kockázat viselését nem ez a rendelkezés alapozza meg, hanem a kölcsönszerződés 10. pontja. Az üzletszabályzat egyoldalú módosításának lehetőségét és annak további feltételeit pedig az Lakossági Hitelezési Üzletszabályzat 15. pontja és annak alpontjai szabályozzák.

A szerződéses rendelkezés, mely szerint a mindenkor hatályos üzletszabályzat és hirdetmény a jogviszony részét képezi, tartalma szerint magában foglalja az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét, de az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy ezt a felek a szerződés egyéb pontjaiban rendezték részletesen, a DH 1 törvény alapján lefolytatott per eredményére is tekintettel ezen pontok semmissek és a felperes felhívás ellenére maga sem hivatkozott arra, hogy többletfizetési kötelezettsége keletkezett volna.

Nem tisztességtelen, nem semmis ugyanakkor egy kikötés önmagában azért, mert az egyoldalú módosítás lehetőségét magában foglalja. A Kúria a fogyasztói kölcsönszerződésben pénzügyi intézmény által alkalmazott általános szerződési feltételekben szereplő egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségéről szóló 2/2012. (XII.10.) PK véleményben részletesen kifejtette, hogy a felek egyike a megkötött szerződés tartalmát egyoldalúan akkor módosíthatja (egyoldalú hatalmasság), ha erre jogszabály jogosítja fel, vagy pedig a felek a szerződésben e jogosultságot előre közösen kikötötték.

A kölcsönszerződések speciális jellemzőire tekintettel külön jogszabály, a Hpt. lehetővé teszi az egyoldalú szerződésmódosítási jog kikötését. A perbeli szerződés megkötésekor hatályos 210. §-ának (3) bekezdése szerint a kamatot, díjat vagy egyéb szerződési feltételt csak akkor lehet egyoldalúan, az ügyfél számára kedvezőtlenül módosítani, ha szerződés ezt – külön pontban – a pénzügyi intézmény számára meghatározott feltételek, illetve körülmények esetére egyértelműen lehetővé teszi. Az egyoldalú szerződésmódosítás törvényi feltételeit időben eltérő módon és részletességgel rendezte a Hpt., így a fogyasztóra hátrányosan 2009. augusztus 1. napját megelőzően bármely szerződési feltétel, ezt követően csak a kamatra, díjra, költségre vonatkozó rendelkezések módosíthatók egyoldalúan.

Miután az egyoldalú szerződésmódosítás jogát (bár korlátokkal) a fentiek szerint a Hpt. elismeri, önmagában az egyoldalú szerződésmódosítási jogosultság kikötése tisztességtelennek nem minősülhet, ilyen címen azt sem támadni, sem pedig vizsgálni nem lehet.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, a zálogszerződés 8.2. pontjának megjelölt rendelkezése tekintetében a kereseti kérelemnek megfelelően

megváltoztatta, míg ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján – helyes indokaira figyelemmel – helybenhagyta.

A részben módosult döntésre tekintettel rendelkezett a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az elsőfokú eljárásban felmerült perköltség felek általi viseléséről akként, hogy az I. rendű alperes javára perköltségben marasztaló rendelkezés mellőzésével a III. rendű alperest, mint részben pervesztes felet kötelezte a felperes javára a kereseti illeték 50 %-ának megfizetésére, míg a két támadott feltétel folytán a fele-fele arányú pernyertességre tekintettel a felek a további, jogi képviselettel felmerült költségeiket maguk viselik.

A felperes fellebbezése a III. rendű alperessel szemben részben vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte az ítélőtábla a III. rendű alperest a felperes másodfokú perköltségéből a lerótt fellebbezési illeték fele részének megfizetésére, míg az I. rendű alperes tekintetében pervesztesnek minősülő felperes köteles az I. rendű alperes jogi képviselettel felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjának a megfizetésére. A III. rendű alperes vonatkozásában az 50-50 % mértékű pernyertesség-pervesztesség arányára tekintettel a jogi képviselők eljárásával felmerült költséget a felek maguk viselik.

Budapest, 2017. év július hó 6. napján

. Sándor Ottó s.k.
a tanács elnöke

dr. Buglyó Gabriella s.k.
előadó bíró

dr. Kurucz Zsuzsánna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bírószági tisztviselő