

A Fővárosi Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a dr. jogtanácsos által képviselt I. rendű és az II. rendű alperesek ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. szeptember 23. napján kelt 30.G.42.472/2015/20. 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 Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy tisztességtelen és ezért semmis a felperes és a II. rendű alperes között létrejött és 2008. szeptember 30-án közjegyzői okiratba foglalt önálló zálogjogot alapító szerződés II.7. pontjában foglalt kikötés, amely szerint „Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Hitelezőnek a zálogból való kielégítési joga a biztosított követelés lejárta hiányában is megnyílik akkor, ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek zálogból való kielégítését veszélyezteti és a Zálogkötelezett a Hitelező felhívása ellenére, a Hitelező által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki. A Szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy a zálogromlás körében kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésnek minősül különösen, ha a Kölcsön aktuális tőketartozása, valamint a megelőző ranghelyen bejegyzett jogok bejegyzett tőke részének együttes összegének és a zálogtárgy Hitelező által újraértékeléssel megállapított aktuális hitelbiztosítéki értékének az aránya jelen szerződés II.6. pontjában megjelölt aránynál magasabb.”

A II. rendű alperes javára perköltségben marasztaló rendelkezést mellőzi és kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 30.000 (harmincezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból, valamint 18.000 (tizennyolcezer) forint eljárási illetékből álló elsőfokú perköltséget.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 15.000 (tizenötezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból és 24.000 (huszonnégyezer) forint fellebbezési illetékből álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes az I. és II. rendű alperesekkel szemben véglegesen fenntartott keresetében kérte annak a megállapítását, hogy a II. rendű alperessel 2008. szeptember 30. napján kötött jelzálogszerződés II.7. pontja a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdése, és a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § a) és b) pontja, valamint a 93/13 EKG Irányelv 5. és 6. cikkének (1) bekezdése alapján érvénytelen.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Egyrészt arra hivatkoztak, hogy a támadott szerződésben az I. rendű alperes nem volt szerződő fél, mivel azt a II. rendű alperes

kötötte, így az I. rendű alperessel szemben a perbeli igény nem érvényesíthető. Érdemben is vitatták a szerződési feltétel tisztességtelenségét a megjelölt jogszabályhelyek alapján. A régi Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglalt, a perbeli szerződési feltétellel megegyező rendelkezésre hivatkoztak, amelyre tekintettel a kikötés tisztességtelensége a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján nem vizsgálható.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította és az I. és II. rendű alperesek mint egyetemleges jogosultak javára 30.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte.

Tényként állapította meg, hogy a II. rendű alperes mint hitelező és zálogjogosult, a felperes mint zálogkötelezett, valamint további perben nem álló magánszemélyek mint adósok 2008. szeptember 30-án közjegyzői okiratba foglalt, önálló zálogjoggal és készfizető kezességvállalással biztosított, deviza alapú ingatlanvásárlási kölcsönszerződést kötöttek, melynek biztosítására ugyanazon okiratba foglaltan, de külön szerződéssel 26.554 CHF összegű kölcsön és járulékaik erejéig ingatlant terhelő önálló zálogjogot alapítottak a hitelező javára. A II.6. pontban megállapodtak abban, hogy amennyiben a zálogtárgyat terhelő valamennyi tőketartozás összege meghaladja a hitelező által, a vonatkozó jogszabályi rendelkezések betartásával utoljára meghatározott hitelbiztosítéki értékének 90 %-át, az adós köteles a hitelező írásbeli felszólítására, 30 naptári napon belül pótfedezet nyújtásával, vagy egyéb módon biztosítani az ennél alacsonyabb %-os arányt. Rendelkeztek arról, hogy az adós a pótfedezet nyújtási kötelezettségének mikor, milyen módon tesz eleget, valamint rögzítették, hogy a zálogtárgyakat aktuálisan terhelő tőketartozások meghatározása körében a hitelező a devizatartozásokat a hitelező által az érintett tartozás devizanemére vonatkozóan közölt mindenkorin hitelkonverziós eladási árfolyamán számolt forint ellenértékén veszi figyelembe. A II. 7. pont keresettel támadott rendelkezése szerint a szerződő felek megállapodnak abban, hogy a hitelezőnek a zálogból való kielégítési joga a biztosított követelés lejárt hiányában is megnyílik akkor, ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek zálogból való kielégítését veszélyezteti és a zálogkötelezett a hitelező felhívása ellenére, a hitelező által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki. A szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy a zálogromlás körében kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésnek minősül különösen, ha a kölcsön aktuális tőketartozása, valamint a megelőző ranghelyen bejegyzett jogok bejegyzett tőke részének együttes összegének és a zálogtárgy hitelező által újraértékeléssel megállapított aktuális hitelbiztosítéki értékének az aránya jelen szerződés II.6. pontjában megjelölt aránynál magasabb.

Az ítélet jogi indokolása szerint az elsőfokú bíróság elsőként vizsgálta, hogy a felperesnek van-e keresetösségi joga az I. rendű alperessel szemben. Megállapította, hogy a felperes és a II. rendű alperes között jött létre a régi Ptk. 523. (1) bekezdésében meghatározott kölcsönszerződés és annak biztosítására alapítottak a régi Ptk. 261. § (1) bekezdése szerinti jelzálogjogot. Az I. rendű alperes a perbeli szerződésnek nem volt alanya, mint a II. rendű alperestől elkülönült, önálló jogi személyt a perbeli szerződésből eredően sem jogok nem illetik, sem kötelezettségek nem terhelik, így vele szemben a keresetet passzív perbeli legitimáció hiánya okán utasította el.

A II. rendű alperessel szembeni kereseti kérelem elbírálása során rögzítette, hogy a felperes fogyasztónak minősül, a szerződés fogyasztói jellegét a felek nem vitatták, a felperes a régi Ptk. 239/A. § (1) bekezdése értelmében kizárólag a szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránti kereset előterjesztésére jogosult. A kereset jogalapjaként megjelölt régi Ptk. 209/A. § (2), 209. § (1)-(6) bekezdései, valamint a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontjait idézve, továbbá a 93/13. EKG Irányelv 5. és 6. cikkének (1) bekezdéseire utalva megállapította, hogy a támadott kikötés a régi Ptk. 261. §-ában írtaknak felel meg, így az a régi Ptk. 209. §-ának (6) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek. A perbeli kikötés első

mondata a törvényi szabályozással egyezően deklarálja a zálogjogosult azon jogát, hogy felhívja a zálogkötelezettet a zálogfedezet kiegészítésére amennyiben a zálog romlása a zálogból való kielégítést veszélyezteti, és amennyiben ez a megszabott idő alatt nem történik meg, gyakorolhatja a szerződés alapján őt megillető kielégítési jogot. A rendelkezés világos és egyértelmű, a C-618/2010. számú európai bírósági ügyben kifejtett, a szerződéses rendelkezés érthetőségére vonatkozó kritériumoknak megfelel, ezért a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése szerint tisztességtelensége nem is vizsgálható. A kikötés második mondata példalózó jelleggel nevesíti azt a körülményt, amelynek beállta esetén a kiegészítés indokolt, a rendelkezés szintén világos, érthető. Nem találta helytállónak azt a felperesi érvelést, hogy a rendelkezés kontroll nélküli egyoldalú hatalmasságot biztosít a zálogjogosultnak, mivel a régi Ptk. nem ír elő konkrét mértéket a zálogtárgy állagának romlására, ezért a szerződésben sem kellett ennek pontos mértékét rögzíteni, a szükséges érték pedig a szöveggörnyezet alapján egyértelműen a zálogtárgy állagromlásának megfelelő kiegészítésére utal. A megfelelő határidő fordulat is a régi Ptk.-val egyezik meg, ennél konkrétabb követelményt maga a törvény sem támaszt a zálogjogosulttal szemben. Nem találta megalapozottnak a keresetet a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontja alapján sem, mivel annak megítélése, hogy a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, nem a zálogjogosult kizárólagos értelmezésébe tartozik, hanem objektív körülmény, melynek bekövetkezése esetén jogosult fellépni a biztosíték értékének megörzése érdekében. Utalt a régi Ptk. 277. §-ának (4) és (5) bekezdései szerint a felperest a szerződés teljesítése körében terhelő együttműködési kötelezettségre. A felperesnek a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontjára hivatkozását sem találta helytállónak, mivel a jogszabályi rendelkezés a kikötés tartalma szempontjából irreleváns. A felperes által hivatkozott jogérvényesítési költségbiztosítékot sem a II.7. pont, sem az e pontban utalt II.6. pont nem tartalmazza. Az adott esetben a 2/2012. (XII. 10.) PK véleményben nevesített elvek sem irányadóak, mivel azok a fogyasztóval szerződő fél egyoldalú szerződésmódosítási jogának tárgyában alkalmazandóak.

A fellebbezést előterjesztő felperes elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a kereseti kérelmének helyt adó határozat hozatalát, másodsorsban az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság döntésének meghozatala során figyelmen kívül hagyta a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdését és a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontját. Kifejtette, hogy a támadott szerződési feltétel tisztességtelensége 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 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 II.7. pont „zálog romlása olyan mértékű” szövegrésze azért tisztességtelen, mert a pénzügyi intézmény olyan konstrukciót alkalmaz, amelyben a törlesztőrészlet korlátlan mértékű növekedésének a lehetősége rejlik, ennek ellenére 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 van rögzítve. A tisztességtelenséget megalapozza az is, hogy az alperes anélkül tette magát a jelzálogjoggal leköötött ingatlanra vonatkozó biztosítási

szerződés kedvezményezettjévé, hogy ennek ellentételezéseként vele szemben elszámolási kötelezettség került volna kikötésre. Utalt az Európai Bíróság C-618/2010. számú ítéletében kifejtettekre az Irányelv 5. cikkének a világos és érthető megfogalmazással kapcsolatos rendelkezései értelmezése körében. A hitelező pénzügyintézetnél vezetett folyószámlára, kezelési költségek érvényesítésére vonatkozó rendelkezések körében is utalt a tisztességtelen szerződési feltételekre. Előadta továbbá, hogy a II.7. pontban kikötött jogérvényesítési költségbiztosíték tekintetében a szerződés egyensúlytalanságát a régi Ptk. 251. § (3) és 258. § (3) bekezdésében foglaltakhoz képest kell vizsgálni. A régi Ptk. szerint csak a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségei biztosítottak a zálogjoggal, a perbeli kikötés alapján azonban a zálogjogosult olyan kikötésekre is kielégítést kereshet a zálogtárgyból, amelyek fel sem merültek. A rendelkezés fedezet kiegészítéssel kapcsolatos kikötései nem elégítik ki az érthetőség és világosság követelményét, nem lehet tudni, hogy mi minősül a kölcsöntartozás jelentős növekedésének, illetve a fedezeti ingatlan értékének jelentős csökkenése mit takar, ezért a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontja alapján, mivel a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítják annak értelmezésére, a tisztességtelenség 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 alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték annak helyes indokai alapján. Érvelésük szerint az ítélet helytállóan állapította meg, hogy az I. rendű alperes nem jogalanya a perbeli szerződésnek, így vele szemben a kereset elutasításának volt helye. A felperes a fellebbezésében e körben semmilyen előadást nem tett. A keresetet az elsőfokú bíróság megvizsgálta, érdemben elbírált, döntésének részletes és helyes indokát adta, a megállapított tényállásból helyes jogi következtetéseket vont le, nem hagyta figyelmen kívül a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdését és a Korm. rendeletet. A fellebbezésben kifejtett felperesi állásponttal szemben visszautaltak az elsőfokú eljárás során tett részletes nyilatkozataikra, amelyből azt emelték ki, hogy a szerződés II.7. pontjának rendelkezése világos és egyértelmű, az érthetőségi kritériumoknak megfelel. Hangsúlyozták, hogy biztosítási szerződésről nem szól, és olyan rendelkezést sem tartalmaz, hogy az „ingatlan értékének jelentős csökkenése”. Irrelevánsak és sem a keresettel, sem a fellebbezéssel kapcsolatba nem hozhatók a fellebbezésnek a folyószámla vezetéssel, kezelési költséggel, változó mértékű hiteldíjjal, jogérvényesítési költségbiztosítékkal kapcsolatban tett előadásai. Utaltak továbbá arra, hogy a felperes a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontjait félreértelmezi, mivel nincs az érintett pontnak olyan rendelkezése, amely a szerződés bármely feltételének értelmezésére az alpereseket egyoldalúan jogosítaná. A Korm. rendelet 1. § a) pontja szerinti tisztességtelenség megállapításához az egyoldalú értelmezésre vonatkozó, kifejezett feljogosítás szükséges, az minősül tisztességtelennek, ha a kikötés a kidolgozóját valamely szerződési feltételnek az egyoldalú értelmezésére jogosítja fel. Nem tartalmaz olyan rendelkezést sem, ami az alpereseket jogosítja fel saját teljesítésük szerződésszerűségének meghatározására, így a támadott szerződési feltétel a jóhiszeműség és tisztesség követelményébe sem ütközik, egyenlőtlenséget nem idéz elő a felperes hátrányára.

Az ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, így azt az ítéletábra teljes terjedelmében vizsgálta felül.

A felperes fellebbezésében hatályon kívül helyezést is kért, annak indokait azonban nem jelölte meg, eljárási szabálysértésre nem hivatkozott és további bizonyítási indítványa sem volt, amely az elsőfokú eljárás megismétlését tenné szükségessé. Az ítéletábra sem talált olyan hivatalból észlelendő lényeges eljárási szabálysértést, amely a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján a fellebbezési

kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését megalapozná.

Az ítéletábra így az elsőfokú bíróság ítéletét érdemben vizsgálta és megállapította, hogy a felperes fellebbezése részben, a II. rendű alperessel szembeni kereseti kérelem tekintetében alapos.

Az elsőfokú bíróság az érdemi döntéshez szükséges mértékben a tényállást feltárta, és annak alapján az I. rendű alperes tekintetében megalapozottan, a jogszabályok helyes értelmezésével jutott arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperes perbeli legitimációja hiányzik, azaz a kölcsönszerződésnek és az arra tekintettel létrejött jelzálogszerződésnek nem volt alanya, így a szerződésből sem jogok, sem kötelezettség nem terhelik, vele szemben a felperes a zálogszerződés támadott rendelkezése érvénytelenségének megállapítása iránti igényét nem érvényesítheti. Az ítéletábra így az I. rendű alperes vonatkozásában helyes indokai alapján hagyta helyben az elsőfokú ítéletet. A fellebbezés indokolása e körben - ahogyan arra az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében is utalt - érvelést nem tartalmaz, a felperes nem fejtette ki, hogy az ítélet megváltoztatását vele szemben mely indokok alapján kéri.

A II. rendű alperessel kötött kölcsönszerződés és annak biztosítékeként létrejött jelzálogszerződés támadott rendelkezése körében az ítéletábra az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokolásával azonban nem ért egyet.

Az elsőfokú bíróság azt ugyan helyesen állapította meg, hogy a felek között fogyasztói szerződés jött létre, továbbá a megjelölt szerződéses kikötés tekintetében a régi Ptk. 239/A. §-a alapján megállapítási kereset előterjesztésének helye volt, azonban tévesen helyezkedett arra a jogi álláspontra, hogy a támadott kikötés megfelel a régi Ptk. 261. §-ában foglaltaknak és így a jogi norma és a perbeli szerződési feltétel egyezősége folytán az a régi Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján nem tisztességtelen, mivel a jogszabályi előírásnak megfelelően határozták meg.

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 azonban a régi Ptk. hivatkozott rendelkezése nem ismeri.

A szerződés ugyanakkor nem határozza meg, hogy milyen egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenésről lehet szó, e körben nem egyértelmű, nem világos, nem érthető. A fogyasztó számára nem ismerhető fel, hogy mely feltételek bekövetkezése eredményez további kötelezettséget a részére. Az 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.

A felperes helytállóan hivatkozott a fellebbezésében arra, hogy a perbeli szerződéses konstrukció, mivel a felek deviza alapú kölcsönszerződést kötöttek, magában hordozza az árfolyam lehetőségéből eredő kockázatokat, amelyet az adós visel. Az árfolyamváltozás így mind a teljes tőketartozás mértékét, mind a törlesztőrészletek összegét is kedvezőtlenül befolyásolhatja, melyhez kapcsolódóan a szerződés II.6. pontjában az adós számára pótfedezet nyújtási kötelezettséget határoztak meg, kifejezetten az adós kötelezettségeként. A szerződés II.7. pontja azonban kizárólag a zálogkötelezett zálogfedezet kiegészítési kötelezettségéről rendelkezik akként, hogy a második mondatban írtak szerint annak mércéje egyéb esetek mellett a kölcsön aktuális tőketartozásának mértékétől és a zálogtárgy aktuális hitelbiztosítéki értékének az arányától függhet. Az aktuális tőketartozás mértékében az adós által vállalt árfolyamváltozás kedvezőtlen hatása is megjelenhet, ezáltal a II.6. pontban az adós terhére előírt pótfedezet nyújtási kötelezettséget így a zálogkötelezett részére is előírták a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglalt jogszabályban előírt kötelezettséget meghaladóan.

Hangsúlyozza az ítéletábla, hogy az adott esetben a felperes kizárólag zálogkötelezett, nem ő kötötte a kölcsönszerződést az alperessel. A zálogszerződés fenti rendelkezéséből az következik, hogy nem a zálogtárgy értékének csökkenése, hanem a kölcsönt biztosító fedezet bármely, az alperes által meghatározható okból pl. az árfolyamváltozásból eredő csökkenése folytán az eredetileg megterhelt zálogtárgy mellett további fedezetet köteles biztosítani. A szerződés II.6. pontja alapján kifejezetten erre utal, hiszen egyértelműen tartalmazza, hogy a zálogtárgyakat aktuálisan terhelő tőketartozás meghatározásánál a hitelező a mindenkori hitelkonverziós eladási árfolyamon számol.

A régi Ptk. 209. § (1) bekezdése értelmében tisztességtelen az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalta szerződési feltétel, 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 tisztességtelenség vizsgálata során az EUB C-415/11. számú ún. „Aziz” ítéletében kifejtettek alapján a fenti Ptk. rendelkezés alapjául szolgáló 93/13 EGK. Irányelv 3. cikkének (1) bekezdése szerinti, a fogyasztó kárára előidézett „jelentős egyenlőtlenség” abban az esetben állapítható meg, ha a szerződési feltétel a nemzeti jog diszpozitív szabályához képest kedvezőtlenebb jogi helyzetbe hozza a fogyasztót. Annak megállapításához, hogy az egyenlőtlenséget a jóhiszeműség

követelményével ellentétben idézték-e elő, azt kell vizsgálni, hogy az ésszerűen eljáró fogyasztó egyedi tárgyalás esetén elfogadta volna-e az érintett feltételt.

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 elsősorban az adóssal szemben igényelhet a hitelező. A zálogkötelezett mint ésszerűen eljáró fogyasztó egy ilyen többletkötelezettséget egyedi megtárgyalás esetén nyilvánvalóan nem fogadott volna el, az a hitelező számára a zálogkötelezettel szemben indokolatlan és egyoldalú előnyt jelent, és sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét. Az ilyen szerződési feltétel a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen és így a 209/A. § (2) bekezdése alapján semmis.

Rámutat az ítélet tábla arra, hogy a fellebbezésben kifejtett érvelés egy része nem a szerződés tárgyát képező kikötésre vonatkozik, így például az ingatlan értékének jelentős csökkenésére vonatkozó kitétel, a biztosítási szerződésre, a jogérvényesítési költségbiztosítókra, a kezelési költségre és a folyószámla vezetésre vonatkozó, ezzel kapcsolatos rendelkezést nem tartalmaz, továbbá nem szól felmondási jogról. Helytálló azonban a felperes álláspontja a tekintetben, hogy a megjelölt kikötés a fentiekben kifejezettek okán nem felel meg az érthetőség és világosság követelményének.

A kifejtettekre tekintettel az ítélet tábla a II. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelmet érintően az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a támadott szerződéses kikötés semmisségét megállapította.

A részben megváltoztató döntésre tekintettel rendelkezett az elsőfokú eljárásban felmerült költségekről akként, hogy a II. rendű alperes javára perköltségben marasztaló rendelkezést a Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel mellőzte, mivel a II. rendű alperessel szemben a kereset megalapozott volt, így a felperes a felmerült költségei megtérítését a II. rendű alperestől igényelheti, ami a jogi képviselő 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése szerint megállapított ügyvédi munkadíjából és a lerótt illeték fele összegéből áll.

A fellebbezés részben vezetett eredményre, így a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az ítélet tábla a II. rendű alperest kötelezte a jogi képviselővel eljáró felperes IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése szerint meghatározott ügyvédi munkadíjából és a lerótt fellebbezési illeték fele összegéből álló másodfokú perköltségének megfizetésére.

Budapest, 2017. év június hó 29. napján

dr. Sándor Ottó s. k.
a tanács elnöke

dr. Buglyó Gabriella s. k.
előadó bíró

dr. Kurucz Zsuzsanna s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő