

Győri Ítéltábla
Pf.II.20.099/2017/8/I.

A Győri Ítéltábla a Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek dr. Gergely József ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perben a Tatabányai Törvényszék 2017. február 8. napján kelt P.20.496/2016/12. számú ítélete ellen a felperes által 13. sorszám alatt előterjesztett, Pf.2. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán - tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla megállapítja, hogy az alperes - mint zálogjogosult - és a felperes - mint zálogkötelezett között 2016. május 10. napján .../Z/3. számon létrejött jelzálogjogot alapító szerződés II.7. pontja utolsó mondata szerinti alábbi kikötés érvénytelen:

„A Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, ha az ingatlanfedezet értéke bármilyen ok miatt csökken, a Bank felszólítására a fedezetet eredeti értékére kiegészíti, illetőleg kiegészítő fedezetet nyújt.”

Mellőzi a felperes elsőfokú perköltségben történő marasztalását.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 74.100. (Hetvennégyezer-egyszáz) Ft elsőfokú és 67.050. (Hatvanhétezer-ötven) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint 2008. június 18. napján az alperes - mint hitelező - és a perben nem álló **G.A.** és **K.Cs.** - mint adóstársak - között CHF-ben nyilvántartott devizaalapú kölcsönszerződés jött létre.

2016. május 10. napján az alperes - mint zálogjogosult - és a felperes - mint zálogkötelezett - a fenti kölcsönszerződésből eredő kötelezettségek biztosítására **zálogjogot alapítottak** a felperes tulajdonát képező szám alatti ingatlanon.

A **szerződés II.7. pontja utolsó mondata** szerint: "A Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, ha az ingatlanfedezet értéke bármilyen ok miatt csökken, a Bank felszólítására a fedezetet eredeti értékére kiegészíti, illetőleg kiegészítő fedezetet nyújt".

* * *

A **felperes kereseti kérelmében** a zálogszerződés II. 7. pontja tisztességtelenségének megállapítását kérte a rPtk.209.§ (1) és (4) bekezdése, 209/A.§ (2) bekezdése, a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet - a továbbiakban: Kormányrendelet - 1.§ a/ és b/ pontja, valamint 2.§ f/ pontja alapján.

Arra hivatkozott, hogy egyrészt a kifogásolt szerződési feltétel a jogszabály szövegétől eltér, azt kibővíti, másrészt a kifogásolt feltétel hibája nem pozitív tartalmában, hanem hiányosságaiban keresendő. Az alábbiak szerint aránytalanul ruházta fel az alperest egyoldalú hatalmassággal, a szerződő felek közötti egyensúlyt az adós hátrányára bontja meg.

- **1. Az értékcsökkenésre hivatkozással a kielégítési jog megnyíltának okát a zálogszerződés nem határozza meg előre, így azt az alperes értelmezi (erőfölény). Emiatt az alperes egyoldalú és szubjektív megítélésétől függő mértékű értékcsökkenésre is hivatkozhat, illetve az alperes zálogjogból való kielégítési joga megnyílna annak ellenére, hogy a felperes az állagvédelem és a zálogfedezet kiegészítése terén minden tőle telhetőt megtesz a szerződésszerű teljesítés érdekében.**
- **2. Nincsenek meghatározva a zálogfedezet értékelésének, az értékcsökkenés és a zálogfedezet kiválasztásának és elfogadásának szempontjai.**

Csak a hitelezőt jogosítja fel annak megítélésére, hogy mekkora a zálogtárgy értéke, milyen mértékű a zálog romlása, az ingatlanból való kielégítés késedelme mikor veszélyezteti a kielégítést.

- **3. Az alperes határozhatja meg a zálog kiegészítésére biztosított határidőket is.**
- **4. Kizárólagosan az alperest jogosítja fel annak megállapítására is, hogy az adós teljesítése szerződésszerű-e.**

Emiatt a fenti szerződéses feltétel nem felel meg a 93/13 EKG irányelv 5. cikkének, 6. cikke (1) bekezdésének. A 2/2012. (XII.10.) PK véleményben foglalt elvek közül a tételes meghatározás elve, a ténylegesség és arányosság elve, az átláthatóság elve jelen esetre is vonatkoztatható, de - az alábbiak szerint - nem teljesült.

A deviza árfolyamok alakulása folytán a zálogtárgy értékének csökkenése nélkül is bekövetkezhet az, hogy a zálogtárgy nem fedezi a biztosított követelést és akár 1 Ft értékcsökkenésre tekintettel is felmondható a szerződés, így sérül a **ténylegesség és arányosság elve**.

Sérül az **átláthatóság elve** is, mert nem állapítható meg, hogy az állagromlás, értékcsökkenés milyen módon (milyen értékelési szempontok alapján) állapítható meg.

Az alperes a 14/2001. (III.9.) PM rendelet 2.§ (1) bekezdése szerint negyedévente köteles minősíteni minden eszközét. A PM rendelet 11.§-a szabályozza az alperes által elkészítendő fedezetértékelési szabályzatot, a Hpt. 14.§-a szerint pedig hitelbiztosítéki érték meghatározási szabályzatot is kell készítenie. A fedezetértékelési és a monitoring szabályzat tartalma azonban nem ismert a felperes számára.

A **tételes meghatározás elvét** pedig azért sérti a rendelkezés, mert nem derül ki a szerződésből, hogy mi az alapja a kielégítés veszélyeztetettségének, mit ért az alperes a zálogtárgy állagának „tartós” romlása alatt, az állapotromlástól mennyi időnek kell eltelni addig, amíg a bank felmondhatja a szerződést.

A nem kellően részletes meghatározás miatt az adós számára kiszámíthatatlan az is, hogy mit fogad el fedezetként a bank.

* * *

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a megállapítási kereset előterjesztésének Pp.123.§-a szerinti törvényi feltételei nem állnak fenn.

Egyebekben pedig arra mutatott rá, hogy a szerződéskötés időpontjára tekintettel a peres felek jogviszonyára nem a kereset szerinti rPtk., hanem az új Ptk. rendelkezései alkalmazandók. A régi Ptk. és a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet szabályai 2014. március 15. napjával hatályon kívül helyezésre kerültek. (2013. évi CLXXVII. törvény 1.§ és 50.§ (1) bekezdés)

Álláspontja szerint - a fentiekől függetlenül - a kifogásolt rendelkezés a rPtk. 525.§ (1) bekezdése c/ pontjában foglaltaknak megfelel, illetve a rPtk.260.§-ában foglaltakat tartalmazza, így a **rPtk. 209.§ (5) bekezdése** értelmében nem minősülhet tisztességtelennek. Egyebekben pedig a rPtk.209.§ (4) bekezdésének megfelelő, érthető és világos szerződéses rendelkezést tartalmaz.

Utalt arra, hogy a felperes összemosza a régi Ptk.209.§ (4) bekezdése és a 93/13/EGK irányelv 5. Cikke szerinti érthetőségi és világosságossági követelményeket az egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségére vonatkozó, jelen perben nem alkalmazható elvekkel. A felperes által a kereset alapjaként felhívott elvek a 2/2012. (XII.10.) PK vélemény a 6/2013. PJE határozat, a 2/2014. PJE határozat, illetve a DH1 törvény rendelkezései értelmében kizárólag a pénzügyi intézmények által gyakorolt egyoldalú szerződésmódosítási jogot szabályozó szerződéses rendelkezések esetében bírnak jelentőséggel, így a jelen perben sérelmezett kikötésre nem is alkalmazhatóak.

A Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdése a/ pontja kapcsán utalt arra, hogy **a fedezeti érték csökkenésének megállapítása nem a szerződéses feltételek egyoldalú értelmezését jelenti.** A fedezet értékének csökkenése egy objektív vizsgálható körülmény (tényállapot), nem az alperes magatartásától függ. Ennek kapcsán annak nincs jelentősége, hogy ismeri-e a felperes az alperes fedezet értékelésre vonatkozó szabályokat.

Az alperes jogszabályi rendelkezések által meghatározott tőke megfelelési rendelkezések betartásával, megfelelő fedezet mellett végezhet hitelezési, ezen belül jelzálog hitelezési tevékenységet. E jogszabályi rendelkezések azt is meghatározzák, hogy a fedezetet milyen feltételek alapján és milyen számítás szerint lehet figyelembe venni. A Hpt.14.§ (1) bekezdése értelmében az alperes a felügyeleti szerve által jóváhagyott és jogszabályokban rögzített objektív elveken nyugvó módszertan alapján állapíthatja meg az ingatlanfedezet értékét. A kölcsönszerződés megkötésekor erre a 2006/48/EK irányelv 2. rész 1.4 pont 8/b pontja, a 196/2007. (VII.30.) Kormányrendelet 115.§-a, az 1996. évi CXII. Törvény 78.§-a vonatkozott. A zálogszerződés megkötésekor a 2009. évi CLXII. törvény 14/B. §-a és a 2013. évi CCXXXVII. törvény 85.§ (1) bekezdése, valamint a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet.

A Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdés b/ pontja pedig az alperes saját teljesítése szerződésszerűségének kizárólagos értékelését tilalmazza és nem a fogyasztóét, így nem kapcsolódhat az alperes teljesítéséhez.

A Kormányrendelet 2.§ (1) bekezdése f/ pontja szerinti tilalom a támadott szerződéses feltétel kapcsán nem is jön szóba.

* * *

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül bruttó 38.100.Ft ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltséget. Megállapította, hogy ezt meghaladóan a peres felek költségeiket maguk viselik.

Arra hivatkozott, hogy a perbeli jogvitára nem a kölcsönszerződés, hanem a zálogszerződés megkötésnek időpontjában hatályban lévő jogszabályokat kellett alkalmazni, emiatt arra a régi Ptk. és a Kormányrendelet szabályai nem vonatkoznak. Az új Ptk.6:108.§ (2) bekezdése értelmében az érvénytelenség megállapítására irányuló pert a felperes a megállapítási kereset előterjesztésének Pp.123.§-a szerinti törvényi feltételi hiányában is megindíhatta.

A felek között a tényállás nem volt vitás, a fogyasztói szerződés kapcsán keresettel támadott feltétel általános szerződési feltételnek minősül, melynek tisztességtelensége - a kereset tartalma szerint - az új Ptk.6:102.§ , 6:104.§ (1) bekezdés a/ és b/ pontja és (2) bekezdése f/ pontja alapján bírálendő el.

A támadott szerződéses rendelkezés nem szól arról, hogy ki értékeli az ingatlanfedezetet, ezt nem az alperes kizárólagos jogává teszi, így nem jogosítja a fogyasztóval szerződő vállalkozást sem a szerződés feltételeinek egyoldalú értelmezésére, sem a teljesítés szerződésszerűségének megállapítására. Az, hogy az alperes jogosult felhívni a felperest a fedezet kiegészítésre szükségszerű, hiszen a felek a szerződésben meghatározták, hogy milyen összeg erejéig létesítenek zálogjogot a zálogtárgyon. Amennyiben ezen egyensúly megbomlik, az alperes jogosult kell, hogy legyen annak helyreállítására, így önmagában ez a rendelkezés nem minősül tisztességtelennek, megfelel az új Ptk.6:387.§ (1) bekezdés f/ pontjának, így a Ptk.6:102.§ (4) bekezdése értelmében - mivel tartalmát jogszabály határozza meg - nem lehet tisztességtelen.

Abban az esetben, ha e jogát az alperes nem a szerződés és a jogszabályoknak megfelelően gyakorolja, a felperes keresetet indíthat az alperessel szemben.

* * *

Az ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében a felperes elsődlegesen az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatását, másodsorban annak a Pp.252.§ (2) bekezdése, illetve a Pp.252.§ (3) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezését kérte.

Arra hivatkozott, hogy a keresetben sérelmezett szerződési feltétel „**bármilyen ok**” kitétele - részletezés nélkül - egyoldalú hatalmassággal ruházza fel az alperest. Ha csökken az ingatlanfedezet értéke, úgy az alperes kielégítési jogának megnyílt a zálogszerződésben előre meg nem határozottnak minősül („bármilyen ok miatt” felléphet). A zálogkötelezett a szerződéskötéskor és jelenleg sem láthatja előre, hogy melyek azok okok, és milyen mértékű az az ingatlanfedezeti értékcsökkenés, mely a bank felszólítását (a kielégítési jog megnyíltát) megalapozza. Így nem tudhatja a zálogkötelezett, hogy mikor és milyen körülmények bekövetkezte esetén lesz köteles az ingatlanfedezet értékét az eredeti értékre kiegészíteni.

Az alperes egyoldalú és szubjektív megítélésétől függ az **értécsökkenés mértékének** megállapítása is. A szerződés még azt sem szabályozza, hogy az értécsökkenést a bank mi alapján (saját maga mérlegeléssel, vagy szakértői vélemény beszerzése útján) fogja meghatározni.

* * *

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Arra hivatkozott, hogy a kereset tárgyát képező rendelkezés a Ptk. 5:104§. (6) bek.; 5:109.§ (3) bek. ; 6. 387.§ (1) bek. f) pont előírásainak feleltethető meg. A zálogtárgy értécsökkenése egyoldalú és szubjektív megítélése kizárt, arra jogszabályok által meghatározott rendben kerülhet sor.(2009.évi CLXII.törvény 14/B.§ (2) bek., 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet.)

* * *

A felperes fellebbezése alapos.

Az ítéletábra - az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak az ügy érdemére is kiható megsértése hiányában - az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére sem a Pp.252.§ (2), sem a Pp.252.§ (3) bekezdése alapján nem látott lehetőséget, erre alapot adó konkrét körülményt a fellebbezésében a felperes maga sem jelölt meg.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntésével és annak indokaival azonban az ítéletábra az alábbiak szerint nem értett egyet.

I.

Az alkalmazandó jog:

A kereset alapjaként megjelölt rPtk. és a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet szabályai 2014. március 15. napjával hatályon kívül helyezésre kerültek. (2013. évi CLXXVII. törvény 1.§ és 50.§ (1) bekezdés) A Ptké. 49. §-a szerint a Ptk. zálogjogra vonatkozó rendelkezéseit arra a zálogjogra kell alkalmazni, **amelyet a Ptk. hatálybalépését követően kötött zálogszerződéssel alapítottak**, illetve amely törvényes zálogjogként a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett.

Emiatt helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra, hogy a zálogszerződés megkötésének időpontjára tekintettel a felek jogviszonyára nem a rPtk. és a Kormányrendelet, hanem az új Ptk. szabályai irányadóak, s a kereset az új Ptk.6:102.§, 6:104.§ (1) bekezdés a/ és b/ pontja és (2) bekezdése f/ pontja alapján bírálendő el. Helyesen utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy az új Ptk 6:108.§ (2) bekezdése (illetve a D2tv. 37.§-a) alapján a szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránti kereset előterjesztésének fennálltak a Pp.123.§-ban foglaltak vizsgálata nélkül is a feltételei. A sérelmezett kikötés alapján a feleknek fizetési kötelezettsége nem keletkezett, s a szerződés a támadott rendelkezés hiányában is teljesíthető.

II.

A tisztességtelenség vizsgálata:

A per tárgyát képező szerződési feltétel fogyasztói szerződésbe foglalt általános szerződési feltétel. A fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 93/13/EGK

irányelv - a továbbiakban irányelv - 2. cikk a/ pontja és 3. cikk (1) bekezdése értelmében 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.

Ennek átültetéseként a szerződéskötés időpontjában hatályos Ptk. 6:102.§ (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy tisztességtelen az általános szerződési feltétel, amely a szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel alkalmazójával szerződő fél hátrányára állapítja meg.

A Ptk. a tisztességtelenség megállapításának két módját ismeri. Tisztességtelen a kikötés, ha a Ptk. 6:104.§. (1) bekezdés a-i) pontja (ún. „feketelista”) vagy a 6:104.§ (2) bekezdés a-j) pontja („szürke lista”) szerinti tényállásokat megvalósítja. E rendelkezések lényegében megfeleltethetőek a régi Ptk. 209.§ (3) bekezdésének felhatalmazása alapján kiadott, a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelenségnek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet által (nem taxatív módon) meghatározott tisztességtelenségnek minősülő feltételekkel. Ha a vizsgált feltétel az ún. „feketelista”, illetve „szürke lista” tényállásait kimeríti, úgy a bíróságnak nem kell a továbbiakban vizsgálnia azt, hogy a kikötés a Ptk.6.§102.§ (2) bekezdése szerinti mérlegeléssel vizsgálva a Ptk.6:102.§ (1) bekezdése szerint tisztességtelen-e.

A feltétel tisztességtelen voltának megállapításakor először az tisztázandó, hogy nem állnak-e fenn a tisztességtelenség megállapításának korlátai. Ilyen korlátként kell figyelembe venni, hogy a Ptk. 6:102.§ (3) bekezdése szerint a tisztességtelen általános szerződési feltételekre vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatók a főszolgáltatást megállapító vagy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás arányát meghatározó szerződési feltételekre, ha azok világosak és érthetőek. További korlát, hogy a Ptk. 6:102.§ (4) bekezdése szerint nem minősül tisztességtelenségnek az általános szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg.

E korlátok hiányában a Ptk.6.§102.§ (2) bekezdése szerint vizsgálni kell a szerződéskötéskor fennálló minden olyan körülményt, amely a szerződés megkötésére vezetett, a kikötött szolgáltatás rendeltetését, továbbá az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel vagy más szerződésekkel való kapcsolatát. A feltétel tisztességtelenségének vizsgálatához az EUB a C-451/11.sz. ügyben (ún. Aziz ítélet) adott további útmutatást.

III. **„Fekete lista”- „szürke lista”:**

Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a kereset tárgyát képező általános szerződési feltétel vonatkozásában az új Ptk.6:104.§ (1) bekezdés a/ és b/, illetve (2) bekezdése f/ pontjában foglaltak nem értelmezhetők. A támadott rendelkezés nem jogosítja fel egyoldalúan az alperest a szerződés feltételeinek értelmezésére, vagy a (saját) teljesítése szerződésszerűségének megállapítására, s nem teszi a vállalkozás teljesítését olyan feltételtől teszi függővé, amelynek bekövetkezte kizárólag a vállalkozás akaratán múlik.

Az új Ptk.6:104.§ (1) bekezdés b/ pontja szerinti tényállás („kizárólagosan a fogyasztóval szerződő felet jogosítja fel annak megállapítására, hogy teljesítése szerződésszerű-e”) kapcsán kiemeli az

ítélőtábla, hogy helyesen hivatkozott arra az alperes, hogy e rendelkezés a fogyasztóval szerződő fél saját teljesítése szerződésszerűségének megállapítására vonatkozik.

Ez állapítható meg a szabályozás alapját képező irányelvi melléklete 1./m pontja szövegezéséből: „Tisztességtelen az a feltétel, amelynek tárgya vagy hatása az, hogy megadják a jogot az eladó vagy a szolgáltató számára, annak megállapítására, hogy az áruk vagy szolgáltatások megfelelnek-e a szerződésnek”.

IV.

A tisztességtelenség megállapítása korlátainak hiánya:

A tisztességtelenség megállapításának II. pont szerinti korlátai kapcsán tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a kereset tárgyát képező zálogszerződés II.7. pontja megfelel **az új Ptk. 6:387.§ (1) bekezdés f/ pontja** jogszabályi rendelkezésének, s emiatt a feltétel tisztességtelenségének megállapítása kizárt. E rendelkezés ugyanis **a kölcsönszerződés**, s ennél fogva **a hitelező és az adós**, s nem pedig a zálogszerződés, s így a hitelező (zálogjogosult) és a zálogkötelezett jogviszonyára irányadó. Emiatt a zálogszerződés sérelmezett pontjával fennálló tartalmi azonosság nem jelent korlátot a tisztességtelenség megállapítása során.

Az új Ptk. jelen perben támadott szerződési rendelkezéssel összefüggő jogszabályhely a jelzálogfedezet védelme körében **a Ptk.5:109.§ (3) bekezdése**.

Mindenekelőtt arra mutat rá az ítélőtábla, hogy tévesen hivatkozott a sérelmezett rendelkezés kapcsán a felperes a zálogtárgy értékcsökkenésével összefüggésben a zálogjogosult kielégítési joga megnyílására, mint az adós számára hátrányt jelentő körülményre. A zálogtárgy értékcsökkenésének külön jogkövetkezménye van a biztosított kötelmi jogviszony (a kölcsön), másfelől a zálogjog körében. A kölcsönt a Ptk. diszpozitív módon szabályozza, ugyanakkor a zálogjog szabályozása alapvetően nem kötelmi jellegű és kógens. A kötelmi jogviszonyban a zálogjogosult - mint hitelező - felmondhatja a kölcsönszerződést (Ptk.6:387.§ (1) bekezdés f/ pont), ezzel esedékessé teheti a biztosított követelést, s kielégítési joga gyakorlásával érvényesítheti a zálogjogát.

Ezzel szemben a zálogjog keretében az új Ptk. alapvetően nem a kötelmi természetű hitelezői jogokat, hanem **a zálogjogból fakadó sajátos jogokat szabályozza**. A zálogfedezet védelme, a zálogfedezet további értékcsökkenésének megakadályozása érdekében a zálogjogosultat egy sajátos jog illeti meg, az, hogy maga értékesítheti a zálogtárgyat. Ez azonban - szemben a rPtk. rendszerével - nem a kielégítési jog gyakorlását jelenti, az új Ptk. viszonylatában ugyanis kivétel nélküli az a szabály, hogy a kielégítési jog akkor nyílik meg, ha a biztosított követelés esedékessé válik (5:126.§ (1) bekezdés) (lsd. Komplex Wolters Kluwer A Polgári Törvénykönyv - magyarázatokkal Szerkesztő: Vékás Lajos Budapest 2013., 453. oldal)

A Ptk. 5:107. § (2) bekezdése - a kézzzálog fedezet védelme körében - akként rendelkezik: „**Ha a zálogtárgy értékének csökkenése** a követelés kielégítését veszélyezteti, és a zálogkötelezett - a zálogjogosult megfelelő határidőt tartalmazó felszólítása ellenére - a zálogtárgy állapotát nem állítja helyre, nem ad megfelelő új zálogtárgyat vagy az értékcsökkenés mértékének megfelelő kiegészítő biztosítékot, a zálogjogosult a zálogtárgyat - a zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva - értékesítheti a további értékcsökkenés megelőzése érdekében.”

Hasonlóan alakul mindez a jelzálogjog vonatkozásában. **A Ptk.5:109.§ (3) bekezdése** szerint: „**Ha zálogtárgy értékének csökkenése** a követelés kielégítését veszélyezteti és a zálogkötelezett a

zálogjogosult megfelelő határidőt tartalmazó felszólítása ellenére a zálogtárgy állapotát nem állítja helyre, nem ad megfelelő új zálogtárgyat, vagy az értékcsökkenés mértékének megfelelő kiegészítő biztosítékot, a zálogjogosult a zálogtárgyat értékesítheti, a további értékcsökkenés megelőzése érdekében."

A Ptk.5:109.§ (3) bekezdése helyes tartalmának feltárásához nem mellőzhető a rPtk. sérelmezett kikötéssel összefüggésbe hozható hasonló rendelkezéseinek (a rPtk. 260.§ (2) bek. és a rPtk 261.§ (2) bek.) az ismertetése.

A rPtk.260.§ (2) bekezdése szerint: „**Ha a zálogtárgy** elpusztulásáért vagy **értékcsökkenéséért** a tulajdonos felelős, továbbá, ha a zálogtárgyat biztosítékadási kötelezettség alapján kötötték le, és a kárért a jogosult nem felelős, a tulajdonostól, illetőleg a biztosíték adására kötelezettől megfelelő új zálogtárgyat vagy az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezetet lehet követelni."

A rendelkezés a zálogtárgy tulajdonosának vétkessége miatti fizikai állagromlás esetére tartalmazott a zálogjogviszony alanyaira vonatkozó szabályozást, a második fordulat csak arra az esetre vonatkozott, ha a biztosítékadási kötelezettséget jogszabály írta elő, és a zálogtárgy elpusztulásáért vagy értékcsökkenéséért a zálogjogosult nem felelt. (Lásd Kerszöv Complex Cd Jogtár rPtk.260.§-hoz fűzött magyarázatát.)

A rPtk 261.§ (2) bekezdése pedig kizárólag a - kielégítést veszélyeztető mértékű - állagromlás esetére jogosította a zálogjogosultat. A rPtk 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".

Függetlenül attól, hogy a rPtk.260.§ (2) bekezdésének szövegezése („értékcsökkenés") eltért rPtk 261.§ (2) bekezdésétől („állagromlás"), a szabályozás összefüggéseiből következően mindkét esetben csak az állagromlás miatti értékcsökkenés következményeiért felelt a zálogkötelezett.

A kérdés az, hogy jelent-e érdemi változást az, hogy rPtk 261.§ (2) bekezdése szerinti „állagromlás" helyébe az új Ptk. 5:109.§ (3) bekezdésében „az értékcsökkenés" fogalom lépett. A szabályozás **történeti elemzése** kapcsán rámutat az ítéletábra, hogy a jogalkotó a rPtk. zálogjogi szabályai és azok módosításai során soha nem terhelte a fedezet ingatlanpiaci értékváltozása miatti értékcsökkenést a zálogkötelezettre. A rPtk. eredeti szabályai erre vonatkozó külön jelzálogjogi szabályt nem tartalmaztak, 1996.05.01. után keletkezett zálogjog esetén azonban a rPtk.256.§ (2) bekezdése, a 2001.09.1. napja után megkötött zálogszerződések vonatkozásában pedig a rPtk 261.§ (2) bekezdése a fenti tartalommal rendelkezett.

Az új Ptk. viszont látszólag nem nevesíti (így látszólag nem is korlátozza), hogy a zálogtárgy értékének csökkenéséhez vezető okok közül mely esetben hívhatja fel a zálogjogosult a zálogkötelezettet. Emiatt a **Ptk.5:109.§ (3) bekezdésével** összhangban állónak tűnhet a perbeli zálogszerződésben kifogásolt („az ingatlanfedezet értéke bármilyen ok miatt csökken") kitétel, mely rendelkezés - nyelvtani értelme szerint - nemcsak a fedezet állagromlás miatti értékcsökkenésének esetén irányadó, hanem felöleli az ingatlanpiaci érték változása miatti értékcsökkenést is.

Ténylegesen azonban a felek szerződésére irányadó **Ptk.5:109.§ (3) bekezdése tartalma sem tér el a rPtk. 261.§ (2) bekezdésében foglaltaktól**, ugyanúgy csak a zálogtárgy állagromlásra visszavezethető okból bekövetkező és a kielégítést veszélyeztető értékcsökkenése esetére biztosít a zálogjogosult részére jogokat. A zálogkötelezettet terhelő dologi jogi kötelezettség ugyanis a zálogtárggyal (és nem annak forgalmi vagy hitelbiztosítéki értékével) való helyállási kötelezettség, melytől a szerződés sérelmezett kikötése jelentősen eltér. A változás oka az lehet, hogy a jogalkotó azonos fogalmat kívánt használni az új Ptk. említett fordulatainál.

Összegezve a fentieket: a zálogszerződés sérelmezett feltétele és az elsőfokú bíróság által felhívott kötelmi jogviszonyra vonatkozó jogszabályi rendelkezés (Ptk.6:387.§ (1) bekezdés f/ pont) tartalmi azonosságából nem következik a Ptk. 6:102.§ (4) bekezdése szerinti korlát alkalmazása. A tisztességtelenség vizsgálata csak annál a szerződési feltételnél kizárt, amely olyan kógens vagy kellően körülírt tartalmú diszpozitív szabálynak felel meg, amely megállapodás nélkül vagy akár annak ellenére is a szerződés részévé válik.(BDT 2014.3174) A sérelmezett feltétellel tényleges kapcsolatban lévő zálogjogi rendelkezéssel - a Ptk.5:109.§ (3) bekezdésével - összefüggésben pedig a tartalmi azonosság (illetve összhang) nem állapítható meg, így a Ptk. 6:102.§ (4) bekezdése szerinti korlát sem áll fenn. A sérelmezett rendelkezés a Ptk.6:102.§ (3) bekezdése szerinti korláttal sem áll összefüggésben, így a tisztességtelenség megállapításának korlátai hiányában a Ptk. 6:102.§ (2) bekezdése szerinti mérlegelésnek, a „tisztességtelenségi teszt” elvégzésének van helye.

V.

A kikötés tisztességtelensége:

Az rPtk.209.§ (2) bekezdése alapján vizsgálva, illetve az EUB által (a C-415/11.sz. ún. Aziz ítéletben) kidolgozott, „**tisztességtelenségi teszt**” elvégzésével az állapítható meg, hogy a konkrét esetben, a kikötés alkalmas a felek közötti egyensúly fogyasztó hátrányára történő indokolatlan megbontására.

A „tisztességtelenségi teszt” keretében az vizsgálandó, hogy a kikötés kiejtésével mi lett volna (mennyiben kedvezőbb, illetve hátrányosabb a fogyasztóra nézve) az irányadó jogszabályi rendelkezések alapján a szerződés tartalma; az esetleges eltérés ellentétes-e a jóhiszeműség követelményével, olyan tartalmú-e az eltérés, amit egyedi megtárgyalás esetén a fogyasztó valószínűsíthetően nem fogadott volna el; a kikötés előidézhet-e a fogyasztó oldalán tényleges és jelentős hátrányt, azt a nemzeti jog szabályai nem orvosolják-e.

Az alperes hivatkozásaival szemben - az alábbiakban részletesen is kifejtettek szerint - az állapítható meg:

- az irányadó jogszabályi rendelkezéssel szemben a kifogásolt kitétel („az ingatlanfedezet értéke **bármilyen ok** miatt csökken”) nemcsak a fedezet állagromlás miatti értékcsökkenésének esetén irányadó, hanem felöleli az ingatlanpiaci érték változása miatti értékcsökkenést is, sőt azt az esetet is, ha a zálogtárgy értékének csökkenése a zálogjogosultnak felróható okból következik be;

- az új Ptk. 5:109.§ (3) bekezdése szerint az értékcsökkenésnek a követelés **kielégítését kell veszélyeztetnie**. E megszorítást a sérelmezett feltétel nem tartalmazza, így akkor is alkalmazható, ha az értékcsökkenés elhanyagolható mértékű, illetve nem az, de a biztosított követelés kielégítését nem veszélyezteti (azaz a fedezeti érték nem csökkent a biztosított követelés pénzbeli egyenértéke alá);

-ezek a fogyasztónak hátrányos lényeges és jelentős eltérések a jogszabály tartalmához képest. A Ptk.5:109.§ (3) bekezdése nem értelmezhető akként, hogy a követelés biztosítottságának - a zálogtárgy értékcsökkenés nélküli - romlása esetére is biztosítaná a zálogjogosult részére a fenti speciális jogokat, de nem irányadó akkor sem, ha az értékcsökkenés a biztosított követelés kielégítését nem veszélyezteti, s akkor sem, ha a zálogtárgy értékének csökkenése a zálogjogosultnak felróható okból következett be (Ptk 1:4.§ (2) bek.);

- a sérelmezett kikötés alkalmazása **indokolatlan** a pénzügyi intézmény részéről, s egyoldalú előnyhöz juttatja azt;

- nem egyeztethető össze a jóhiszeműség követelményével, nem állapítható meg az, hogy a szerződéskötés időpontjában a hitelezési gyakorlatban általánosan bevett lett volna a hasonló kikötés alkalmazása, így nem állítható az sem, hogy a kikötés egyedi megtárgyalása esetén a fogyasztó azt elfogadta volna;

A rPtk. fenti rendelkezései (rPtk.260.§ (2) bekezdése, rPtk. 261.§ (2) bek.) **kapcsán a bírói gyakorlat tisztességtelennek minősíti** az olyan általános szerződési feltételt, mely a zálogtárgy értékének állagromláson kívüli egyéb okból (pl.:bármely okból") bekövetkező értékcsökkenésének esetére előírja a hitelező felszólítására a fedezetet eredeti értékére történő kiegészítésének, illetőleg kiegészítő fedezetet nyújtásának kötelezettségét. (Győri Ítéltábla Pf.IV..../2016/7-I.; Szegedi Ítéltábla Pf.II..../2016/5.)A kikötés tisztességtelenségét megalapozó indokok a perbeli kikötés és az új Ptk. fenti rendelkezései viszonylatában is fennállnak. A felperes álláspontjával összhangban - a támadott szerződési feltétel a jogszabály előírásaitól eltér, azt bővíti, a nemzeti jog szabályaihoz képest egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára szabályozza a szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket.

* * *

A fentieket meghaladóan az ítéltábla nem osztotta felperes tisztességtelenséggel összefüggő érvelését.

A fedezet eredeti értékre történő kiegészítése, illetőleg kiegészítő fedezet nyújtása fordulat - tartalma szerint - megfelel a Ptk. 5:109.§ (3) bekezdésében írtaknak.

Megalapozatlanul hivatkozott a felperes arra, hogy a kifogásolt feltétel hibája nem annak pozitív tartalmában, hanem hiányosságaiban keresendő. E körben helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekkel összefüggésben az alperesi joggyakorlás minősítésére utólagosan, önálló per keretében kerülhet sor.

Nem az általános szerződési feltétel tisztességtelensége körében, hanem a hitelező ilyen irányú felszólítása talaján a felek között kialakult konkrét jogvita keretében dönthető el, hogy a Ptk.5:109.§ (3) bek. alapján a zálogjogosult megalapozottan gyakorolta-e jogait, **megfelelő határidőt** biztosítva kérte-e fedezet eredeti értékre történő kiegészítését, vagy kiegészítő fedezet nyújtását. Ugyanez irányadó **a felajánlott kiegészítő fedezet**, illetve a fedezet-kiegészítés „**megfelelősége**” és **értéke meghatározása** talaján kialakult vitára is. (Szegedi Ítéltábla Pf.II..../2016/4.) Mindezen kérdések részletekbe menő szabályozottságának hiánya - éppen a nemzeti jog alperes által a fellebbezési ellenkérelemben megjelölt részletes szabályaira tekintettel - az általános szerződési feltétel tisztességtelenségét nem alapozzák meg.

A fedezet (fedezet kiegészítés) értékelésével kapcsolatos eljárás - az alperes által hivatkozottak szerint - jogszabályok által meghatározott rendben, illetve az alperes szabályzatai szerint zajlik, megfelelősége utólagosan is ellenőrizhető. A jogszabályok előírást tartalmaznak az értékelés időpontjára, az értékelést végző képzettségére és az értékelés során alkalmazandó módszerekre is. Ennek a szerződésben történő megismétlése szükségtelen, elmaradása nem kifogásolható. A fedezet kiválasztására és elfogadására vonatkozó szempontok és a zálogkötelezettet terhelő határidő előre történő meghatározása nem szükségképpen (és utóbbi esetben erősen tényállásfüggő is), rögzítésének elmaradása nem teszi a feltételt tisztességtelenné. A felperes beadványaiban foglaltakkal szemben a zálogtárgy állagának „tartós romlására” pedig a támadott általános szerződési feltétel nem is utalt.

* * *

A fentiekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta és - mivel a zálogszerződés a kieső feltétel nélkül is teljesíthető - megállapította a feltétel tisztességtelensége miatt a zálogszerződés részleges érvénytelenségét.

A megváltozott pernyertességre tekintettel a felperes a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján igényelheti, míg az alperes viseli az első- és másodfokú eljárással összefüggő költségeit. A felperes perköltsége az őt képviselő ügyvéd 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3), (5) és (6) bekezdése és 4/A.§-a alapján a kifejtett tevékenységgel arányban álló mérlegeléssel megállapított ügyvédi munkadíjából és a lerótt kereseti és fellebbezési illetékből áll.

G y ő r , 2017. június 29.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Mészáros Zsolt sk.
előadó bíró

Dr. Maurer Ádám sk. bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: