

Győri Ítéltábla
Pf.II.20.080/2017/4.

A Győri Ítéltábla a dr. Székely Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek a Madák Ügyvédi Iroda által képviselt I.r., II.r., III.r., és IV.r. alperesek ellen tisztességtelen szerződési feltétel semmisségének megállapítása iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2017. január 24. napján kelt 48.P.20.426/2016/12. szám alatti ítélete ellen a felperes által 13. sorszám alatt előterjesztett és 15. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. r. alperesnek 25.400. (Huszonötezer-négy száz) 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 az I. r. alperes mint hitelező és zálogjogosult, illetve a felperes mint adós és egyben zálogkötelezett között 2007. március hó 23. napján „hitel-, zálog- és készfizető kezesi szerződés ... CHF magánhitelhez az ... stratégiai partnerének lakossági ügyfelei számára" elnevezésű szerződés - a továbbiakban szerződés - jött létre, melyet a II., III., IV. r. alperes kezesi és zálogkötelezett, a II.r. alperes pedig emellett haszonélvezői minőségben írt alá. A hitel biztosítékát képezte a II-IV.r. alperesek közös tulajdonát képező ... szám alatti ingatlan, melyre vonatkozóan jelzálogjog alapítására került sor.

A fenti szerződés keresettel támadott 7.4.c. pontja akként rendelkezett, hogy a hitelfelvevő/zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a bank jelen szerződésükből fakadóan igényérvényesítésre - az egyéb pontokban foglalt eseteken túlmenően - abban az esetben is jogosult, ha a hitelfelvevő a hitelműveletek végzéséről szóló üzletszabályzat 7.1.6. pontja szerinti felhívás ellenére a bank által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészíti ki.

A szerződés és az említett üzletszabályzat e ponthoz kapcsolódó rendelkezései az alábbiak voltak:

A szerződés 9.3. pontja értelmében a szerződésben nem szabályozott kérdésekben irányadó **üzletszabályzat 9.6. 1.d pontja** értelmében zálogkötelezettnek is minősülő ügyletkötők - *helyesen csak az I. r. alperessel szerződő Ügyfél, azaz a konkrét esetben a felperes mint személyes kötelezett* - köteles a biztosítékkul szolgáló ingatlanok állagát megőrizni és szükség esetén helyreállítani vagy további ingatlanbiztosítékkal a jelzálogfedezetet kiegészíteni, ha a hitel biztosítékául szolgáló ingatlan állaga tartósan romlik, vagy egyéb okból a hitelbiztosítéki értéke csökken.

Az üzletszabályzat 7.1.6. pontja szerint: „Ha a biztosítékul szolgáló vagyontárgy állagromlása vagy egyéb ok folytán a vagyontárgy értékének csökkenése a biztosítékból való kielégítést veszélyezteti, az Ügyfél köteles a Bank felhívására, a felhívásban megszabott határidő alatt a biztosítékot az eredeti értékre kiegészíteni. Ha biztosítékul egyedileg meg nem határozott elhasználható, vagy helyettesíthető dolog szolgál, akkor az Ügyfél köteles az elhasznált vagy értékesített vagyontárgyakat - a Bank külön felszólítása nélkül is - értékükön pótolni”.

A 14.700. CHF kölcsöntőke és járulékaik biztosítására alapított jelzálogjog háttérben álló ingatlan hitelbiztosítéki értékét a felek kölcsönösen 8.600.000.Ft összegben határozták meg **(7.1. pont)**. Megállapodtak, hogy a zálogfedezet zálogból való kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésének minősül különösen, ha a szerződéssel lekötött zálogtárgy értéke a szerződésben meghatározott hitelbiztosítéki értékhez képest 10%-kal csökkent **(7.2. pont)**.

A szerződés az azonnali hatályú felmondás kapcsán - egyebek mellett - akként rendelkezett, hogy súlyos szerződésszegésnek minősül, ha a hitelfelvevő a biztosítéki szerződésben.... foglalt kötelezettségeit megszegi..., így az is, ha a bank üzletszabályzatának 7.1.6. pontjában foglalt kötelezettség ellenére a csökkent értékű vagy felhasznált biztosítékot nem pótolja, vagy nem egészíti ki. **(6./A.2.f. pont)**

A felperes valamint a II-IV. r. alperesek részéről közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat kiállítására is sor került, mely egyebek mellett a zálogkötelezettek kötelezettségeként rögzítette azt, hogy ha az ingatlanok állagromlása, a zálogfedezet értékének csökkenése a zálogból való kielégítést veszélyezteti, a bank felhívására a zálogfedezetet az eredeti értékre kiegészíteni kötelesek.

* * *

A felperes keresetében a kölcsönszerződés 7.4.c. pontjában foglalt kikötés tisztességtelenségének megállapítását kérte a rPtk.209.§ (1) és (4) bekezdése, 209/A.§ (2) bekezdése, a 93/13 EGK irányelv 6. Cikk (1) bekezdése, a 18/1999. Kormányrendelet - a továbbiakban Kormányrendelet - 1.§ (1) bekezdés a) és b/ pontja és 2.§ f/ pontja alapján. A II., III., IV.r. alperessel szemben tűrés iránt terjesztett elő kérelmet.

Arra hivatkozott, hogy a kifogásolt feltétel anyagi jogi hibája nem pozitív tartalmában, hanem hiányosságaiban, a részletek elmaradásában rejlik. E hiányosságok az állagromlás és értékcsökkenés megállapítását, a fedezet kiválasztási és elfogadási tényezőket a fogyasztó számára követhetlenné, ellenőrizhetlenné teszik. E hiányosságok miatt nem felel meg a sérelmezett rendelkezés a 2/2012. (XII.10.) PK véleményben foglalt tételes meghatározás, átláthatóság, ténylegesség és arányosság elvének, s ez a Ptk.209.§ (4) bekezdése alapján - a 93/13 EGK irányelv 6. cikkének megfelelően - önmagában megalapozza az általános szerződési feltétel tisztességtelenségét.

Szabadon döntheti el az I. r. alperes, hogy mikor, milyen mértékű a zálog romlása, mekkora a zálogtárgy értéke, nem állapítható meg, hogy mit ért a bank a zálogtárgy állagának, állapotának jelentős romlása alatt. A nem kellően részletes meghatározás miatt kiszámíthatatlan az is mit fogad el fedezetként a bank, s kizárólag a hitelező jogosult annak megítélésére is, hogy mikor veszélyeztetett az ingatlanból a kielégítés, így mikor jogosult az I.r. alperes a zálogszerződés azonnali hatályú felmondására.

„ **A bank által megszabott megfelelő határidő alatt**” szövegezésű feltétel kellően meg nem határozott, az alperes egyoldalú és szubjektív megítélésétől függő határidő, mely az alperest erőfölénybe helyezi. Ez ahhoz vezethet, hogy a hitelező a zálogból való kielégítési joga megnyílhat, annak ellenére, hogy a felperes minden tőle telhetőt megtesz a szerződés szerű teljesítés érdekében az állagvédelem és a zálogfedezet kiegészítése terén.

Utóbb hivatkozott arra is, hogy az I. r. alperes a **14/2001. (III.9.) PM rendelet** 2.§ (1) bekezdése szerint legalább negyedévente minősíteni köteles minden eszközét, továbbá minden olyan mérlegen kívüli tételt, amely pénzügyi és befektetési szolgáltatásra vonatkozó szerződés alapján áll fenn. Ennek érdekében a PM rendelet 4.§-a szerint fedezetértékelési szabályzatot köteles készíteni és ehhez a Hpt.14.§ (1) bekezdése szerint a Felügyelet engedélye köteles. Ugyanakkor a fedezetértékelési szabályzat és monitoring szabályzat tartalma nem ismert a felperes előtt.

* * *

Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a Kormányrendelet 2.§ f/ pontjára történő hivatkozás értelmezhetetlen, hiszen a támadott pont nem az I. r. alperes teljesítéséről szól, a kölcsön nyújtását követően az I. r. alperes további teljesítésének kérdése fel sem merül.

A szerződés 7.4.c. pontja a régi Ptk.261.§ (2) és 525.§ (1) bekezdés e/ pontjában foglaltakkal összhangban álló kikötés, így a Ptk.209.§ (5) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelennek. A felperes által hivatkozott 2/2012. (XII.10.) PK vélemény az egyoldalú szerződésmódosítási jog gyakorlásának tisztességtelenségével kapcsolatban tartalmaz rendelkezéseket, mely nem áll összefüggésben a támadott szerződési ponttal, így az ott írt elvek a perbeli esetben nem alkalmazandók.

A szerződés 9.3. pontja értelmében alkalmazandó üzletsszabályzat 7.1.6. pontja és 9.6.1.d. alpontja figyelembevételével tévesen állítja a felperes azt, hogy nem kellően meghatározott, hogy milyen esetben és milyen módon kell a lecsökkent mértékű fedezetet az adósnak visszaállítania. A konkrét esetben az ingatlanfedezet értékcsökkenése, az ingatlanfedezet értékbeli helyreállításával pótolható. A fedezet pótlására szolgáló határidő megfelelése sem vitatható, hisz a felperes a szerződéskötés óta tisztában van azzal, hogy a zálogtárgy fedezeti értékét szinten kell tartania.

* * *

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. r. alperesnek 15 napon belül 38.100.Ft perköltséget.

Arra hivatkozott, hogy a hitelbiztosítéki érték meghatározása nem ütközik a Kormányrendelet 1.§ a), b/ pontjába vagy a 2.§ f/ pontjába. A támadott rendelkezés azzal függ össze, hogy az állagromlás, illetve a hitelbiztosítéki érték csökkenése esetén pótfedezet bevonását követelheti a bank. A pótfedezet biztosításának kötelezettsége jogszabályon (rPtk.260.§ (2) bekezdés) alapul, emiatt önmagában annak előírása nem lehet tisztességtelen. A sérelmezett rendelkezésben szabályozott „megfelelő határidő” pedig azonos az rPtk.261.§ (2) bekezdése 2. mondatában szereplő megfogalmazással.

A szerződés egyértelműen meghatározza a hitelbiztosítéki értéket, tételesen és átláthatóan meghatározza azt is, hogy mekkora az a fedezet csökkenés, melynél a fedezet-kiegészítés

szükségessé válhat. Utalt arra, hogy nincs ugyan egyoldalú szerződésmódosításra okot adó feltételre vagy lehetőségre vonatkozó rendelkezés a szerződésben, de a sérelmezett kikötés megfelel az egyértelmű és érthető megfogalmazás elvének, a ténylegesség, arányosság és átláthatóság követelménye is teljesül. A világos és az átlagfogyasztó számára is érthető rendelkezések kapcsán az rPtk.209.§ (1) és (4) bekezdése feltételeinek fennállta nem állapítható meg.

Rámutatott, hogy felperes által hivatkozott 14/2001. (III.9.) PM rendelet a támadott rendelkezéssel nincs összefüggésben.

* * *

Az elsőfokú ítélet ellen elsődlegesen annak kereset szerinti megváltoztatása, másodsorban a Pp.252.§ (2), harmadsorban a Pp.252.§ (3) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezése iránt **a felperes terjesztett elő fellebbezést.**

Rámutatott, hogy a szerződés 7.4.c. pontban hivatkozott üzletszabályzat 7.1.6. pontja alapján sem állapítható meg az, hogy milyen módon hívja fel az I. r. alperes a biztosítéki érték kiegészítésére a felperest, erre milyen határidőt szab és mi tekinthető „a bank által biztonságosnak ítélt” értéknek.

Az üzletszabályzat 7.1.6. pontja alapján nem állapítható meg, hogy mit tekint az alperes a vagyontárgy állagromlásán túlmutató „**egyéb ok**”-nak. Az I.r. alperes e kiegészítéssel túlterjeszkedett a Ptk.525.§ (1) bekezdése c/ pontján és a Ptk.261.§ (2) bekezdésében foglaltakon. Miután az „egyéb ok” mibenléte részletezve nincs, így ennek értelmezésére egyoldalúan a bankot jogosítja, ahogy annak megállapítására is, hogy a teljesítése szerződésszerű-e.

* * *

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, az elsőfokú eljárás során előadott védekezésével összhangban álló indokok alapján.

* * *

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást annyiban helyesbíti, hogy az **üzletszabályzat 9.6.1.d pontjában nem a** zálogkötelezettnek is minősülő ügyletkötők, hanem csak az I. r. alperessel szerződő Ügyfél, azaz a konkrét esetben a felperes, személyes kötelezett minőségében vállalta a biztosítékul szolgáló ingatlanok állagát megőrizi és szükség esetén helyreállítani vagy további ingatlanbiztosítékkal a jelzálogfedezetet kiegészíteni, ha a hitel biztosítékául szolgáló ingatlan állaga tartósan romlik, vagy egyéb okból a hitelbiztosítéki értéke csökken.

* * *

A felperes fellebbezése nem alapos.

Az ítéletábra a fellebbezést a Pp.256/A.§ (1) bekezdés f/ pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el és azt alaptalannak találta.

Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló másod és harmadlagos fellebbezési kérelmeket az ítéletábra a Pp.252.§ (2) és (3) bekezdésében meghatározott törvényi feltételek hiányában nem találta alaposnak, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére alapot adó konkrét okot a felperes sem jelölt meg.

Az elsőfokú bíróság - a fenti helyesbítéssel - a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges és egyben elégséges körben feltárta, érdemi döntése és döntően annak indokolása is helytálló, emiatt az ítéletábra kizárólag az indokolás pontosítása és kiegészítése körében, illetve a fellebbezésben foglaltakkal összefüggésben tartja szükségesnek az alábbiak kifejtését.

Mindenekelőtt arra mutat rá az ítéletábra, hogy a felperes hivatkozásaival szemben a szerződés sérelmezett (vagy összefüggő) rendelkezéseiben nem a „zálogtárgy állaga, állapota jelentős romlása”, illetve „a bank által biztonságosnak ítélt” értékre történő hivatkozás szerepel, hanem „a zálogfedezet zálogból való kielégítést veszélyeztető csökkenése” (szerződés 7.2. pont; üzletszabályzat 7.1.6. pont), a „fedezet eredeti értékre kiegészítése” (szerződés 7.4.c pont) illetve „állaga tartós romlása”, „a hitelbiztosítéki érték egyéb okból történő csökkenése”. (üzletszabályzat 9.6.1.d pont) Emiatt nem a felperes által hivatkozott, hanem a szerződésben ténylegesen szereplő kitételek tisztességtelensége volt vizsgálandó.

I.

A tisztességtelenség kérdése

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 tárgyalt 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 rPtk.209.§ (1) bekezdése akként rendelkezett, hogy tisztességtelen az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg.

Tisztességtelen a szerződési feltétel, ha a régi Ptk. 209.§ (3) bekezdésének felhatalmazása alapján kiadott **Kormányrendelet** által (nem taxatív módon) meghatározott tisztességtelennek minősülő feltételeknek megfelel. A Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdésébe tartozó (ún. „feketelista”) és a Kormányrendelet 2.§-ában nevesített, az ellenkező bizonyításáig tisztességtelennek tekintendő („szürke lista”) tényállását kimerítő feltételek esetén a bíróságnak nem kell vizsgálnia a rPtk.209.§ (2) bekezdése szerinti módon rPtk.209.§ (1) bekezdése szerinti feltételek megvalósulását. Ugyanez irányadó, ha a feltétel nem világos vagy nem érthető, mely esetben - tartalmi vizsgálata nélkül - tisztességtelennek minősül.

Az rPtk.209.§ (2) bekezdése szerinti vizsgálat kapcsán pedig mindenekelőtt az tisztázandó, hogy a vizsgálat **nem ütközik-e a rPtk.209.§-a (4) vagy (5) bekezdése korlátaiba**. A régi Ptk.209.§ (5) bekezdése szerint ugyanis nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg. A rPtk. 209. § (4) bekezdése értelmében pedig a tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó törvényi rendelkezések nem alkalmazhatók a főszolgáltatást megállapító, illetve a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás arányát meghatározó szerződési kikötésekre.

Ilyen korlát hiányában a régi Ptk.209.§ (2) bekezdése értelmében a feltétel tisztességtelen voltának megállapításakor vizsgálni kell a szerződéskötéskor fennálló minden olyan körülményt, amely a szerződés megkötésére vezetett, továbbá a kikötött szolgáltatás természetét, az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel, más szerződésekkel való kapcsolatát. Ennek során az EUB által (a

.../11.sz. ún. Aziz ítéletben) kidolgozott, „**tisztességtelenségi teszt**” elvégzésével állapítható meg, hogy a konkrét esetben a kikötés ténylegesen alkalmas-e a felek közötti egyensúly fogyasztó hátrányára történő indokolatlan megbontására. A „teszt” keretében az vizsgálendő, 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 ítéletábra is a fenti sorrend és szempontok alapul vételével vizsgálta a per tárgyát képező szerződési feltételek tisztességtelenségét. (2/2011 PKv 3. pont)

II. Fekete lista:

Sem a sérelmezett szerződési rendelkezés pozitív tartalma, sem annak felperes által vélt hiányosságai kapcsán nem állapítható meg az, hogy az - a **Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdése a/ pontjában** foglaltaknak megfelelően - a bankot jogosítaná az adóssal szemben a szerződés bármely feltételeinek értelmezésére. Az ún. „**feketelista**” **b/ pontja** szerinti tényállás („kizárólagosan a fogyasztóval szerződő felet jogosítja fel annak megállapítására, hogy teljesítése szerződésszerű-e”) kapcsán sem értelmezhető a sérelmezett perbeli kikötés. Az utóbbi rendelkezés ugyanis nem a fogyasztó teljesítésének minősítésére (a konkrét esetben a felkínált pótfedezet megfelelőségének megítélésére), hanem a fogyasztóval szerződő fél saját teljesítése szerződésszerűségének megállapítására vonatkozik. Ez egyértelműen megállapítható a szabályozás alapját képező 93/13/EGK irányelv melléklet 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”).

A bankot terhelő teljesítési kötelezettség hiányában arra is helyesen hivatkozott az I. r. alperes, hogy a fenti Kormányrendelet 2.§ f/ pontja a perbeli esetre nem vonatkoztatható.

III.

A tisztességtelenségi teszt elvégzését megelőzően mindenekelőtt arra mutat rá az ítéletábra, hogy a bíróságnak a csak a fellebbezésben sérelmezett **üzletszabályzat 7.1.6. pontjába foglalt „egyéb ok”** kitétel tisztességtelensége önálló megállapítására - a Pp.215.§-a alapján, erre irányuló kereset hiányában - módja nincs. Ugyanakkor az ezzel összefüggő felperesi érvelést - a kereset tárgyát képező 7.4.c pont tisztességtelenségét megalapozó érvként - figyelembe kellett vennie, mert a 7.4.c pont maga is felhívta az üzletszabályzat 7.1.6. pontját, s a nyilvánvaló semmisségi ok észlelésére a bíróság hivatalból köteles, így a fellebbezési hivatkozás értékelését a Pp.235.§-a korlátai sem zárják ki.(2/2012. (XII.10. PKv. 9. pont)

A zálogkötelezettre irányadó rPtk.260.§ (2) bekezdése és az rPtk.261.§ (2) bekezdése nem a zálogtárgy („egyéb ok”-nak megfelelő) bármely okból fennálló, hanem kizárólag a zálogtárgy fizikai állagromlásán alapuló értékcsökkenésének esetére jogosítja a zálogjogosultat és terheli a zálogkötelezettet, így az állagromláson kívüli „egyéb ok” megfogalmazás valóban bővebb a jogszabályi rendelkezés tartalmánál, így tisztességtelensége vizsgálható. A konkrét esetben azonban

az üzletszabályzat sérelmezett 7.1.6. pontjában szabályozott pótfedezet biztosítási kötelezettség nem a zálogkötelezetteket, hanem az ügyfelet (az adóst) terhelte, s őt is személyes és nem zálogkötelezeti minőségében.

Az **ügyfél fogalmát** ugyanis az üzletszabályzat 1.2. pontja azon természetes és nem természetes személyben határozza meg, akivel (vagy amellyel) a bank a hitelműveletek végzésére jogügyletet köt. (az adós mint személyes kötelezett) A közvetetten sérelmezett feltétellel (üzletszabályzat 7.1.6. pont) tényleges kapcsolatban álló jogszabályi rendelkezés emiatt a rPtk. adósra vonatkozó 525.§ (1) bekezdés c/ és e) pontja és nem a zálogkötelezettre irányadó rPtk.260.§ (2) bekezdése, vagy a rPtk.261.§ (2) bekezdése.

Az üzletszabályzat 7.1.6. pontja - tartalma és célja szempontjából - a Ptk. rendelkezéseivel azonosnak minősülő szabályozást nyújt. A személyes kötelezett mulasztására alapított rPtk.525.§ (1) bekezdés c/ vagy e) pontja szerinti azonnali hatályú felmondás esetén a bank a kielégítési jog gyakorlására válik jogosulttá a zálogkötelezettel szemben. Ezzel összhangban áll a 7.4.c. pont szerinti rendelkezés, mely ugyancsak a személyes kötelezett pótfedezet nyújtási kötelezettségének elmulasztása esetén biztosít kielégítési jogot. A rPtk. 525.§ (1) bekezdése c) pontja a zálogtárgy értékcsökkenésének okát nem nevesíti, így **az üzletszabályzat 7.1.6. pontja azzal összhangban áll, tisztességtelensége a rPtk. 209.§ (5) bekezdése szerinti korlátra tekintettel nem állapítható meg.**

Mivel a sérelmezett rendelkezés nem a zálogkötelezettek vonatkozásában ír elő a zálogfedezet értékének csökkenése esetén az eredeti értékre történő kiegészítésre vonatkozó kötelezettséget, hanem a felperesre személyes kötelezeti minőségében, erre tekintettel a per tárgyat egyébként sem képező közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozatnak a jogvita elbírálása szempontjából nem volt jelentősége.

IV.

Tisztességtelenségi teszt:

A III. pontban kifejtetteket meghaladó körben a sérelmezett rendelkezések jellegénél fogva fel sem merül, hogy azokat jogszabály állapította meg vagy jogszabály előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra, s emiatt a Ptk.209.§ (5) bekezdése alapján kizárt lenne tisztességtelenség minősítésük, emiatt a feltétel tisztességtelensége a rPtk.209.§ (2) bekezdése szerint vizsgálendő volt.

Összességként az állapítható meg a vizsgálat alapján, hogy a sérelmezett feltételek világosak és érthetőek, kellő részletességben szabályozták a felek jogviszonyát, a felperes által vélt hiányosságaik - a nemzeti jog garanciális rendelkezéseire is tekintettel - a fogyasztó oldalán olyan tényleges és jelentős hátrányt nem eredményeznek, ami a nemzeti jog szabályai alapján nem orvosolt. A megfogalmazásában is világos és érthető feltételek vonatkozásában nem volt megállapítható az, hogy ténylegesen alkalmasak lennének a felek közötti egyensúly fogyasztó hátrányára történő, indokolatlan megbontására.

Megalapozatlanul hivatkozott a felperes arra, hogy a kifogásolt feltételek hibája nem azok pozitív tartalmában, hanem hiányosságaiban keresendő. A felperes alapvetően azt sérelmezte, hogy a szerződés nem határozza meg tételesen az értékcsökkenés azon mértékét, melynek esetén a bank pótfedezetet kérhet a személyes kötelezettől (adóstól), nem határozza meg, hogy mi felel meg a pótfedezetnek és azt sem, hogy mi tekintendő a bank által megszabott „megfelelő” határidőnek.

Az elsőfokú bíróság ezzel összefüggésben helyes jogi álláspontot foglalt el. **A konkrét esetben magában a szerződésben kimunkálta a alperes a fedezet kiegészítésére vonatkozó rendelkezéseket.** A kereset tárgyát képező feltétel tisztességtelensége szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a felperes által hiányolt részletszabályokat maga a szerződés támadott 7.4.c. pontja, vagy egyéb rendelkezése tartalmazza. A rPtk. 209.§ (2) bekezdése értelmében ugyanis - egyebek mellett - vizsgálni kell az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel vagy más szerződésekkel való kapcsolatát is, s a tisztességtelenség vagy annak hiánya csak az együttes összefüggések fényében állapítható meg.

Az üzletszabályzat 7.1.6. pontja szerinti - a biztosítékból való kielégítést veszélyeztető - értékcsökkenés mértékét a kölcsönszerződés 7.2. pontja kellő konkrétsággal meghatározza. (Az elsődlegesen a 7.1. pontban megállapított 8.600.000.Ft hitelbiztosítéki értékhez képest a zálogtárgy értékének 10%-kal történő csökkenése esetén áll fenn.) A pótfedezet mibenléte is konkretizált, ingatlan esetében azt az üzletszabályzat 9.61.d. pontja további ingatlan biztosítékban határozza meg, ennél részletesebb meghatározás nem szükséges.

Általánosságban is rámutat arra az ítélőtábla, hogy a fedezet mibenlétére (kiválasztására és elfogadására) vonatkozó szempontok és a kötelezettet terhelő határidő előre történő meghatározása nem szükségképpen eleme a szerződésnek (az utóbbi esetben erősen tényállásfüggő is), részletes szabályozásuk elmaradása nem teszi a fedezet kiegészítést előíró feltételt tisztességtelenné. Nem az általános szerződés feltétel tisztességtelensége körébe tartozó kérdés, hanem a hitelező ilyen irányú felszólítása alapján a felek között kialakult konkrét jogvita keretében dönthető el, hogy a hitelező megalapozottan gyakorolta-e jogait, megfelelő határidőt biztosítva kérte-e fedezet kiegészítését, s járt el a kiegészítő fedezet értékelése és elfogadása kapcsán. (Szegedi Ítélőtábla Pf.II..../2016/4.)

Nem mellőzhető annak figyelembe vétele, hogy az alperesi pénzügyi intézet szabályozás hiányában sem állapíthatja meg önkényesen, hogy a zálogfedezet értékcsökkenése, illetve a pótfedezet értéke milyen mértékű. Ezen eljárás ugyanis a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet kógens előírásai által részleteiben szabályozott, utólagosan is ellenőrizhető. E jogszabály garanciális előírást tartalmaz az értékelés időpontjára, az értékelést végző képzettségére és az értékelés során alkalmazandó módszerekre is, így ennek a szerződésben történő megismétlése szükségtelen, elmaradása nem kifogásolható.

Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra is, hogy a fedezet kiegészítésre nyitva álló **„megfelelő határidő”** analóg - a zálogkötelezettek irányadó, így a jelen esetre nem alkalmazandó, de hasonló helyzetet szabályozó - a rPtk.261.§ (2) bekezdése 2. mondatában szereplő szöveggel. A határidő megfelelése kapcsán minden alap nélkül hivatkozott arra a felperes, hogy a bank kielégítési joga akkor is megnyílhat, ha az állagvédelem és a zálogfedezet kielégítés terén minden tőle telhetőt megtesz.

A 2008.01.01. napjától már nem hatályos 14/2001. (III.9.) PM rendelet 4.§ d/ pontja alapján a hitelintézetet terhelő minősítési kötelezettség érdekében készítendő fedezetértékelési szabályzat nem jogszabály, az a hitelintézet belső számviteli normája, mely a felek szerződéses jogviszonyában nem tekinthető irányadónak. A keresettel támadott kikötés nem biztosított a bank részére egyoldalú szerződésmódosítási jogot, így a 2/2012. (XII.10.) PK véleményben megfogalmazott elvek a kereset vonatkozásában nem voltak alkalmazandóak.

A fentiekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban is vesztes felperes a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján köteles az I. r. alperes másodfokú eljárással kapcsolatos költségeinek a megtérítésére, ugyanakkor saját másodfokú eljárási költségeinek viselésére. A II.-IV. r. alpereseknek a másodfokú eljárással összefüggésben megtérítendő költsége nem merült fel, így erről az ítélet táblának sem kell határoznia. Az I.r. alperes másodfokú eljárási költségét az ítélet tábla a jogi képviselő 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése és 4/A.§-a alapján meghatározott munkadíjában állapította meg.

G y ő r, 2017. szeptember 11.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Mészáros Zsolt sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk. bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: