

A Fővárosi Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Bihary, Balassa és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2017. február 22. napján kelt 30.G.41.273/2016/19. számú ítélete ellen a felperes által előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy érvénytelen a peres felek között 2007. november 21-én létrejött „Szerződés jelzálogjog alapításáról (hitelkiváltási és szabadfelhasználási célra)” elnevezésű szerződés II.5. pont második bekezdésének azon rendelkezése, amely szerint „... vagy az Adós Zálogjogosult felé fennálló esedékes fizetési kötelezettsége teljesítésére fordítani.”, valamint a II.7. pont azon rendelkezése, amely szerint „Ha a Zálogtárgy(ak) értékében e szerződés időtartama alatt a Zálogjogosultnak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be, és a Zálogjogosult megítélése szerint szükség van a biztosíték kiegészítésére, a Zálogkötelezett(ek) és/vagy a Kölcsönszerződés vonatkozó rendelkezése szerint az Adós a Zálogjogosult felhívására haladéktalanul köteles(ek) újabb, a Zálogjogosult szerint erre megfelelőnek ítélt biztosítékot nyújtani.”;

egyebekben helybenhagyja.

A felperes perköltségben marasztalását mellőzi és kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 42.000 (negyvenkettőezer) forint eljárási illetékből álló együttes első- és másodfokú perköltséget; az ezt meghaladó költségeiket a peres felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes módosított keretében annak a megállapítását kérte a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése, 209/A. (2) bekezdése és a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjai alapján, hogy közte és az alperes között 2007. november 21-én létrejött jelzálogszerződés II.5., II.7., valamint II.10. pontjának első és második bekezdése tisztességtelenség miatt semmis, ezért a jelzálogszerződés részlegesen érvénytelen. A II. 5. pont körében arra hivatkozott, hogy az alperes elszámolási kötelezettség nélkül válik a biztosítás szerződés kötelezettjévé, továbbá a kikötés tartozás hiányában is lehetővé teszi a biztosítási összeg elvonását az adóstól és megakadályozza a régi Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdéseiben foglalt diszpozitív szabály érvényesülését. A II.7. pont azért tisztességtelen, mert a nem kellően részletes meghatározás miatt az adósok számára kiszámíthatatlan, hogy mit fogad el fedezetként a bank és az ezeket befolyásoló tényezők és körülmények megismerhetetlenek maradnak. Ezen túlmenően ez a szerződési feltétel nem egyezik meg a régi Ptk. vonatkozó rendelkezéseivel. A II.10. pont alapján az alperes választja ki az általa készített listáról azt a szakértőt, aki az értékbecslést készíti, ebbe a felperesnek mint adósnek nincs beleszólása és az elkészült szakvéleményt sem vitathatja.

Az alperes az ellenkérelmében a felperes keresetének az elutasítását és perköltségben marasztalását kérte. A II.5. pont kapcsán előadta, hogy a felek a szerződéskötéskor hatályos régi Ptk. 260. § (3) bekezdése alapján rendelkeztek a biztosítási összeg felhasználásáról, ezért ennek a pontnak a tisztességtelensége a régi Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján nem vizsgálható. A II.7. pont szövege összhangba van a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésével, ezért annak tisztességtelensége a régi Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján ugyancsak nem vizsgálható. A támadott rendelkezés kizárólag a fedezet értékének a fenntartására vonatkozik, teljes mértékben megfelel a régi Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak. A szerződés II.10. pontja azt az esetet szabályozza, amikor a zálogjogosult kielégítési joga már megnyílt. Ebben az esetben a régi Ptk. 255-258. §-ai biztosítják azt a jogot, hogy a zálogjogosult a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével maga értékesítse. A támadott rendelkezés lehetővé teszi, hogy az ár meghatározása megfelelő szakértelem bevonásával történjen, az alperes nem jogosult azonnal bármilyen áron elindítani a zálogtárgy értékesítését, hanem meghatározott időn belül, meghatározott szakértőt köteles igénybe venni.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 63.500 forint perköltséget.

A határozata indokolásában tényként rögzítette, hogy a peres felek 2007. november 21-én „Szerződés jelzálog alapításáról (hitelkiváltási és szabadfelhasználási célra)” megnevezésű szerződést kötöttek, amelyben utaltak az ugyanezen a napon létrejött kölcsönszerződésre. Ennek a kölcsönnek a biztosítására alapítottak jelzálogjogot. A jelzálogszerződés II.5. pontja a vagyont biztosításról, a II.7. pontja a zálogtárgy értékében bekövetkező értékcsökkenésről, a II.10. pontja a zálogjogosult kielégítési jogának megnyílásáról tartalmaz rendelkezéseket.

Az elsőfokú bíróság az ítélet jogi indokolása szerint a felperes keresetét a régi Ptk. 209. § (1), (2), (3), (5) és (6) bekezdései, a 209/A. § (2) bekezdése, a 260. § (2) és (3) bekezdései, 261. §-a, 257. (1) és (2) bekezdései, a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), és b) pontjai, a 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 8. § (1)-(3) bekezdései, a 10. § (1)-(3) bekezdései alapján bírálta el. Megállapította, hogy a szerződés II.5. pontja a vagyont biztosítási kötelezettséget és a kapcsolódó további rendelkezéseket tartalmazza, amely kikötés átlátható, arányos, mindkét fél számára előnyös, ezért a tisztességtelenség nem állapítható meg. Kiemelte, hogy a régi Ptk. 260. (2) és (3) bekezdései kifejezetten nevesítik, hogy a zálogtárgy elpusztulásának értékcsökkenése pótlására a biztosítási összeget kell fordítani, azaz nem ellentétes a törvényi szabályozással a fedezeti ingatlan biztosításának előírása, nem bontja meg a szerződési egyensúlyt, és nem jár indokolatlan, egyoldalú hátránnyal a felperesre nézve.

A szerződés II.7. pontja megfelel a régi Ptk. 261. §-ában írtaknak, ezért a 209. § (6) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek. A kikötés 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. A rendelkezés világos és egyértelmű, ezért tisztességtelensége nem is vizsgálható. A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontjába sem ütközik, mivel annak megítélése, hogy a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, nem a zálogjogosult kizárólagos értelmezésére tartozik, hanem objektív körülmény. A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének b) pontjának sérelme sem állapítható meg, mert ez a peresített kikötés tartalma szempontjából irreleváns.

A szerződés II.10. pontjának első két bekezdése a zálogjogosult kielégítési jogának megnyílásakor követendő eljárásra ír elő rendelkezéseket. A támadott kikötésben hivatkozott Rendelet 8. § (1)-(3) bekezdései ugyancsak ezt szabályozzák. A régi Ptk. 257. § (1)-(3) bekezdései, valamint a Rendelet 10. § (1)-(3) bekezdése a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésére vonatkozóan tartalmazzak további részletszabályokat. A támadott rendelkezések megfelelnek a Rendeletben és a régi Ptk.-ban előírtaknak, tisztességtelenségük megállapítása ezért a régi Ptk. 209. §-ának (6)

bekezdése alapján kizárt. A szakvéleménnyel kapcsolatos felperesi érvről az elsőfokú bíróság megjegyezte, hogy az eljárás megindításának előzménye a zálogjogosult kielégítési jogának megnyílása és a Rendelet keretjelleggel fogalmazza meg a követendő eljárást. A szakvélemény elkészítésére és annak minősítésére vonatkozó további rendelkezések nélkül a zálogjogosult alperest ténylegesen nagyobb döntési szabadság illetné meg, a Rendeletből nem következik, hogy az eljárás ezen részére a zálogkötelezettnek ráhatása lenne. Ennek ellensúlyozásaként a zálogkötelezettet a Rendelet 10. § (2) bekezdése alapján kifogásolási jog illeti meg, amelyet egyébként a felperes által a keresetében nem támadott szerződés II.10. pont negyedik bekezdése is tartalmaz. Az ebben a pontban támadott rendelkezések világosak és érthetőek, egyben megfelelnek az indokolhatóság követelményének is. A szerződésnek ez a kikötése sem ütközik a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontjaiba.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte annak megváltoztatásával a keresetének történő helyt adást, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Pp. 221. § (3) bekezdését és a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a), b) és j) pontjait. Kifejtette, hogy a döntés megalapozottságát az indokolásnak kell biztosítania a való tényállás megállapításával és a vonatkozó anyagi jogszabályok helyes alkalmazásával. Az indokolási kötelezettség megsértése a lényeges eljárási szabálysértések közé tartozik, mivel így az ítélet megalapozatlan és egyben felülbírálatra alkalmatlan lesz. Véleménye szerint az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása formális, az érvénytelenséget egy mondatban állapította meg, az ezzel kapcsolatos állításainak tételes cáfolatát jogszabályi hivatkozásokkal együtt ténylegesen nem tartalmazza. A szerződés II.5. pontja körében ismételt előadta, hogy ez a kikötés azért tisztességtelen, mert az alperes elszámolási kötelezettség nélkül válik a biztosítási szerződés kedvezményezettjévé. Megakadályozza a régi Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdéseiben foglaltak érvényesülését, mivel a szerződés rendelkezése miatt nem áll módjában a biztosítási összeget a zálogtárgy helyreállítására fordítani. A kikötés alapján az alperes válik kizárólagos kedvezményezetté és ezzel lehetősége van arra, hogy a biztosítási összeget a lakásingatlan helyreállítása helyett a kölcsön törlesztésére fordítsa, amely egyensúlytalanságot idéz elő és a jóhiszeműség követelményével ellentétben áll.

A szerződés II.10. pontja körében előadta, hogy a régi Ptk. 257. § (1) és (2) bekezdéseiből következően a jogszabály lehetőséget biztosít arra, hogy a jogosult a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével maga értékesíthesse. Ennek feltétele, hogy a legalacsonyabb eladási ár, illetve ennek számítási módja és a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltától számított határidő meghatározásra kerüljön, amely a támadott szerződése rendelkezésben benne van, és a szerződés megfelel annak a feltételnek is, hogy meg kell határozni a legalacsonyabb eladási árat, illetve számítási módját. Ebben kitételben az sérelmes, hogy a bank az, aki összeállítja azoknak az értébecslőknek a listáját, akiknek a szakvéleményét elfogadja, és ebbe az adósnak nincs beleszólása. Erről a listáról a bank választhatja ki azt a szakértőt, aki a szakvéleményt elkészíti, amibe az adósnak ugyancsak nincs beleszólása. Ezen túlmenően a szerződés nem biztosít semmilyen jogot az adós számára, hogy az elkészült szakvéleményt vitassa. Önmagában az, hogy a bank jogosult az értékesítésre, nem tisztességtelen, mivel ezt a jogosultságot jogszabály teremti meg, de az már a jóhiszeműség és a tisztesség követelményét sérti, hogy az adósnak semmilyen beleszólása nincs a szakértő kiválasztásába és a szakvéleményben foglaltakat gyakorlatilag nem vitathatja, azt el kell fogadnia. A szerződés II.7. pontja vizsgálható, mert különbözik a régi Ptk. irányadó normaszövegétől és a tisztességtelenség megállapítására azért kerülhet sor, mivel nemcsak a zálogtárgy álagromlásához mint feltétel bekövetkeztéhez fűződik a felek jogviszonyában a zálogtárgy helyreállítása, hanem több más körülményt is megjelöl a szerződés vitatott pontja. Ez a feltétel azért is tisztességtelen, mert ennek értelmezésére a szerződő felet a fogyasztóval szemben

egyoldalúan jogosítja, mivel nem állapítható meg, hogy az alperes mi alapján fogja a zálog romlását megállapítani, annak mértéke hogyan számítható ki. A fogyasztó ezért előre azzal sem tud számolni, hogy mikor, milyen körülmények bekövetkezte esetén lesz köteles a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. A szerződés azt sem rendezi, hogy a zálog romlása körében az állagromlást, amely műszaki szakkérdés és pl. az ingatlanpiaci árak változását, amely ingatlanforgalmi szakkérdés, milyen paraméterek szerint ítéli meg, az ezeket befolyásoló tényezők és körülmények megismerhetetlenek maradnak.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes perköltség fizetésére kötelezését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megfelelően és részletesen rögzítette a tényállást, az ítéletben az egyes kereseti kérelmeket egymás után sorra véve, részletesen és megfelelően megindokolta. Ezzel kapcsolatban megjegyezte, hogy a felperes egyik kereseti kérelme sem terjedt ki a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének j) pontjára, kizárólag a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjaira hivatkozott. Ezeket a jogszabályi hivatkozásokat az elsőfokú bíróság vizsgálta, azokat a kereset elbírálása körében értékelte. A szerződés II.5. pontjánál a zálogjogosult alperesnek választási lehetősége van, hogy a kártérítési összeget vagy a zálogtárgy helyreállítására fordítja, vagy kifizeti a felperesnek a zálogtárgy helyreállítása céljából, vagy a felperes mint adós esedékes fizetési kötelezettségének teljesítésére számolja el. Ebből a rendelkezésből az is következik, hogy amennyiben a felperesnek nincs esedékes fizetési kötelezettsége, akkor az alperes csak az első két lehetőséggel élhet. Az elszámolási kötelezettség mind a régi Ptk.-ból, mind a kölcsön-, illetve zálogszerződésből következik, mivel a megfizetett összeggel a felperes tartozása csökken. A kikötés egyértelműen esedékes tartozásról beszél, azaz nem áll fenn az a felperesi kijelentés, hogy tartozás hiányában is elvonható a biztosítási összeg. A régi Ptk. 260. § (3) bekezdése éppen azt mondja ki, hogy a kártérítési összeg a zálogtárgy helyébe léphet, ezért a támadott kikötés teljes egészében összhangban van a régi Ptk. vonatkozó rendelkezéseivel.

A szerződés II.10. pontja megfelel a Rendelet 8. és 10. §-ának, a régi Ptk. 257. §-ának, ezért tisztességtelenségük megállapítása a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján kizárt. Amennyiben a tisztességtelenség vizsgálható lenne, a kereseti kérelem e vonatkozásban akkor is alaptalan, mert a támadott rendelkezés kifejezetten azt biztosítja, hogy az értékesítési ár meghatározása megfelelő szakértelemmel történjen. Amennyiben ezt a felek nem rögzítették volna így, akkor az alperest ebben a tekintetben még nagyobb szabadság illetné meg. Az alperes a régi Ptk. alapján maga értékesíthet, ezért nem minősülhet tisztességtelennek az, ha maga választja ki az értékbecslőt. Az ellenkérelméhez A/8. szám alatt csatolt egy elsőfokú bírósági ítéletet, amelynek indokolását kérte a jelen perben figyelembe venni.

A szerződés II.7. pontja tekintetében előadta, hogy amennyiben a támadott rendelkezés tisztességtelensége vizsgálható lenne, az akkor sem tisztességtelen, mivel ez egyértelműen arra az esetre vonatkozik, hogy ha a zálogtárgy értéke csökken, akkor a zálogjogosult mit tehet. A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába ütközése szóba sem jöhet, mivel ez a jogszabályi rendelkezés a támadott kitétel esetében nem releváns, mert nem jogosítja fel a hitelezőt a szerződés értelmezésére.

Az ítéletábra a felperes fellebbezését a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, mivel a felek az erről szóló értesítést követően tárgyalás tartását nem kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem érintett, jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéletábra teljes terjedelmében vizsgálta felül.

A fellebbezés részben alapos.

A felperes fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére is irányult, amelynek indokaként a Pp. 221. § (3) bekezdésének megsértését jelölte meg. Az ítéletábra elsődlegesen ezt az indítványt vizsgálta, mert annak megalapozottsága az érdemi felülvizsgálatot kizárná. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítélete megfelel a Pp. 221. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek, az indokolása tartalmazza a peres felek által rendelkezésre bocsátott okiratok alapján az általa megállapított tényállást. Megjelölte, hogy mely jogszabályi rendelkezések alapján bírálta el a felperes keresetét. A támadott szerződéses pontokat a felek által hivatkozott jogszabályok alapján vizsgálta és mindegyik pontnál külön-külön megindokolta, hogy miért nem tartja azokat tisztességtelen kikötéseknek. Mindebből az következik, hogy az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségének eleget tett, ezért nem követett el olyan eljárási szabálysértést, amely a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését megalapozná. Az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét ezért érdemben vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéletábra a döntésével azonban csak részben értett egyet az alábbiak miatt.

A felperes a keresetében és a fellebbezésében is kifejtettek szerint a zálogszerződés II.5. pontját azért tartotta tisztességtelennek, mert a biztosítási szerződés alapján járó összeggel kapcsolatban az alperes vonatkozásában elszámolási kötelezettség nem került kikötésre, amely azonban nem jelenti azt, hogy az alperesnek a hozzá befolyó összeggel nem kell elszámolnia. Ezen az alapon a kikötés tisztességtelensége sem a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése, sem a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontja alapján nem állapítható meg.

A régi Ptk. 209. § (1) bekezdése szerinti tisztességtelenség vizsgálata során 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 zálogszerződés II.5. feltétele nem vitásan az alperes számára választási lehetőséget biztosít, hogy a kártérítési összeget mire fordítsa. Fordíthatja a zálogtárgy helyreállítására, vagy kifizetheti a zálogtárgy helyreállítása céljából, vagy elszámolhatja a felperes esedékes fizetési kötelezettségének teljesítésére. A régi Ptk. 260. § (3) bekezdéséből következően azonban a tulajdonos vagy a jogosult kérheti, hogy a biztosítási összeget a zálogtárgy helyreállítására fordítsák. A zálogszerződés II.5. pontja a kártérítés összegének felhasználására vonatkozóan ezt a lehetőséget kizárja, az ingatlan tulajdonosának semmilyen beleszólást nem biztosít, ezért az egyensúlyt megbontja. A vagyont biztosítás célja éppen az, hogy a zálogtárgy elpusztulása vagy értékcsökkenése esetén a biztosítási összeg szolgáljon a zálogtárgy helyreállítására, amely szempontból nincs jelentősége annak, hogy a zálogjogosult vagy a felperes állítja-e helyre a zálogtárgyat a kártérítés összegéből. A régi Ptk. 260. § (3) bekezdése nem teszi lehetővé a zálogjogosult bank részére, hogy a biztosítási szerződés alapján kifizetett kártérítési összeget az adós esedékes fizetési kötelezettségének teljesítésére fordítsa. A kikötés csak az alperes számára előnyös, mivel kizárólag az ő választásán múlik, hogy a vagyont biztosítási szerződés alapján járó kártérítési összeget a zálogtárgy helyreállítására, vagy az adós esedékes fizetési kötelezettségének a teljesítésére veszi-e igénybe. A

kártérítési összeg felhasználása körében a zálogszerződés II.5. pontjában a három felhasználási feltétel vagylagosan került meghatározásra, egyik sem élvez elsőbbséget a másikkal szemben. Abban az esetben, ha a biztosítási összeget nem a helyreállításra fordítják, az adós a Ptk.-ban biztosított jogát nem gyakorolhatja és a vagyont biztosítási szerződés célja is meghiúsul. A kikötés ilyen módon jelentős egyenlőtlenséget és a fogyasztó oldalán olyan jelentős hátrányt idéz elő, amit a nemzeti jogszabályok nem orvosolnak, ezért a feltétel érintett része a régi Pt. 209. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen. A tisztességtelenség tehát nem a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontja alapján állapítható meg, mert ennél a pontnál nem a szerződés értelmezéséről van szó, hanem a zálogjogosult kártérítési összegre vonatkozó választási jogáról. A kártérítési összeg felhasználásával kapcsolatban a teljesítés szerződésszerűségének megállapítása sem merül fel, ezért a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének b) pontja sem alkalmazható. A fentiekre tekintettel ezen pontból megállapítható azon rész tisztességtelensége, amely lehetőséget biztosít a zálogjogosultnak arra, hogy a biztosítási összeget a fennálló esedékes fizetési kötelezettség teljesítésére fordítsa.

A zálogszerződés II.7. pontja tekintetében is az irányadó jogszabályi rendelkezést kellett vizsgálni. 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 fenti rendelkezés a zálogtárgy állagromlásának esetét szabályozza. Ezzel szemben a szerződéses kikötés értékcsökkenésről 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, így a rendelkezése nem egyértelmű, nem világos, nem érthető. A felperes helyesen hivatkozott a 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 pontosabb, átlátható megfogalmazás hiányában 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 biztosíték 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 zálogjogosult által „megfelelőnek ítélt” újabb biztosíték nyújtása nem az, mert nem állapítható meg, hogy ez a már zálogjoggal terhelt dolgot érinti, vagy újabb zálogtárgy bevonását, esetlegesen más megoldást foglal magában.

A zálogjogosult a zálogszerződés szabályai szerint a követelés biztosítására szolgáló zálogtárgyból kereshet kielégítést [a régi Ptk. 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, továbbá 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 felperes az elsőfokú eljárásban és a fellebbezésében is elismerte a zálogszerződés II.10. pontjával kapcsolatban, hogy a jogszabály lehetőséget biztosít a jogosultnak a zálogtárgy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítésére. Azt sem vitatta, hogy a szerződésben szerepel, hogy milyen időintervallumban és ki által készített szakvéleményben meghatározott 30 napon belüli értékesítést feltételező értéket határoznak meg a felek. Az elsőfokú bíróság az ítélet indokolásában helyesen hivatkozott arra, hogy a Rendelet szerződéskötéskor hatályos 8. és 10. §-ai a zálogtárgy értékesítésével kapcsolatos eljárási rendet határozzák meg. A felperes által a keresetében támadott zálogszerződés II.10. pontjának első két bekezdése a régi Ptk. 257. § (1)-(3) bekezdéseinek, továbbá szerződéskötéskor hatályos Rendelet szabályozásának kifejezetten megfelelt. Ezen túlmenően a fogyasztó felperes számára garanciát nyújt arra, hogy nem a bank az, aki az értékesítési árat meghatározza, hanem a szerződés szerint kifejezetten azt értékbecslők, szakértők megállapítására bízta. Az értékbecslés alapján a legalacsonyabb eladási ár és nem az eladási ár kerül megállapításra, mivel a tényleges eladási árat a piac alakítja, az lesz az értékesítés és a felek közötti elszámolás alapja. Egyetértett az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásával abban a tekintetben, hogy ez a támadott rendelkezés megfelel a régi Ptk.-ban és a Rendeletben előírtaknak, ezért a régi Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek. A kikötéssel kapcsolatban a Korm. rendelet 1. §-ának (1) bekezdés a) és b) pontjának alkalmazhatósága sem jöhet szóba, mivel a támadott rendelkezést nem kell értelmezni és a szerződésszerű teljesítés nincs összefüggésben a zálogjogosult kielégítési jogának megnyílásával és gyakorlásával.

Az ítéletábra rámutat arra, hogy a jogi szabályozás 2010. április 14-től a zálogkötelezett javára változott. A zálogjogosult vagy az általa megbízott személy bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés esetén a Rendelet - folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó - 8/A. § (1) bekezdése alapján a lakóingatlant az ingatlan fekvése szerint illetékes állami adóhatóság útján, az állami adóhatóság által üzemeltetett elektronikus árverési felületen kell értékesíteni. A 8/B. § (1) bekezdésének b) pontja szerint az árverés kiírásának előfeltétele, hogy a jogosult csatolja a 6 hónapon belül készült szakértői értékbecslést, a (2) bekezdés alapján az adóhatóság a szakértői értékbecslésben szereplő becsértéket összeveti az adózás rendjéről szóló törvényben meghatározott összehasonlítható értékadatok tartalmú nyilvánvalóságával. Ha a becsérték 30 %-ot meghaladó eltérést észlel, akkor az árverés kitűzését mellőzi, és erről értesíti a jogosultat, aki az árverés kiírását kizárólag az állam adóhatóság által felkért szakértő által megjelölt becsértéken kezdeményezheti.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben, a zálogszerződés II.5. pont utolsó fordulata és II.7. pontja megjelölt rendelkezése tekintetében a kereseti kérelemnek megfelelően megváltoztatta, ezt meghaladóan helybenhagyta.

A részben módosult döntésre tekintettel a felperes az elsőfokú eljárásban részben pernyertes lett,

ezért az ítélőtábla a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján határozott az elsőfokú eljárásban felmerült perköltség viseléséről akként, hogy az alperes javára perköltségben marasztaló rendelkezés mellőzésével az alperest, mint pervesztes felet kötelezte a felperes javára a kereseti illeték 50 %-ának megfizetésére, míg a támadott feltételek folytán a fele-fele arányú pernyertességre tekintettel a felek a jogi képviselettel felmerült további költségeiket maguk viselik.

A felperes fellebbezése részben eredményre vezetett, ezért a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a fellebbezési illeték fele részének a megfizetésére, és a fele-fele arányú pernyertességre tekintettel határozott úgy, hogy a másodfokú eljárásban a jogi képviselettel felmerült költségeiket a peres felek maguk viselik.

Budapest, 2017. év szeptember hó 6. napján

. Sándor Ottó s. k.

a tanács elnöke

. Kurucz Zsuzsánna s. k.

előadó bíró

. Buglyó Gabriella s. k.

bíró

A kiadmány hitelül:

bírószági tisztviselő