

A Fővárosi Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd) által képviselt felperes neve(**felperes címe**) felperesnek – az Imre Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Imre András ügyvéd) által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék 2017. május 10. napján meghozott I.G.40.731/2016/7. számú ítélete ellen az alperes részéről 8. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 6350 (hatezer-háromszázötven) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetével annak megállapítását kérte, hogy érvénytelen az alperessel 2008. június 24-én megkötött zálogszerződés IV.1. pontjának az a rendelkezése, miszerint „Ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenése) a zálogból való kielégítést veszélyezteti, a Zálogjogosult felhívására a Zálogkötelezettek a felhívásban megszabott határidő alatt kötelesek a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. Amennyiben a Zálogkötelezettek a fenti felhívás ellenére a Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészítik ki, a Zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés lejárta hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.”. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 209/A. § (2) bekezdésére, továbbá a fogyasztóval kötött szerződésekben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjára alapította. Állította, hogy a szerződéses kikötés nem felel a szimmetria és ténylegesség, az arányosság és objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás, a tételes meghatározás elvének, így a Ptk. 209. § (4) bekezdése és a 93/13/EGK irányelv (a továbbiakban: Irányelv) 5. cikkének. A szerződéses feltétel nem egyezik meg a Ptk. felek jogviszonyára irányadó normaszövegével, mert a zálogfedezet kiegészítésének kötelezettségét nem csak a zálogtárgy állagromlásához, hanem több más feltételhez köti. A nem kellően részletes meghatározás miatt kiszámíthatatlan, hogy az alperes mit fogad el fedezetként, az ezeket befolyásoló tényezők és körülmények megismerhetetlenek. A támadott kikötés a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján is tisztességtelen, mert egyoldalúan az alperest jogosítja fel annak értelmezésére, hogy milyen mértékű a zálogtárgy

romlása, annak értéke és egyoldalúan határozhatja meg a fedezet kiegészítésére vonatkozó szabályokat, határidőket.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Azzal védekezett, hogy a szerződéses kikötés tisztességtelensége nem vizsgálható, mert az megfelel a Ptk. 261. § (2) bekezdésében és 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak. A Ptk. sem tartalmaz arra vonatkozó konkrét rendelkezést, hogy mit kell érteni a fedezet jelentős csökkenése alatt, így a jogszabály lehetővé teszi a kölcsön és a fedezet arányának változása esetére a szerződés felmondását azzal a kikötéssel, hogy az adósnak meg kell adni a lehetőséget a fedezet kiegészítésére, ami az adott esetben megvalósult. Hivatkozott arra, hogy a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény 70. §-a, valamint a jelzálog hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény által előírt kötelezettsége annak biztosítása, hogy a kölcsön megfelelő fedezettel rendelkezzen, így nyilvánvalóan nem tekinthető tisztességtelennek az olyan szerződési feltétel, ami az alperes törvényi kötelezettségének teljesítését biztosítja.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperes mint hitelező és zálogjogosult, továbbá a felperes mint adós és zálogkötelezett, továbbá felperes nevére született T. Á. adóstárs között 2008. június 24. napján létrejött számú, ingatlan jelzálogjoggal biztosított OTP Világ Hitel megnevezésű kölcsönszerződés IV.1. pontjának keresettel támadott rendelkezése tisztességtelen, ezért semmis. A szerződéses rendelkezések 2008. június 24. napjától nem jelentenek kötelezettséget a felperesre nézve. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 12.700 forint perköltséget és az államnak külön felhívásra 36.000 forint feljegyzett kereseti illetéket.

Az elsőfokú bíróság a keresetet a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 209. § (1), (3), (5) bekezdése és 209/A. § (2) bekezdése alapján bírálta el. Abból indult ki, hogy a Ptk. 209. § (5) bekezdésében meghatározott tiltó rendelkezés nem érvényesül, mert az alperes által hivatkozott jogszabályok csupán azt mondják ki, hogy a pénzügyi intézet megfelelő fedezetet köteles biztosítani. A fedezet biztosításának módját azonban a jogszabály nem állapítja meg, erről a felek a szerződésben rendelkeztek. A támadott feltétel nem azonos a Ptk. szerződés megkötésekor hatályos rendelkezéseivel, ezért a kikötés tisztességtelenségét vizsgálhatónak tartotta. Megállapította, hogy a szerződéses kikötés a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének sérelmével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontja meg a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát. A támadott kikötés a zálog romlását (a fedezet jelentős csökkenését) határozza meg az eredeti érték kiegészítésére való kötelezettség alapjaként. A zálog romlása azonban a szerződés értelmében akár a zálog állagromlása, akár a zálogfedezet értékének egyéb okból való csökkenése miatt bekövetkezhet, míg a jogszabály csak a zálogtárgy állagának romlását nevesíti a fennálló követelés kielégítését veszélyeztető okok között. Az „egyéb ok” tartalma a Ptk. alapján nem értelmezhető és nem meghatározható, így azt a szerződésben foglaltaknak megfelelően kell értelmezni. A szerződés viszont nem tartalmaz rendelkezéseket arra nézve, hogy a fedezet kiegészítésére milyen egyéb ok szolgál. Ebből az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy a támadott kikötés nem világos és nem egyértelmű, az alperes kerül abba a helyzetbe, hogy a szerződéses rendelkezés alapján meghatározza és értelmezza azokat az okokat, amelyek a zálogfedezet értékének csökkenését eredményezik. A Ptk. a zálogtárgy állagának romlása esetére egyértelmű következményt határoz meg, miszerint a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Ezzel szemben a szerződés a zálogtárgy eredeti értékére való kiegészítését írja elő a fogyasztó számára. Ennek alapján nem állapítható meg egyértelműen és világosan, hogy ez a kötelezettség a zálogjoggal terhelt dolgot érinti vagy újabb zálogtárgy bevonását, esetleg más megoldást jelent. Ekként a fogyasztóval

szerződő fél értelmezheti az adott szerződéses rendelkezést és annak teljesítését, amire tekintettel a kikötés a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja értelmében tisztességtelen.

A pervesztes alperest a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes ügyvédi munkadíjban álló perköltsége és a feljegyzett kereseti illeték viselésére.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett. Kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását és a felperes marasztalását az első- és a másodfokú perköltségben. Fellebbezését azzal indokolta, hogy a szerződési feltétel tisztességtelensége a Ptk. 209. § (5) bekezdése szerint nem lett volna vizsgálható, mert a lényegadó tartalmát, szerződéses szerepét, jogi-gazdasági rendeltetését tekintve és döntő részében szövegszerűen is megfelel a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglalt diszpozitív szabályoknak, ennél fogva nem minősülhet tisztességtelennek. Értelmezése szerint a szerződésben a felek a zálog romlásának esetéről közvetlen módon is rendelkeztek, megállapodásuk azonban csak egyetlen vonatkozásban tér el a Ptk. diszpozitív szabályától, nevezetesen, hogy a zálogfedezet értékcsökkenése egyéb ok folytán is bekövetkezhet. Az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően az egyéb okból bekövetkező csökkenésre vonatkozó kikötés világos és egyértelmű, további szövegszerű részletezést nem igényel. Értelmezése szerint bármely okból is következzen be a követelés kielégítése veszélyeztetésével járó esemény, a zálogfedezet kiegészítésének szükségességét kellően megalapozza. Nem tartotta helytállónak az elsőfokú bíróságnak azt a következtetést, hogy az alperes lenne jogosult meghatározni és értelmezni az okokat, a szerződés szövegezéséből ugyanis egyértelmű, hogy a zálogjogosult csak a zálogfedezet értékét csökkentő okra hivatkozhat. Az értékcsökkenés bekövetkezésének és mértékének bizonyítása az alperest terhelte, a bizonyítás sikertelenségének kockázatát is az alperes viselte. Amennyiben a szerződéses feltétel nem tartozna a Ptk. 209. § (5) bekezdésének hatálya alá, az elsőfokú ítélet azért jogszabálysértő, mert nem adja helytálló indokát annak, ami miatt a kikötés sérti a Ptk. 209. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakat. Kiemelte, hogy a kölcsön biztosítékának elégtelenségét eredményezi és ezáltal a fedezet kiegészítését teszi szükségessé a zálogtárgy állagromlása mellett az is, ha a követelés értéke nő meg az eredeti fedezet értékéhez képest. Ez utóbbi esetben a fedezet kiegészítése szintén jogos igénynek számít, így indokolt, hogy a zálogkötelezett a zálogtárgy állagromlásán kívüli más releváns esetre is vállalja a fedezeti érték kiegészítését. A zálogszerződés erre irányuló rendelkezése a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek egyensúlyát nem bontja meg a fogyasztó hátrányára.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és az alperes másodfokú perköltségben való marasztalására irányult. Kiemelte, hogy a támadott kikötés érdemi vizsgálatára azért kerülhetett sor, mert a szerződéses feltétel nem egyezik meg a Ptk. normaszövegével. Az elsőfokú eljárásban előadottakat részben megismételve hangsúlyozta, hogy a támadott kikötés a szerződési feltétel értelmezésére a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítja fel, így a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján tisztességtelen. Nem állapítható meg és nem is volt előre látható, hogy amennyiben a zálogtárgy állagromlása a zálogfedezet értéknövekedésénél kisebb mértékű, az alperes minek alapján fogja a zálog romlását megállapítani és annak mértéke hogyan számolható ki. A szerződés azt sem rendezi, hogy a zálog romlása körében egyébként műszaki szakkérdésnek minősülő állagromlás és az ingatlanpiaci árak változása milyen paraméterek szerint lesz megítélve. Az alperes mindezt független szakértővel állapíttatja meg, avagy saját maga mérlegeléssel dönti el. A Ptk. 261. § (2) bekezdése a zálogtárgy állagromlását szabályozza, ezzel szemben a szerződéses kikötés a zálog romlását nevesíti, ami magában foglalja az egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenést is, ugyanakkor nem határozza meg, hogy milyen egyéb ok miatti értékcsökkenésről lehet szó. Így az alperes van abban a helyzetben, hogy választása szerint az értékcsökkenés okaként bármit megjelölhessen. A szerződéses kikötés szerint a fogyasztó a fedezet

kiegészítésére köteles, a zálogtárgy helyreállításának lehetősége fel sem merül, ami a Ptk. szabályaihoz képest hátrányosabb helyzetet eredményez. A zálogfedezet eredeti értékre való kiegészítésének kötelezettsége a Ptk. szabályaihoz képest nem egyértelmű rendelkezés, nem állapítható meg, hogy ez milyen megoldást foglal magában. Hangsúlyozta, hogy a Ptk. szerint a kielégítési jog abban az esetben nyílik meg, ha a zálogkötelezett a zálogtárgy helyreállítására, illetve a biztosíték adására irányuló kötelezettségének megfelelő határidőn belül nem tesz eleget. Ezzel szemben a szerződés szerint az alperes kielégítési joga akkor nyílik meg, ha a felperes nem egészíti ki a fedezetet az eredeti értékére. A fellebbezésben hivatkozott bizonyítási kötelezettség a tisztességtelenségtől független, jelentősége annak van, hogy a szerződési feltétel érvényessége esetén elegendő az alperes által megjelölt bármely egyéb ok fennállását bizonyítani, szemben a Ptk. hivatkozott rendelkezéseivel.

A Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében bírálta felül az elsőfokú ítéletet, mert annak nem volt fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az alperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a támadott szerződési feltételt helyesen idézte, azonban az ítéltábla a megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki. A 2008. június 24-én megkötött kölcsönszerződés I.2.b) pontja szerint a kölcsön folyósításának feltétele volt a jelzálogul lekötött ingatlanra vonatkozó, az alperest egyedüli kedvezményezettként megjelölő teljes körű vagyonszociális szerződés bemutatása. A kölcsönszerződés III. pontja szerint az adósok a terhekre mindenkor fennálló kölcsön- és járuléktartozás tekintetében elfogadták a hitelező számlái és bizonylatai alapján készített közjegyzői ténytanúsítványban foglaltakat végrehajtási eljárás kezdeményezése céljából. A zálogszerződés IV.1. pontja a kereset tárgyává tett kitételt követően tartalmazza a kölcsönszerződés adósainak a fedezet kiegészítésére vonatkozó kötelezettségét és az ennek elmulasztásához fűződő jogkövetkezményeket, miszerint a hitelező az adósoktól a fedezet kiegészítését kérheti a kölcsöntartozásnak a futamidő során bekövetkező jelentős növekedése, illetve a fedezetként szolgáló ingatlan értékének jelentős csökkenése esetén, továbbá ha a devizaárfolyam nagymértékű változása miatt a fennálló kölcsöntartozás deviza eladási árfolyamon átszámított forintértéke meghaladja a bejegyzett jelzálogjog 86%-át. Ha az adósok a hitelező felhívása ellenére az abban megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet megfelelően nem egészítik ki, a hitelező a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondhatja és a teljes követelést lejárttá teheti. A zálogszerződés IV.2.a) és b) pontja szerint a kielégítési jognak akár a zálogjoggal biztosított követelés lejártá folytán, akár egyéb okból történő megnyíltával a hitelező a kielégítési jogot bírósági végrehajtás mellőzésével akként is gyakorolhatja, hogy a zálogtárgyat maga értékesíti. Erre az esetre a zálogtárgy legalacsonyabb eladási árát a szerződés szerint meghatározott hitelbiztosítéki érték 70%-ában állapították meg.

Az így kiegészített tényállással az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és lényegében annak indokaival is egyetértett, a fellebbezés kapcsán az indokokat az alábbiakkal egészíti ki, illetve pontosítja. A per tárgya kizárólag a zálogszerződés felperes által megjelölt feltételének érvénytelensége volt. A zálogszerződéstől elkülönülő kölcsönszerződés nem képezte a per tárgyát, így annak érvénytelensége nem volt vizsgálható és ennek eljárásjogi feltételei sem voltak adottak az adóstárs perben állásának hiánya okán. Ehhez képest a tényállás kiegészítését az a tény indokolta, hogy az anyagi jog [Ptk. 209. § (2) bekezdés] előírja a bíróság számára a támadott szerződési feltételnek más szerződési feltételekkel, illetve más szerződésekkel való kapcsolatának vizsgálatát is.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a zálogszerződés támadott feltétele nem tartozik a Ptk. 209. § (5) bekezdése szerinti kivételek körébe, önmagában abból az okból, hogy a feltétel nem egyezik meg a szerződéskötéskor hatályos Ptk. 262. § (1) bekezdésének tartalmával. A szerződés ugyanis nem csak az állagromlás esetére ír elő a zálogkötelezett terhére kötelezettséget, hanem ezt a kört kiterjesztve bármely okból bekövetkező értékvesztés esetére is. Az ítéletábra megjegyzi, hogy az alperes fellebbezési érvelése ellentmondásos volt abban a tekintetben, hogy a támadott kikötés jogszabálynak való megfelelésére, ugyanakkor arra is hivatkozott, hogy a Ptk. 262. § (1) bekezdése olyan diszpozitív szabály, amit jogában és módjában állt kiegészíteni, a felelősségi kört és annak terjedelmét kiterjeszteni. Amint azt az elsőfokú bíróság helyesen fejtette ki, a tisztességtelenség érdemi vizsgálatának nem volt akadály, ennek során abból kellett kiindulni, hogy a Ptk. tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó szabályai és a Korm. rendelet a 93/13/EGK irányelv (a továbbiakban: Irányelv) harmonizálását szolgálják, így azokat az uniós joggal összhangban, az uniós jog elsőbbségére és az Európai Unió Bíróságának (a továbbiakban: EUB) ítélezési gyakorlatára tekintettel kell alkalmazni.

Az EUB előzetes döntéshozatali eljárásban kifejtett álláspontja a tagállami bíróság számára kötelező jelleggel magyarázza és pontosítja az uniós jogszabály jelentését, terjedelmét (C-92/11. „RWE”-ítélet 58. pontja). A Ptk. 209. § (1) bekezdése szerinti tisztességtelenség vizsgálata során az EUB C-415/11. számú „Aziz” ítéletében kifejtettek irányadóak, amely szerint a fogyasztó kárára előidézett jelentős egyenlőtlenséget a nemzeti jog diszpozitív szabályaihoz képest kell vizsgálni, a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megsértését pedig abból a szempontból, hogy az ésszerűen eljáró fogyasztó egyedi megtárgyalás esetén elfogadta volna-e az érintett feltételt magára nézve kötelezőnek. Ami az első feltételt, az egyenlőtlenséget illeti, megállapítható, hogy a Ptk. 261. § (2) bekezdéséhez képest az eltérés lényeges. A zálogkötelezett a zálogtárgyból való kielégítés tűrésére vállal kötelezettséget arra az esetre, ha az adós nem teljesít. A kizárólag zálogkötelezettséget vállaló személy hitelezővel szembeni kötelezettségei nem azonosíthatók a kölcsönszerződés adósát terhelő kötelezettségekkel. A zálogkötelezettet nem terheli olyan tartalmú kötelezettség, ami a kölcsönszerződés felmondásának szabályaiból levezethetően az adóst, nevezetesen, hogy a biztosíték értékének jelentős csökkenése esetén a kölcsönre nyújtott biztosítékot köteles kiegészíteni [Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pont]. A magyar jog szabályai szerint a zálogkötelezettet terhelő egyetlen kötelezettség a zálogtárgy állagának rontásától való tartózkodási kötelezettség, ennek megsértése esetén keletkezik a Ptk. 261. § (2) bekezdése szerinti kötelezettsége. Az ítélezési gyakorlat és a jogértelmezés a Ptk. 261. § (2) bekezdésében szabályozott állagromlás alatt a zálogtárgynak a zálogkötelezettnek felróható állagromlását érti. Ehhez képest a támadott szerződési feltétel ennél sokkal szélesebb körű kötelezettséget határoz meg a zálogkötelezett számára azzal, hogy a felelősségét kiterjeszti, nemcsak az ő magatartására vagy mulasztására visszavezethető állagromlás, hanem a zálogfedezet értékének bármely, akár a zálogkötelezeten kívüli okból bekövetkező csökkenése esetére is, ami a Ptk. 209. § (1) bekezdése által megkívánt egyensúlytalan helyzetet eredményez.

Ugyanakkor az ítéletábra azt is megállapította, hogy a felperes mint zálogkötelezett a per tárgyát nem képező kölcsönszerződésnek az adósa is egyben, így rá a kölcsönszerződés feltételei is vonatkoznak. Ezért nincs döntő jelentősége a zálogtárgyra vonatkozó fedezet kiegészítésére irányuló feltételnek, mert a felperes adósként is köteles a fedezet kiegészítésére. A támadott feltételt a Ptk. 209. § (2) bekezdése szerint a szerződés más feltételeivel és más szerződésekkel együtt kell vizsgálni. A kölcsönszerződés viszont nem tárgya a pernek, így nem lehet azt vizsgálni, hogy a 4.1. pontban a kölcsönszerződés adósára nézve meghatározott feltételek és az ezekhez fűzött jogkövetkezmények tisztességtelenek-e. Ezért az ítéletábra abból indult ki, hogy jelentősége van a vagyonbiztosítási kötelezettségnek és az alperes kedvezményezett minőségének. A zálogfedezetül

lekötött ingatlanra teljes körű vagyonbiztosítási szerződést kellett kötni, aminek egyedüli kedvezményezettje az alperes volt, a biztosítási szolgáltatás őt illette meg. A vagyonbiztosítás alapján történő biztosítói teljesítés nem vitásan a biztosíték kiegészítését jelenti, amit a támadott szerződési feltétel egyáltalán nem vesz figyelembe. Ennek következtében előállhat az a helyzet, hogy az alperes egyfelől a biztosítási összeget felhasználja, másfelől a zálogtárgy állagromlására hivatkozással a fedezet kiegészítését is kéri, ami kétszeres igényérvényesítést tenne lehetővé. Ráadásul a szerződés IV.2. pontja szerint az alperesnek akkor is lehetősége van a kielégítési jog bírósági végrehajtás mellőzésével való gyakorlására és a zálogtárgy végrehajtási eljárásán kívüli saját maga által való értékesítésére, ha a felek között vitás, hogy a zálogtárgy felperesnek felróható állagromlása bekövetkezett-e. Ehhez képest a Ptk. 261. § (2) bekezdésén alapuló kielégítési jog gyakorlása főszabály szerint a Ptk. 255. § (1) bekezdése értelmében bírósági határozat alapján, végrehajtás útján történik. Ezt a szabályt a szerződés előbbi rendelkezései megkerülhetővé teszik. A támadott feltételt a további szerződési feltételekkel és a kölcsönszerződés feltételeivel együtt vizsgálva az következik, hogy az adott szerződési feltétel lehetővé teszi a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), b) pontja szerint, hogy az alperes a szerződésszegést, valamint a teljesítés szerződésszerűségét saját maga határozza meg. Az ítélet tábla a szerződés tisztességtelenségének vizsgálatakor figyelemmel volt az EUB C-34/13. számú ügyben kifejtett elvi álláspontjára is, amiből az következik, hogy a bírósági végrehajtáson kívüli értékesítés lehetőségét biztosító szerződési feltétel annyiban és csak annyiban lehet tisztességes, amennyiben a nemzeti szabályozás nem teszi lehetetlenné vagy aránytalanul nehézé a fogyasztónak biztosított jogok védelmét, amelynek vizsgálata a nemzeti bíróság feladata. Az értékesítésnek tehát abból a szempontból van jelentősége, hogy a neki felróható állagromlás vitatása esetén is olyan helyzetbe kerül a felperes, hogy a végrehajtáson kívüli értékesítés során megkötött adásvételi szerződés érvényességét a zálogszerződés bármely kikötésének tisztességtelenségére alapítottan eredményesen nem tudja vitatni. Ez pedig azzal a következménnyel jár, hogy a lakhatását biztosító ingatlan elvesztésével kell számolni az adott per tárgyát képező szerződési feltételnek a további feltételekkel összefüggő értelmezése miatt. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen állapította meg, hogy a szerződési feltétel tisztességtelen, ebben a körben a kölcsönszerződés felmondására vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek [Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pont] nem lehet az alperes által a fellebbezésben levezetett jelentőséget tulajdonítani, a zálogkötelezett és a kölcsönadós kötelezettségeit nem lehet felcserélni. Az ítélet tábla mindezen indokok alapján az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, így az alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint nem igényelhetette másodfokú perköltsége megtérítését és köteles a felperes másodfokú perköltsége a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján 2 munkaóra figyelembevételével megállapított és az áfa összegét is magában foglaló ügyvédi munkadíj megfizetésére.

Budapest, 2017. november 16.

Dr. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

. Matosek Edina s.k.. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelűl: