

Győri Ítéltábla
Pf.II.20.212/2017/4.szám

A Győri Ítéltábla a Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek**, a Madák Ügyvédi Iroda által képviselt **I. r.**, a törvényes képviselő 1 törvényes képviselő által képviselt **kk. II. r.**, a törvényes képviselő 1 törvényes képviselő által képviselt **kk. III. r.**, és **törvényes képviselő 1 IV. r. alperesek** ellen jelzálogszerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Veszprémi Törvényszék 2017. április 6-án kelt 1.P.21.021/2016/13. számú ítélete ellen a felperes által 17. sorszám alatt benyújtott 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 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 12.700,- (Tizenkettőezer-hétszáz) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 25.400,- Ft perköltséget.

Határozata indokolásában rögzítette, hogy a felek - az I. r. alperes, mint hitelnyújtó, a II. r. és a III. r. alperesek, mint hitelfelvevők és zálogkötelezettek, valamint a felperes és a IV. r. alperes, mint kezesek - 2007. április 11-én kötöttek CHF alapú, lakásvásárlás finanszírozási célú, annuitásos törlesztésű kölcsön-, zálog- és készfizető kezesi szerződést. A szerződéskötéskor az I. r. alperes által kidolgozott és alkalmazott általános szerződési feltételeket használták, a felperes, továbbá a II. r., IV. r. (helyesen: a II. - IV. r.) alperesek pedig fogyasztóként jártak el. A szerződés rendelkezett arról, hogy az I. r. alperes a hitelfelvevőknek 103.400 CHF devizahitelt tart rendelkezésére, és vállalta, hogy a rendelkezésre tartási időszak lejártáig a szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén forintban, legfeljebb 15.000.000,- Ft összegű kölcsönt folyósít 240 hónap futamidőre. Meghatározták a kamatlábnak a szerződéskötés időpontjában érvényes mértékét, a kamatperiódusok időtartamát, a kezelési költség mértékét, a THM-et, a kölcsön törlesztésének határidejét, a törlesztő részletek számát, és az induló törlesztő részlet összegét is. A kölcsön biztosítására szerződő felek a II. r. és a III. r. alperesek 1/2-ed - 1/2-ed arányú közös tulajdonát képező ... helyrajzi számú, a ... szám alatti lakás ingatlanra az I. r. alperes javára 103.400 CHF kölcsöntőke, valamint annak a szerződésben meghatározott járulékai mindenkor forint ellenértéke, és a zálogjog érvényesítésének költségei erejéig jelzálogjogot alapítottak. A szerződés 7.1. pontja a zálogtárgy szerződéskötéskori hitelbiztosítéki értékét 14.800.000,- Ft-ban állapította meg, míg a 7.2. pont szerint a zálogfedezet zálogból való kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésének minősül különösen, ha a szerződéssel lekötött zálogtárgy értéke a szerződésben meghatározott hitelbiztosítéki értékhez képest 10 százalékkal csökken. A szerződés 7.4.c) pontja alapján a Bank jelen szerződésből fakadóan igényérvényesítésre abban az esetben 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 6./A.1.a) pontja

értelmében a Bankot a Hitelfelvevő hitelképtelenné válása esetén azonnali hatályú felmondási jog illeti meg; hitelképtelenségnek minősül különösen, ha olyan tények jutnak a Bank tudomására, amely alapján a Bank követelése megtérülését veszélyeztetve látja.

A szerződés 9.4. pontja rögzíti, hogy a Hitelfelvevő, a Zálogkötelezett és a Kezes kijelenti, hogy a Bank Üzletszabályzatának tartalmát megismerte, az abban írtakat - külön tekintettel a Bankszámlák vezetéséről, a betétgyűjtésről és a kapcsolódó szolgáltatásokról szóló üzletszabályzat VII. fejezet 29. pontjában (Alkalmazandó jog és a jogviták eldöntése), valamint a Hitelműveletek végzéséről szóló üzletszabályzat 5.; 6.3.; 6.4.; 7.; 8.4.; 8.5.; 9.7.; pontjaiban foglaltakra - kifejezetten elfogadja. Az I. r. alperesnek A hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzata 7.1.6. pontja alapján ha a biztosítéku 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 biztosítéket az eredeti értékre kiegészíteni. Az Üzletszabályzat 9.6.1.d) pontja értelmében az Ügyfél köteles a biztosítéku szolgáló ingatlanok állagát megőrizni, szükség esetén helyreállítani, vagy további ingatlanbiztosítékkal a jelzálogfedezetet kiegészíteni, ha a hitel biztosítékaul szolgáló ingatlan állaga tartósan romlik, vagy egyéb okból a hitelbiztosítéki értéke csökken.

A felperes, a II. r., a III. r. és a IV. r. alperesek ugyanezen a napon dr.i közjegyző előtt 426/2007. ügyszámon közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot tettek a Bankkal megkötött szerződésből fakadó kötelezettségeiket érintően.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a felperes a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdésére, valamint a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet *(a továbbiakban: Korm. R.)* 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontjaira, 2. § f) bekezdésére hivatkozással a kölcsönszerződés 7.4.c) és 6./A/1.a) pontjaiban írt általános szerződési feltételek tisztességtelenségének megállapítását kérte. Véleménye szerint e rendelkezések az I. r. alperest aránytalan egyoldalú hatalmassággal ruházzák fel; a „Bank által megszabott megfelelő határidő alatt” fordulat előre meg nem határozott, az I. r. alperes egyoldalú és szubjektív megítélésétől függő mértékű határidő biztosítására utal, amely arra vezethet, hogy az I. r. alperesnek a zálogjogból való kielégítési joga abban az esetben is megnyílhat, ha minden tőle telhetőt megtesz a szerződésszerű teljesítés érdekében. A 6./A.1.a) pontban foglalt, „a Bank követelése megtérülését veszélyeztetve látja” rendelkezés ugyancsak előre meg nem határozott, az I. r. alperes egyoldalú és szubjektív megítélésétől függ, ezért előtte ismeretlenek azok a körülmények, amelyek az I. r. alperes szerint követelése megtérülésének veszélyeit jelentik.

A felperes a II. - IV. r. alpereseket e kereseti kérelem tüzésére kérte kötelezni.

Az I. r. alperes véleménye szerint a támadott szerződési feltételek egyértelműek, érthetőek, világosak, azok számára egyoldalú előnyt nem biztosítanak, ezért a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy A hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzat egyértelműen tartalmazza, milyen feltételek mellett és miként kell a lecsökkent mértékű fedezetet az adósnak visszaállítania, és egyértelmű abban a vonatkozásban is, hogy a fedezet pótlása csak az eredetivel azonos fedezeti tárggyal történhet, így a fedezetpótlással kapcsolatos előírások a felperes számára nem maradtak rejtve, az említett rendelkezés pedig a fedezeti érték csökkenésének megállapítására tőle független kitételeket tartalmaz. Mivel A hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzat 9.6.1.d) pontja a felperes kötelezettségévé teszi a fedezeti tárgy állagmegóvását, a felperes tud arról, hogy a zálogtárgy fedezeti értékét megfelelően szinten kell tartania, és kötelezettsége a szerződéskötéstől kezdődően határidőtől független. A szerződés 7.4.c) pontja tekintetében is hangsúlyozta, hogy az abban írtak a régi Ptk. 261. § (1) bekezdéséhez illeszkednek. A szerződés

6./A.1.a) pontja kapcsán azt adta elő, hogy a felmondási jog törvényszerűen egyoldalú hatalmasság, mellyel a másik fél hozzájárulása nélkül élhet. Mindemellett a sérelmezett kikötés nem jogosítja fel őt arra, hogy a szerződés e pontját egyoldalúan értelmezze, a követelés megtérülésének veszélyére vonatkozó kikötés pedig a régi Ptk. 525. § (1) bekezdésének d) pontjával van összhangban.

Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a felek egyedi kölcsönszerződést kötöttek, melynek részévé vált az I. r. alperesnek A hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzata is. A szerződés megkötésénél a felperes, valamint a II. - IV. r. alperesek fogyasztókként jártak el.

A szerződés 7.4.c) pontjában írt rendelkezés kapcsán az volt az álláspontja, hogy az teljes mértékben megfelel a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésének, valamint 525. § (1) bekezdésének c) pontja rendelkezéseinek, ezért a régi Ptk.-nak a jelen ügyben irányadó 209. § (5) bekezdése alapján annak tisztességtelensége nem vizsgálható. Leszögezte ugyanakkor azt is, hogy a hitelező zálogjogosult egyoldalúan nem döntheti el, bekövetkezett-e a zálogtárgy állagának romlása, illetve jelentősen csökkent-e annak értéke, megalapozottan kéri-e a zálogtárgy helyreállítását, vagy a fedezet kiegészítését, illetőleg jogszerűen él-e a biztosított szerződés azonnali hatályú felmondásának jogával. A felek közötti konszenzus hiányában a zálogtárgy helyreállítására, vagy a fedezet kiegészítésére irányuló felhívás, végül a felmondás jogszerűsége bírósági eljárásban dönthető el; a szerződés 7.2. pontja pedig egyértelmű és világos kikötést tartalmaz arra nézve, hol húzódik az a határ, amelyet elérve megnyílhat az I. r. alperesnek a zálogfedezet kiegészítésére való felszólításra vonatkozó joga.

A törvényszék megítélése szerint a szerződés 6./A.1.a) pontja szerinti kikötés lényegében a régi Ptk. 525. § (1) bekezdésének d) pontjával feleltethető meg, amely azonnali hatályú felmondási okot biztosít a hitelezőnek, ha az adós vagyoni helyzetének romlása a kölcsön visszafizetésének lehetőségét veszélyezteti. A szerződés e rendelkezése megfelel az adós hitelképtelenné válásakor alkalmazható, kizárólag pénzügyi hitelező részére biztosított, a régi Ptk. 525. § (2) bekezdésének a) pontjában foglalt azonnali hatályú felmondási oknak. A szerződéses kikötés annyiban is egyértelmű, hogy az I. r. alperes felmondási joga csak akkor nyílik meg, ha az adósi oldalon bekövetkező negatív események követelése megtérülésére kihatással lehetnek. Ugyancsak nem sérül a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének b) pontja, valamint 2. § f) pontja sem, hiszen a szerződés adott rendelkezése nem a felperes teljesítésével és annak szerződésszerűségével van összefüggésben, továbbá nem az I. r. alperes saját teljesítését teszi függővé valamely feltételtől. E szerződési kikötés kapcsán is irányadó, hogy amennyiben az I. r. alperes a szerződést annak 6./A.1.a) pontjára alapítottnak felmondja, úgy ennek jogszerűségét a bíróság döntheti el.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett; elsődlegesen annak megváltoztatását, és kereseti kérelmének megfelelő döntés hozatalát, másodlagosan az ítéletnek a Pp. 252. § (2) bekezdése, harmadsorban a Pp. 252. § (3) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

A kölcsönszerződés 7.4.c) pontja kapcsán azt adta elő, hogy az általa felhívott, A hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzat 7.1.6. pontja pontos „felhívást” nem tartalmaz és a „megfelelő” határidő sincs konkretizálva, tehát e feltételeket az I. r. alperes egyoldalúan határozta meg, azok előtte rejtve maradnak. A hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzat 7.1.6. pontja nem felel meg a régi Ptk. 261. §-ában foglalt diszpozitív szabályozásnak, hiszen az „egyéb ok” megjelöléssel bővíti azt. Számára ismeretlen, hogy az I. r. alperes mit tekint e kifejezés alá tartozónak, azt miként határozza meg, milyen paraméterek és szempontrendszer alapján. Ebből következik, hogy a sérelmezett szerződéses rendelkezés a szerződés értelmezésére a fogyasztóval szerződő I. r. alperest

egyoldalúan jogosítja, és kizárólag ő állapíthatja meg, hogy teljesítése szerződésszerű-e. Hivatkozott arra is, hogy a Fővárosi Ítéltáblának a kereseti kérelemmel azonos tárgykörben hozott 14.Gf.40.367/2016/5/II. és 14.Gf.40.031/2017/5. számú jogerős ítéletei kiemelik, miszerint a jelen perben is támadott szerződéses rendelkezés túlterjeszkedik a régi Ptk. 261. § (2) bekezdése szerinti diszpozitív szabályokon. A kikötés általában vonatkozik a zálog romlására, ami az állagromlás mellett az egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenést is magában foglalja, de nem határozza meg, az értékcsökkenés milyen „egyéb ok” folytán következhet be. Míg a régi Ptk. szerint ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, úgy a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását, vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását, addig a támadott kikötés értelmében a fogyasztó a fedezet kiegészítésére köteles, a zálogtárgy helyreállításának lehetősége pedig fel sem merül. Nem egyértelmű rendelkezés a zálogfedezet eredeti értékre való kiegészítésére irányuló kötelezettség, ugyanis nem határozható meg, hogy ez a már zálogjoggal terhelt dolgot érinti, vagy újabb zálogtárgy bevonását, esetlegesen más megoldást. Szemben a régi Ptk. rendelkezésével, amely szerint a kielégítési jog akkor nyílik meg, ha a zálogtárgy helyreállítására, biztosíték adására irányuló kötelezettségének a zálogkötelezett megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a szerződés szerint abban az esetben, ha a zálogkötelezett a fedezetet nem egészíti ki az eredeti értékre. Jelentősége nem annak van, hogy a bizonyítás az I. r. alperest terheli, hanem annak, hogy elegendő számára bármely, általa megjelölt „egyéb ok” fennállását bizonyítani, ami tisztességtelen.

A szerződés 6./A.1.a) pontja tekintetében a felperes abból indult ki, hogy az a régi Ptk. 525. § (1) bekezdésének d) pontja, valamint 525. § (2) bekezdésének a) pontja szerinti eseteken kívül ruházza fel az azonnali hatályú felmondás jogával az I. r. alperest. Míg a régi Ptk. hivatkozott rendelkezései kifejezetten az adós személyéhez kapcsolhatók („helyzetében romlás következik be”, „fedezet elvonására irányuló magatartást tanúsít”, vagy „hitelképtelenné válik”), addig a szerződés értelmében minden, az I. r. alperes követelésének megtérülését veszélyeztető tény azonnali felmondási jogot eredményez. Ezek a „tények” előtte ugyanakkor ismeretlenek, azokat az I. r. alperes egyoldalúan határozza meg, miként „a Bank követelésének a megtérülését veszélyeztetve látja” fordulat is egyoldalúan, szubjektív módon meghatározott tényező. A sérelmezett kikötés tehát nem világos, nem egyértelmű, az I. r. alperest lényegében arra jogosítja, hogy felmondási jogával bármikor élhet.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében a törvényszék ítéletének helybenhagyását kérte; annak indokaival egyetértett. Kiemelte, hogy a szerződés 7.4.c) pontja a régi Ptk.-nak a szerződéskötéskor hatályos 261. §-a rendelkezéseivel összhangban áll, ezért a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelen szerződési feltételnek. Hangsúlyozta, hogy pótfedezet biztosításának lehetőségét jogszabály biztosította, a zálogfedezet állagromlására, valamint hitelbiztosítéki értékének csökkenésére vonatkozó szerződési feltétele pedig megfelel az egyértelmű és érthető megfogalmazás, az átláthatóság elveinek, a ténylegesség és az arányosság követelményének. Utalt arra, hogy hosszú távra kötött hitelszerződések tekintetében a dologi biztosítékban értelemszerűen károsodások, illetőleg olyan változások következhetnek be, melyek következtében a zálogtárgy értéke annak a keletkezési időpontban fennálló értékéhez képest csökken, és ez veszélyt jelent követelésének kielégítésére. A szerződés világosan és egyértelműen határozza meg a hitelbiztosítéki értéknek figyelembe vehető értéket, valamint azt is, mi minősül a fedezet vonatkozásában értékcsökkenésnek. Ha ez utóbbi bekövetkezik, úgy megilleti a fedezetkiegészítés jogával összefüggésben álló felhívás joga, és ezzel egyidejűleg fennáll az adós fedezetkiegészítési (pótlási) kötelezettsége is. Hivatkozott arra, hogy a Fővárosi Ítéltáblának a felperes fellebbezésében megjelölt döntései más pénzügyi szerződési feltételeire vonatkoztak; ezzel

szemben a Győri Ítéltábla Pf.II.20.080/2017/4. számú ítéletében szó szerint azonos tartalmú szerződési kikötését vizsgálta, és állapította meg, hogy a 7.4.c) pont nem tisztességtelen.

A szerződés 6./A.1.a) pontja a Hitelfelvevő hitelképtelenné válása esetére biztosít számára azonnali hatályú felmondási jogot, és egyben definiálja, mi minősül hitelképtelenségnek. Egyértelműen meghatározott, hogy e joga kizárólag az adósi oldalon beálló negatív eseményeken alapulhat, mint amelyek közvetlenül kihatással lehetnek követelése megtérülésére. A hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzat 6.2.1. pontja egyébként a támadott szerződéses rendelkezést tovább részletezi, és konkretizálja, mit jelent a követelés megtérülésének veszélye. Nincs szó arról, hogy a szerződés 6./A.1.a) pontja kizárólagosan őt jogosítaná fel annak megállapítására, hogy a teljesítés szerződésszerű-e; a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének b) pontja pedig eleve a fogyasztóval szerződő fél teljesítésének szerződésszegésére vonatkozik, így jelen esetben nem is értelmezhető. Egyetlen teljesítése a kölcsön nyújtása volt, mely szerződésszerűségének megítélésére nem vált jogosulttá. A szerződés 6./A.1.a) pontja a régi Ptk.-nak a szerződéskötéskor hatályos 525. § (1) bekezdésének d) pontját és (2) bekezdésének a) pontját vette át szó szerint, így tisztességtelennek eleve nem minősülhet.

A II. r., a III. r. és a IV. r. alperesek a fellebbezésre nem tettek nyilatkozatot.

A fellebbezés alaptalan.

Az ítéltábla mindenekelőtt azt rögzíti, hogy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló másod- és harmadlagos fellebbezési kérelmeket alaptalannak találta; erre vonatkozó konkrét okot a fellebbezés meg sem jelölt, a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdéseiben írt törvényi feltételek pedig nem állnak fenn.

Az ítéltábla a törvényszék által megállapított tényállást azzal egészíti ki, hogy a felek között létrejött szerződés 6./A.2.f) pontja szerint a Hitelfelvevő súlyos szerződésszegésének minősül különösen az is, ha a Hitelfelvevő a biztosítéki szerződésben (...) foglalt kötelezettségeit megszegi (...), így az is, ha a Bank Hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzatának 7.1.6. pontjában foglalt kötelezettsége ellenére a csökkent értékű, vagy felhasznált biztosítékot nem pótolja, vagy egészíti ki.

Az I. r. alperesnek A hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzata 1.2. pontja szerint jelen Üzletszabályzat alkalmazásában Ügyfél az a természetes- és nem természetes személy, akivel, vagy amellyel a Bank hitelműveletek végzésére jogügyletet köt. Ügyfél továbbá az is, aki (amely) hitelművelet végzésére vonatkozó kérelemmel fordult a bankhoz, valamint az a harmadik személy, aki (amely) az Ügyfél szerződésszerű teljesítésének biztosítékeként a Bankkal szemben kötelezettséget vállal.

Az ítéltábla álláspontja szerint a fentiekkel kiegészített tényállásra figyelemmel az elsőfokú bíróság érdemben helytálló jogi következtetést vont le.

Nem volt vitás, hogy a felek fogyasztói szerződést kötöttek, melynek a felperes által támadott 7.4.c) és 6./A.1.a) pontjai egyedileg meg nem tárgyalta szerződési feltételeket tartalmazzak.

A Tanácsnak a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 93/13/EGK irányelve 2. cikk a) pontja és 3. cikk (1) bekezdése alapján 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. A régi Ptk. 209. § (1) bekezdése - mintként arra az elsőfokú bíróság is utalt - úgy rendelkezett, hogy tisztességtelen az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalta szerződési feltétel, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztességesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg. E § (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, és az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel, vagy más szerződésekkel való kapcsolatát.

Az adott esetben irányadó volt, hogy a felperes a régi Ptk. 274. § (2) bekezdése szerint készfizető kezesként kötött az I. r. alperessel szerződést. A régi Ptk. 273. § (1) bekezdése alapján a kezes kötelezettsége járulékos jellegű, minden esetben főkötelezettséget feltételez, a járulékos kötelezettség ehhez igazodik, a kezes pedig hivatkozhat a főadóst a jogosulttal szemben megillető kifogásokra (EBD 2016.P.6.).

Az ítélet tábla álláspontja szerint abban tévesen foglalt állást az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli szerződés 7.4.c) pontja a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésének, valamint 525. § (1) bekezdésének c.) pontja rendelkezéseinek teljes mértékben megfelelt. Ehhez képest az I. r. alperesnek A hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzatának közvetetten sérelmezett 7.1.6. pontja nemcsak állagromlás, hanem a vagyontárgy értékének „egyéb ok folytán” bekövetkező értékcsökkenése esetén is kötelezettséget hárít az Ügyfélre; az „egyéb ok” mibenlétét ugyanakkor nem specifikálja. Mivel a tisztességtelenség vizsgálata nem ütközik a régi Ptk. 209. § (3)-(5) bekezdései korlátaiba, az ítélet táblának e sérelmezett szerződési feltétel tisztességtelenségét vizsgálnia kellett.

Az Európai Unió Bíróságának C-415/11. számú, az Aziz - ügyben meghozott ítélete szerint (ECLI:EU:C:2013:164) az Irányelv 3. cikkének (1) bekezdését úgy kell értelmezni, miszerint a fogyasztó kárára előidézett „jelentős egyenlőtlenséget” a felek megállapodása hiányában irányadó nemzeti szabályok elemzése útján kell értékelni annak megítélése érdekében, hogy a szerződés a hatályos nemzeti jogban szabályozottnál kedvezőtlenebb jogi helyzetbe hozza-e a fogyasztót, és ha igen, akkor mennyiben. Hasonlóképpen célszerűnek tűnik az említett fogyasztó jogi helyzetének vizsgálata abból a szempontból, hogy a nemzeti szabályozás alapján milyen eszközök állnak a rendelkezésére ahhoz, hogy megszüntesse a tisztességtelen feltételek alkalmazását. Annak megállapításához pedig, hogy az egyenlőtlenséget „a jóhiszeműség követelményével ellentétben” idézték-e elő, meg kell vizsgálni, hogy az eladó, vagy szolgáltató a fogyasztóval szembeni tisztességes és méltányos eljárása esetén ésszerűen elvárhatta-e, hogy utóbbi az egyedi tárgyalást követően elfogadja az érintett feltételt (tisztességtelenségi teszt).

A fenti szempontok alapján tehát el kellett végezni a per tárgyát képező szerződési feltételek tisztességtelenségének vizsgálatát.

A szerződés 7.4.c) pontja, illetve azon keresztül az I. r. alperesnek A hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzata 7.1.6. pontja kapcsán a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy azok a felek közötti egyensúlyt nem bontják meg; céljuk éppen az, hogy a 20 évi időtartamra létrejött szerződés hatálya alatt a kialakult értékegyensúly fennmaradjon. A biztosítékul szolgáló vagyontárgy értékének bármilyen ok miatti csökkenése a banktól független tény. Az I. r. alperesnek nem csupán jogosultsága, hanem a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: régi Hpt.) 70. §-ából, és 78. §. (1) és (4) bekezdéséből adódóan

kötelezettsége is gondoskodnia arról, hogy a szerződés időtartama alatt megfelelő fedezet álljon rendelkezésre (Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.346/2017/5. számú ítélete); a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelfedezeti értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet pedig a hitelfedezeti érték fogalma, megállapítása tekintetében az I. r. alperesre kötelező rendelkezéseket írt elő. A banknak arra vonatkozó felszólítása, hogy az ügyfél a felhívásban megszabott határidő alatt a biztosítékot annak eredeti értékére egészítse ki, a biztosítékul szolgáló vagyontárgy értékcsökkenésével kapcsolatos értékeléssel összefüggő egyoldalú jogcselekmény, melynek megtételére jogosult. A felperes nincs elzárva attól, hogy ezt az értékelést vitassa, és azzal érveljen, hogy a zálogtárgy értékcsökkenésének hiányában az I. r. alperesnek nem nyílt meg az a joga, hogy a zálogtárgyból kielégítést kereshessen. A fedezet kiegészítésére megállapított határidő megfelelése pedig csak az ügyfél által felajánlott további fedezet, illetve az ezzel összefüggésben szükséges intézkedések természete alapján határozható meg.

Az I. r. alperesnek A hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzatának 7.1.6. pontja alapján közvetlenül a biztosítéknak az eredeti értékre történő kiegészítésének (értékükön pótlásának kötelezettsége) a II. r. és a III. r. alpereseket, mint adósokat e minőségükben terheli. Emiatt a közvetetten sérelmezett feltétellel tényleges kapcsolatban álló jogszabályi rendelkezés valójában nem a régi Ptk. 261. § (2) bekezdése, hanem a régi Ptk.-nak az adósra vonatkozó 525. § (1) bekezdésének c) és e) pontjai, és az általános szerződési feltétel ezekkel a rendelkezésekkel nyújt tartalma és célja szempontjából azonosnak minősülő szabályozást. A régi Ptk. 525. § (1) bekezdésének c) pontja nem nevesíti a zálogtárgy értékcsökkenésének okát, ezért az I. r. alperesnek A hitelműveletek végzésére vonatkozó Üzletszabályzata 7.1.6. pontja azzal összhangban áll, így annak tisztességtelensége a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése folytán nem állapítható meg. [Megjegyzendő, az I. r. alperesnek A hitelműveletek végzéséről szóló Üzletszabályzata 7.1.6. pontjában írt „egyéb ok” tisztességtelenségének megállapítása iránt a felperes nem is terjesztett elő keresetet, ugyanakkor a nyilvánvaló semmisségi ok észlelésére a bíróság hivatalból köteles (*Kúria 2/2012. (XII. 10.) PK vélemény 9. pontja*).]

A régi Ptk. 525. § (2) bekezdésének a) pontja a hitelező pénzintézet számára az (1) bekezdésben meghatározott eseteken kívül biztosítja a kölcsön azonnali hatályú felmondásának lehetőségét, ha az adós hitelképtelenné válik. A régi Ptk. nem konkretizálta, hitelképtelenné válás milyen esetekben következhet be, és nem jogszabálysértő az, hogy a szerződés példálózó jelleggel határozza, mi minősül hitelképtelenségnek. Mivel a szerződés 6./A.1. pontja magának a Hitelfeltevőnek hitelképtelenné válásáról szól, és nem értelmezhető akként, hogy az I. r. alperes követelése megtérülését veszélyeztető, és hitelképtelenségnek minősülő tények az adósoktól függetlenek (is) lehetnek. Attól pedig a felperes ugyancsak nincs elzárva, hogy az adósok hitelképtelenségére vonatkozó értékelést vitassa. Mindebből következően az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást abban, hogy a régi Ptk. 209. § (5) bekezdéséből következően e szerződési feltétel tisztességtelensége sem állapítható meg.

Az ítéltábla leszögezi azt is, hogy a szerződés 7.4.c) és 6./A.1.a) pontjai nem sértik a Korm. rendeletnek a felperes által felhívott 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontjait, valamint 2. § f) pontját sem. Arra vonatkozóan ugyan, hogy a szerződés bármely feltétele bekövetkezett-e, az I. r. alperes jogosult egyoldalúan nyilatkozatot tenni, ez azonban nem jelenti azt, hogy a szerződés ennek megfelelő értelmezését a szerződő partner ne vitathatná. Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében helyesen utalt arra, hogy a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének b) pontja kizárólag az ő teljesítésének szerződésszerűségére vonatkozik, teljesítése pedig nem függ kizárólag az akaratán múló feltételtől. Az ítéltábla megjegyzi végül, hogy a Fővárosi Ítéltáblának a

fellebbezésben hivatkozott 14.Gf.40.367/2016/5. számú ítéletében rögzített tényállás szerint az adott perben a felperes, mint zálogkötelezett érvényesített igényt az alperes, mint zálogjogosult ellen.

Mindezek miatt az ítéletábra álláspontja szerint a keresetet az elsőfokú bíróság érdemben helytállóan utasította el, ezért ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésére hivatkozással - a fenti indokolásbeli kiegészítéssel - helybenhagyta.

Az ítéletábra a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. r. alperesnek 12.700,- Ft másodfokú perköltséget; ez az összeg a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdései szerint meghatározott ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

Győr, 2017. november 29.

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Szabó Péter sk.
előadó bíró

. Szalay Róbert sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: