

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve felperesnek a Pintér és Szabó Ügyvédi Iroda által képviselt Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság alperes ellen általános szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. március 24. napján kelt 9.G.41.856/2016/12. számú ítélete ellen a felperes által előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy tisztességtelen ezért semmis a felek között 2008. május 9-én és 2014. július 8-án létrejött önálló zálogjogot alapító szerződések 13. pontjának azon része, amely szerint: „ha a zálogtárgy romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogjogból való kielégítését veszélyezteti és a Zálogkötelezett a Zálogjogosult felhívása ellenére a Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki.”

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 84.000 (nyolcvannégyezer) forint illetékből és 75.000 (hetvenötezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében az alperessel 2008. május 9-én és 2014. július 8-án kelt zálogjogot alapító szerződések 13. pontjának megjelölt szövegrésze, a zálogfedezet szükséges mértékig történő kiegészítésének elmulasztása esetén az önálló zálogjogból való kielégítési jog megnyílására vonatkozó rendelkezés tisztességtelensége, ezáltal semmisségének megállapítását kérte a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése és 209/A. § (2) bekezdése, továbbá a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdésének a), b) pontjai és 2. § (f) pontja alapján.

Az alperes érdemi védekezésében indítványozta a kereset elutasítását, mivel álláspontja szerint a támadott rendelkezés nem tér el a régi Ptk. 260. § és 261. §-ainak rendelkezésétől, így az a szerződéskötéskor hatályos régi Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest 63.500 forint perköltség megfizetésére az alperes javára.

Az ítéletben tényként rögzítette, hogy a felperes mint zálogkötelezett az alperessel mint zálogjogosulttal 2008. május 9-én az ugyanazon a napon kelt kölcsönszerződés biztosítékként önálló zálogjogot alapító szerződést kötött az ott megjelölt Budapest ... kerületi ingatlanra. Az

ingatlan hitelbiztosítéki értékét 8.840.000 forintban határozták meg. A felperes mint zálogkötelezett 2014. július 8-án újabb önálló zálogjogot alapító szerződést kötött az alperessel mint zálogjogosulttal egy további ingatlanra a felek között 2008. június 16-án kelt kölcsönszerződés biztosítékeként. E szerződésben az ingatlan hitelbiztosítéki értékét 9.825.000 forintban határozták meg független szakértői értébecslés alapján. Mindkét szerződés 13. pontja az önálló zálogjogból való kielégítési jog megnyílásáról, illetve az azt megalapozó azonnali hatályú felmondás eseteiről rendelkezik. E szerint a zálogjogosult, illetve a zálogkötelezett felmondással élhet egyebek mellett akkor „(iii) ha akár a zálogtárgy romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti, és a Zálogkötelezett a Zálogjogosult felhívása ellenére, a Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki”.

Az ítélet jogi indokolásában az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelő értékelése és mérlegelése alapján nem állapítható meg a támadott rendelkezés tisztességtelensége és ezáltal érvénytelensége, mert az világos és érthető, nincs benne olyan kikötés, amely ne felelne meg a szimmetria, ténylegesség, arányosság, objektivitás, továbbá a világos és egyértelmű megfogalmazás elvének. A szerződéses kikötés nem hozza egyoldalúan kedvező helyzetbe az alperest. Utalt arra, hogy a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalt szerződési feltétel mely esetben tekinthető tisztességtelennek és rögzítette, hogy a támadott rendelkezésnek a régi Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezése alapján az a következtetés vonható le, hogy az irányadó jogszabálynak megfelel, így nem minősülhet tisztességtelennek a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése értelmében. A felek a zálogtárgy szerződéskötéskor irányadó hitelbiztosítéki értékét kiszámíthatóan megjelölték, így a zálogfedezeti kiegészítés meghatározott értékre kérhető a zálogkötelezett által, ami nem minősül bizonytalan tényezőnek. A rendelkezés a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan nem jogosítja a szerződés bármely feltételének értelmezésére. Nem állapítható meg az sem, hogy a felek szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit egyoldalúan és indokolatlanul az alperes javára, a fogyasztó hátrányára állapítaná meg, mivel a kikötés valójában azt a célt szolgálhatja, hogy a felek által megkötött kölcsönszerződés fedezete biztosított legyen. Az ilyen tartalmú és ezt célzó rendelkezés pedig a szerződéskötéskor hatályos polgári jog szabályaitól nem tér el, az a szerződési biztosíték rendszerével összhangban áll.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést elsődlegesen az ítélet keresete szerinti megváltoztatása, másodlagosan a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására, újabb határozat hozatalára utasítása iránt. Harmadlagosan a bizonyítási eljárás nagymértékű kiegészítésének szükségessége folytán a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján indítványozta a hatályon kívül helyezést. A fellebbezés részletes indokolásában kifejtette jogi álláspontját, amely szerint a támadott szerződéses rendelkezés aránytalanul egyoldalú hatalmassággal ruházza fel az alperest, mivel a zálogtárgy romlására hivatkozással felmondási jogot biztosít a zálogfedezet előre nem meghatározott, így az alperes egyoldalú és szubjektív megítélésétől függő mértékű értékcsökkenése esetén. A rendelkezés nem világos és nem egyértelmű, az alperest erőfölénybe helyezi, mert a zálogtárgy zálogból való kielégítést veszélyeztető romlásának a mértékét, továbbá a zálogfedezeti érték kiegészítésére nyitva álló határidőt a bank határozhatja meg. Érvelését az egységes bírói gyakorlatra utalva a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.367/2016/5/II. számú és a Győri Ítéltábla azonos tartalmú szerződéses rendelkezést érintő másodfokú ítéleteiben kifejtett indokokkal támasztotta alá. Kiemelte, hogy a hivatkozott ítéltáblai döntések szerint a kereseti kérelemben támadott szerződéses rendelkezés

túlterjeszkedik a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésében rögzített diszpozitív szabályon. Előadta továbbá, hogy a „zálog romlása” kifejezés a zálogjog negatív tartalma, azaz a zálogjogosultat terhelő kötelezettség elemzésével válaszolható meg, mely kötelezettséget ugyan a szerződés keletkezteti, de lényegi tartalmát a dologi jogi, a zálogtárggyal, de nem annak hitelbiztosítéki értékével való helytállás kötelezettsége jelenti. A szerződéskötéskor hatályos régi Ptk. 260. § (2) bekezdéséből az állammegóvási kötelezettség tűnik ki és ebből, valamint a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezésből az is következik, hogy a zálogkötelezett a zálogtárgy neki fel nem róható értékcsökkenése esetén pótfedezet nyújtására vagy biztosíték adására nem köteles. Az adóssal szemben nem tisztességtelen ugyan annak kikötése, hogy a szerződés teljes futamidejére biztosítsa az árfolyamváltozások függvényében akár jelentősen is változó mértékű követelés dologi biztosítékát, ugyanezen kikötés azonban a dologi kötelezettel szemben már a törvény lényeges diszpozitív szabályaival ellentétes, és a felek jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul a zálogkötelezett hátrányára állapítja meg.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását indítványozta az elsőfokú eljárás során kifejtett jogi álláspontjára hivatkozva. Azt azzal egészítette ki, hogy a fedezet értékének változása – ami a fedezet eredeti értékére történő kiegészítést teheti szükségessé – objektíve vizsgálható, továbbá akkor terheli e kötelezettség a felperest, ha erre őt felszólítja, így a rendelkezés érthető és világos, ezért a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjai alkalmazását nem teszi lehetővé. Az 1. § (1) bekezdés b) pontja azért sem alkalmazható, mert a fedezet értékének csökkenése, amely indokoltá teszi a bank általi felszólítást, nem a szerződés értelmezését, hanem valamely tényállapotnak a feltárását jelenti, továbbá nem a szerződés teljesítésének körébe tartozik. A régi Ptk. 525. § (1) bekezdésének c) pontjára utalt, amely szerint a hitelező azonnali hatállyal jogosult a kölcsönszerződés felmondására, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökken és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki. Indokainak alátámasztásaként hivatkozott a Szegedi Ítéltábla és a Fővárosi Ítéltábla alperesi állásponttal megegyező határozatainak indokolására.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, így azt az ítéltábla teljes terjedelmében bírálta felül.

A felperes másod- és harmadlagos fellebbezési kérelme a hatályon kívül helyezésre irányult, annak részletes indokait azonban nem fejtette ki, így az ügy érdemét érintő lényeges eljárási szabálysértésre, továbbá a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű, vagy teljes megisméltetésének, illetve kiegészítésének szükségességére nem hivatkozott, bizonyítási indítványa nem volt, és az ítéltábla sem talált olyan hivatalból figyelembe veendő eljárási hibát, ami az ítélet hatályon kívül helyezését indokolta volna.

Az elsőfokú bíróság ítéletét így érdemben vizsgálta és megállapította, hogy a fellebbezés alapos.

Az ítéltábla nem osztotta az elsőfokú bíróságnak azt a jogi álláspontját, hogy a támadott szerződési feltétel a szerződéskötéskor hatályos régi Ptk. rendelkezéseinek felel meg, a szerződés biztosítéki rendeltetésével áll összhangba, az alperest nem hozza a fogyasztóval szemben egyoldalúan kedvező helyzetbe, így a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek.

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 EKG 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 hivatkozott zálogjogi rendelkezések, 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 régi Ptk. fenti rendelkezése a zálogtárgy állagromlásának esetét szabályozza. Ezzel szemben a szerződéses kikötés a zálog romlásáról ír, ami magában foglalja az állagromlás mellett az egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenést is, utóbbit a régi Ptk. hivatkozott rendelkezése azonban nem ismeri. A szerződés ugyanakkor nem határozza meg, hogy milyen egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenésről lehet szó, az nem egyértelmű, nem világos, nem érthető. A felperes helyesen hivatkozott 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 zálog romlása körében milyen egyéb feltételek lehetségesek. 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 fedezet 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 zálogfedezet szükséges értékre való kiegészítésére irányuló kötelezettség nem az, mert nem állapítható meg, hogy ez a már zálogjoggal terhelt dolgot érinti, vagy újabb zálogtárgy bevonását, esetlegesen más megoldást foglal magában. További eltérés, hogy a régi Ptk. rendelkezései szerint a kielégítési jog abban az esetben nyílik meg, ha a zálogtárgy helyreállítására, biztosíték adására irányuló kötelezettségének a zálogkötelezett megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, míg a szerződés szerint abban az esetben, ha nem egészíti ki a fedezetet a szükséges értékre.

A zálogjogosult a zálogszerződés szabályai szerint a követelés biztosítására szolgáló zálogtárgyból kereshet kielégítést [251. § (1)].

A régi Ptk. 260. §-a a zálogtárgy teljes vagy részleges elpusztulása, de kizárólag fizikai állagromlása esetére tartalmaz a zálogjogosult és a zálogkötelezett jogait és kötelezettségeit érintő szabályozást. A (2) bekezdés és ehhez kapcsolódóan a jelzálogjogra irányadó régi Ptk. 261. § (2) bekezdése egyaránt kizárólag a kielégítést veszélyeztető mértékű állagromlás esetére teremt lehetőséget arra, hogy a zálogjogosult a zálogkötelezettől a zálogtárgy helyreállítását, vagy megfelelő biztosíték nyújtását, ennek keretében pótfedezet biztosítását követelje akkor, ha az állagromlásért a tulajdonos a felelős. 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. A rendelkezés célja nyilvánvalóan a kölcsön fedezetének biztosítása a fedezet értékének megóvása, ami összhangban van a zálogkötelezett azon legalapvetőbb dologi jogi kötelezettségével, hogy helytállni tartozik a biztosított követelés teljesítéséért. Ez a kötelezettség azonban kizárólag a zálogtárggyal és nem annak hitelbiztosítéki értékével való helytállást jelenti. Az ítéletábra osztotta a felperes álláspontját, valamint az azzal megegyező Győri Ítéletábra Pf.220.112/2017/5/I. számú ítéletében kifejtett érvelést, hogy a zálogjog dologi jogi jellegéből, annak lényegét meghatározó kötelezettségből és a régi Ptk. erre vonatkozó rendelkezéseiből nem következik a régi Ptk. szabályait lényegesen kitégítő olyan szerződési feltétel, ami a zálog tárggyával való helytállási, és erre tekintettel a zálogtárgy állagának megóvására vonatkozó kötelezettségen túl a szerződés teljes, olykor évtizedekig tartó időtartamára a zálogkötelezettnek fel nem róható és nem a zálogtárgy állagromlásából eredő értékcsökkenése esetére további biztosíték vagy pótfedezet nyújtási kötelezettséget ír elő. Ez a zálogjog jogintézményi céljának megkerülését, a zálogkötelezett kötelezettségeinek egyoldalú és indokolatlan kiterjesztését, a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértését eredményezi, ezért a régi Ptk. 209. (1) bekezdése szerint tisztességtelen szerződési feltétel.

Az alperes alaptalanul hivatkozott a régi Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjára, amely az adós biztosíték kiegészítési kötelezettségét, ennek hiányában az azonnali felmondás lehetőségét biztosítja a hitelező számára, mivel ez az adóssal, de nem a zálogkötelezettel szembeni jogosultság lehet. A zálogkötelezett és az adós kötelezettségeit – még ha a személyük olykor azonos is – a két jogviszony eltérő természetéből és a zálogjog dologi jogi jellegéből következően nem lehet azonos módon, az önálló zálogjogot alapító szerződésekben a régi Ptk. rendelkezéseit jelentősen kitégítő tartalommal meghatározni.

Az adott esetben a zálogfedezet értékének konkrétan meg nem határozott okok miatti csökkenése esetére a zálogfedezetnek a szükséges értékig való kiegészítésére irányuló kötelezettség a diszpozitív szabályokból nem vezethető le, a jogszabályban előírt kötelezettséghez képest 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, és sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, mivel a nemzeti jogszabályok a hátrányt nem orvosolják. A szerződési feltétel és az irányadó jogi norma egyezősége tehát nem állapítható meg, ezért az adott esetben a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése nem alkalmazható és az a fentiekben kifejtettek 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 kifejtettek tekintettel a Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a kereseti kérelemmel egyezően megállapította az önálló zálogjogot alapító két perbeli szerződés 13. pontjának megjelölt rendelkezései tisztességtelenségét és ezáltal semmisségét.

A fellebbezés eredményre vezetett, ezért az ítéletábra a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a felperes első- és másodfokú eljárásban felmerült költségei megfizetésére, ami 36.000 forint kereseti és 48.000 forint fellebbezési, összesen 84.000 forint illetékből, valamint a jogi képvisellel felmerült, az elsőfokú eljárásban a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3), a másodfokú eljárásban (3) és (5) bekezdései szerint a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányos, mérlegeléssel megállapított 50.000 forint + áfa, a másodfokú eljárásban 25.000 forint + áfa, összesen 75.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjból áll.

Budapest, 2018. év január hó 11. napján

dr. Sándor Ottó s. k.
a tanács elnöke

. Buglyó Gabriella s. k.
előadó bíró

. Balsai Csaba Zoltán s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő