

A Győri Ítéltábla a dr. ... által képviselt felperesnek a dr. Juhász László ügyvéd által képviselt I.r., II.r. , valamint az ügyben személyesen eljáró III.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2017. február 13. napján kelt 16.P.20.937/2015/13. számú ítélete ellen a felperes részéről 14. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatja, s megállapítja, hogy a felperes és a III. r. alperes mint adóstársak és zálogkötelezettek, illetve az I-II. r. alperes mint hitelezők között 2007. augusztus 23. napján létrejött ingatlan jelzáloggal biztosított devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződés, IV.1.1. pontjának (9) (kilencedik) bekezdése azon kikötése semmis, mely szerint zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés lejáratá hiányában is gyakorolhatja kielégítési jogát akkor, ha az állagromlásán kívül egyéb okból a zálog romlása a zálogból való kielégítést veszélyezteti és a zálogjogosult felhívására a zálogkötelezettek a zálogfedezetet a felhívásban szabott megfelelő határidő alatt az eredeti értékre nem egészítik ki.

Mellőzi a felperes I. r. alperes javára elsőfokú perköltségben történő marasztalását, egyúttal kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 belül fizessen meg a felperesnek 18.000,- (Tizennyolcezer) Ft elsőfokú perköltséget.

Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 24.000,- (Huszonnégyezer) Ft másodfokú perköltséget. Kötelezi a felperest, hogy 15 belül fizessen meg a II. r. alperesnek 12.700,- (Tizenkettőezer-hétszáz) Ft másodfokú perköltséget

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint 2007. augusztus 23. napján a felperes és a III.r. alperes mint adós, és zálogkötelezett, valamint az I.r. és II.r. alperes mint hitelezők között jelzálogjoggal biztosított, devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződés jött létre. A szerződést, ... közjegyző 1096/2007. szám alatt közjegyzői okiratba foglalta. A kölcsönszerződés alapján 6.213.198,- Ft - 2007. augusztus 22. napján érvényes devizavételi árfolyam szerint számítva - 38.823 svájci franknak megfelelő kölcsönösszeg került átutalásra. A kölcsön fedezetként jelzálog került bejegyzésre hrsz. alatt felvett lakóházudvar gazdasági épület megjelölési ingatlanra, melynek várható hitelbiztosítéki értékét a felek 10.900.000,- Ft-ban jelölték meg.

A kölcsönszerződés IV.1.1 pontja (9) bekezdése - a következő kikötést tartalmazta:

Ha a zálogjog 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 értékre kiegészíteni. Amennyiben a Zálogkötelezettek a fenti felhívás ellenére a Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékre nem egészítik ki, a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés lejárta hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.

A kölcsönszerződés III. pontja a következő kikötést tartalmazta:

„Az Adósok egyetemlegesen kötelezik magukat, hogy a Devizában nyilvántartott kölcsön - az esetleges árfolyamváltozások figyelembevételével megállapított - forint ellenértékének megfelelő összeget kölcsön jogcímén, valamint annak járulékait (ügyleti kamat, kezelési költség) továbbá a késedelmi kamatot jelen közjegyzői okirat szerint, az esedékességkor megfizetik a Hitelezőknek.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen közjegyzői okiratban foglalt kölcsönszerződés alapján az Adósok terhére mindenkor fennálló kölcsön- és járulék tartozás tekintetében, annak közokirati tanúsításként, az Adósnak a Hitelezőknél vezetett számlái és a Hitelezői vonatkozó bizonylatai alapján készített közjegyzői ténytanúsítványt fogadják el.

Az Adósok és a Zálogkötelezettek alávetik magukat annak, hogy a jelen közjegyzői okirat alapján az Adósok terhére fennálló kölcsön- és egyéb járulék tartozás összegét, esetleges végrehajtási eljárás kezdeményezése esetén is, a Hitelezők felkérésére a fenti módon közjegyző tanúsítsa."

A kölcsön felmondására nem került sor. Az I. - II. r. alperes a zálogfedezet kiegészítésére vonatkozó rendelkezést nem alkalmazta. Sem az árfolyamváltozásból eredő kölcsöntartozás növekedésére sem esetlegesen - az egyébként nem vizsgált - ingatlanfedezeti értékcsökkenésére alapítva felszólítást a zálogkötelezettek, illetve az adóstársak felé nem intézett.

* * *

Felperes módosított keresetében a kölcsönszerződés III. pontja idézett rendelkezése semmisségének megállapítását kérte a rPtk. 209/A. § (2) bekezdése, és a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet - a továbbiakban Kormányrendelet - 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontjára alapítottn. Kérte továbbá a zálogszerződés IV.1.1 pontja fentiekben idézett rendelkezése semmisségének megállapítását is a rPtk. 209/A. § (2) bekezdése, Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a), b) pontjára alapítottn.

A III. pont sérelmezett rendelkezése kapcsán arra hivatkozott, hogy e pont alapján a **Kormányrendelet 1. § (1) bekezdése b) pontjába** ütköző módon a bank jogosult annak megállapítására, hogy teljesítése szerződésszerű-e, mert a felperest kizárja abból az egyeztetési folyamatból, melynek célja - a felek közötti vita esetén annak megállapítása, hogy a felperes szerződésszerűen teljesítette-e kötelezettségeit.

A kölcsönszerződés III. pontja 2. bekezdése a közjegyzői ténytanúsítvány kiállításának lehetőségét rögzíti, mely a **Kormányrendelet 1. § (1) bekezdése j) pontjába ütközően**, kimentési lehetőség nélkül fordítja meg az adósra kedvezőtlenül a bizonyítás terhet. A támadott pontban szereplő alávetéssel lemondott az adós annak lehetőségéről, hogy a felek közötti vita esetén kétségbe vonhassa az I. r. alperes által meghatározott tartozás összegét. Ennek eredménye az, hogy a bank

jogosult saját nyilvántartása alapján a követelés összegét meghatározni, azt közjegyzői okiratba foglaltatni, és a Vht. 21. § (1) bekezdése alapján azt végrehajtási záradékkal ellátni.

Rámutatott, hogy a IV.1.1. pont alatti **zálogfedezeti rendelkezés amiatt tisztességtelen**, mert az ingatlan piaci árváltozás, illetve a zálogfedezeti értékcsökkenés felperesen kívülálló, és a hitelező által meg sem határozott okainak teljes kockázatát a felperesre hárítja. A hitelező zálogjogból valló kielégítési joga így megnyílhat annak ellenére, hogy a felperes minden tőle telhetőt megtesz az állagvédelem, és a zálogfedezet kiegészítés érdekében. Emellett a kifogásolt feltétel anyagi jogi hibája nem pozitív tartalmában, hanem a fedezet kiválasztás és elfogadási tényezők kapcsán fennálló hiányosságaiban áll. Nincs szabályozva megfelelően a szerződésben az, hogy mi alapján értékeli a bank az állapotromlást, illetve milyen ismérvek alapján végzi el a zálogfedezet értékelését. Emiatt a támadott rendelkezés nem világos és érthető, nem felel meg a szimmetria, a ténylegesség, és arányosság, az objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás, a tételes meghatározás elvének, és így a rPtk. 209. § (4) bekezdésének, és a 93/13/EGK. Irányelv 5. cikkének. A kellően részletes meghatározás hiánya miatt kiszámíthatatlan, hogy mit fogad el a bank fedezetként. A bank a **Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjába** ütköző módon minden kontroll nélkül maga értelmezheti, hogy milyen mértékű a zálog romlása, mekkora a zálogtárgy értéke, maga állapítja meg a zálogtárgy kiegészítésére vonatkozó határidőt, s kizárólagosan feljogosított annak megállapítására is, hogy teljesítése szerződésszerű-e.

* * *

Az I.-II. r. alperes elsődlegesen a per megszüntetését, másodsorban a kereset elutasítását kérte.

Alaki védekezésükben arra hivatkoztak, hogy a felperesi kereset nem felel meg a DH2. törvény 37. § (1) bekezdésében foglaltaknak, érdemben pedig arra, hogy a sérelmezett rendelkezések az adott jogintézményre vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően meghatározottak, így rPtk. 209. § (5) bekezdése alapján tisztességtelenségük nem állapítható meg.

A kölcsönszerződés IV.1.1. pontjában írt fedezet kiegészítési kötelezettség megfelel a régi Ptk. 525. § (1) bekezdése c) pontjában foglalt, „a fedezet jelentős csökkenése” esetére előírt kötelezettségnek. Érthetően és világosan került megfogalmazásra, indokolatlanul egyoldalú előnyt nem biztosít a zálogjogosult számára, rPtk. 261. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban áll, így érvénytelensége a régi Ptk. 209. §-a (5) bekezdése szerinti korlátra figyelemmel nem állapítható meg.

E rendelkezéssel az I. r. alperes csak a Hpt. 79. § (1) bekezdésében foglalt törvényi kötelezettségének tesz eleget. A támadott kikötés egyébként is csak három konjunktív feltétel teljesülés esetén biztosít felmondási jogot, és nyitja meg a zálogtárgyból való kielégítés jogát, akkor, ha a zálog romlásra a zálogból való kielégítést veszélyezteti, a zálogjogosult a kötelezettet felszólította a zálogtárgy fedezeti értékének kiegészítésére, illetve amennyiben a zálogkötelezett a felszólításban biztosított megfelelő határidőn belül nem tett eleget a felhívásban foglaltaknak.

A kölcsönszerződés III. pontja sérelmezett rendelkezése kapcsán arra hivatkoztak, hogy rHpt. 2. számú melléklete 10.3. pontja nyilvántartási kötelezettséget telepít a pénzügyintézetekre, mely előírás inkább garanciális jellegű, nem pedig tisztességtelen. Nem tiltja semmi, sőt kifejezetten indokolt az, hogy a bank követelését könyvei kimutatása alapján állapítsa meg. A rHpt. 283. § (1) és (3) bekezdése a szerződés felmondásának előfeltételéül szabja az adósi tartozást részletesen bemutató forgalmi összesítő készítését, és az adós rendelkezésére bocsátását. A rHpt. 275. § (1) és (2) bekezdése alapján időszakos tájékoztatási kötelezettség is terheli a pénzügyi intézményt, mely tájékoztatás tartalmával szemben az adós kifogással és panasszal élhet.

A felek e pontban csak abban állapodtak meg, hogy a pénzügyi intézmény miként tesz eleget a fennálló tartozás összegének bizonyítására vonatkozó kötelezettségének. Önmagában a közokiratba foglalt kölcsönszerződés záradékolása is alkalmas lenne arra, hogy külön marasztalási per nélkül, közvetlen végrehajtást kezdeményezzen az adóssal szemben. A bizonyítási teher megfordulásáról nincs szó, vita esetén mind a pénzügyi intézmény által az adós ellen indított (direkt) perben mind végrehajtás megszüntetése és korlátozása iránti perben az alpereseket terheli a követelés összegének bizonyítása, melynek alapját a Hpt. 2. számú melléklete 10.3 pontja szerinti nyilvántartás képezi.

* * *

Az elsőfokú bíróság ítéltével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I.- II.r. alperesnek személyenként 20.000,- Ft elsőfokú perköltséget.

Kiemelte, hogy a II. r. alperes az ügyletkötés során nem félként, hanem csak az I. r. alperes képviselőjeként járt el, vele szemben a kereset - önálló szerződő fél minősége hiányában - megalapozatlan.

Rámutatott a per tárgyát képező szerződés vonatkozásában a felperes fogyasztónak, a szerződés fogyasztói szerződésnek minősül, a támadott rendelkezések tisztességtelensége azonban nem állapítható meg.

A IV.1.1. pont sérelmezett rendelkezése szerint a felperesnek a jogviszony fennállása alatt végig a kölcsönszerződésben vállalt kötelezettségéhez igazodó értékű zálogtárgyat kellett biztosítania, melynek értéke megőrzéséért is felelősséggel tartozott. Emiatt a kifogásolt rendelkezés a rPtk. szerződéskötéskori 251. § (1) bekezdésében és 260. § (2) bekezdésében és 525. § (1) bekezdése c) pontjában foglaltaknak mindenben megfelel, tisztességtelensége nem állapítható meg.

A fedezet kiegészítésére vonatkozó rendelkezés **nem biztosít az alperesek számára, a szerződés egyértelmű értelmezésére vonatkozó jogot.** (Kormányrendelet 1.§ (1) bek. a) pont) A zálogtárgy értékének meghatározása értékbecslői kérdés, objektív szempontok alapján alakul nem a hitelező akaratán múlik, az ingatlan állagától, műszaki paramétereitől, az ingatlan piac felektől független érték és forgalmi viszonyaitól függ. **A Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés b) pontja** pedig a pénzügyi intézmény teljesítésére vonatkozik, melyet a zálogfedezet értékével kapcsolatos rendelkezések nem érintenek.

A kölcsönszerződés III. pontjának támadott rendelkezése kapcsán rámutatott, hogy a rHpt. II. számú melléklete 10.3 pontja egyértelműen kötelezi a pénzügyi intézményeket a folyósított kölcsön nyilvántartására. A Vht. 23/C. § (1) bekezdése szerinti végrehajtási záradék kiállításának nem feltétele a szerződés III. pontjában foglaltak szerinti közjegyzői ténytanúsítvány. A hitelező külön ténytanúsítvány kiállíttatása hiányában is kérheti felmondás esetén a közokiratba foglalt kölcsönszerződés záradékolását, a követelés összezszerűségének vitatására a már megindult végrehajtási eljárás alatti perben kerülhet sor. A direkt perben pedig a pénzügyi intézményt, mint hitelezőt terheli a bizonyítási kötelezettség. (Kormányrendelet 1.§ (1) bek. j) pont.) A támadott rendelkezések nem ütköznek a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés b) pontjába, azokban nincs szó a teljesítés szerződésszerűségének egyoldalú megállapításáról.

* * *

Az elsőfokú ítélet ellen elsődlegesen annak kereset szerinti megváltoztatása, másodsorban hatályon kívül helyezése iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú

bíróság megsértette indokolási kötelezettségét (Pp. 221. § (3) bekezdés), melynek folytán az elsőfokú ítélet felülbírálhatatlan. Az ítélet megfelelő indokolása nem pusztán formális kötelezettség, ezen múlik annak meggyőző ereje. Ehhez képest az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása formális, a felperes érvénytelenségre vonatkozó állításainak jogszabályi hivatkozással is alátámasztott, tételes cáfolatát nem tartalmazza. A szerződés III. pontjának és 4.1.1. pontjának támadott rendelkezéseivel összefüggésben megismételte a módosított keresetében kifejtett jogi indokolást.

* * *

Az I.-II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A III. pont kapcsán támadott rendelkezés vonatkozásában rámutattak, hogy a követelés közvetlen végrehajthatósága a kötelezettségvállalás közokiratba foglalásával eldőlt. A ténytanúsítvány kiállítása csak annyiban befolyásolja a végrehajthatóságot, hogy a közokiratba foglalt kölcsönszerződés alapján annak felmondását is közokiratba kell foglalni, és közokiratnak kell tanúsítani a felmondás kézbesítését is. Amennyiben a felmondó okirat, illetve a kézbesítésről szóló ténytanúsítvány többlet tartalmat - a nyilvántartott követelés összegét - is tartalmazza, e többlet nem jelent mást, mint a hitelezőnek a követelés összegére vonatkozó jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatát, melynek a végrehajthatóságra vonatkozóan nincs joghatása, ez mindössze tájékoztatás az adós részére. A kikötés nem alkalmas egyenlőtlenség előidézésére, léte vagy hiánya függvényében az adós helyzete nem változik. A végrehajtás korlátozása, illetve megszüntetése iránt indított perben a szerződés (kötelezettségvállalás) közokiratba foglalása, és végrehajtási záradékkal történő elrendelése miatt a bizonyítás mindenképp a felperes (az adós) terére esik.

A közvetlen végrehajtáshoz sem peres eljárás megindítására, sem a követelés összegére vonatkozó bizonyítás lefolytatására nincs szükség. Az eljárás nemperes (nem kontradiktórius) jellegéből következően a hitelezőnek nem kell bizonyítani, s a közjegyzőnek nem kell vizsgálni a követelés összezszerűségének, az adós teljesítéseinek és a hitelező elszámolásának helyességét. A támadott rendelkezés összhangban van, a rHpt., valamint a 2009. évi CLXII. törvény - Fnyht. - rendelkezéseivel (rHpt. 2. számú melléklet I.10.3. pont, 206. §, 275. §).

A rHpt. 275. §-a (2) bekezdése értelmében a pénzügyi intézmény kimutatása elfogadottnak tekintendő, ha azt az ügyfél a kézbesítéstől számított 60 napon belül nem kifogásolja, azaz a rHpt. vélelmet állít fenn a banki nyilvántartás helyessége mellett, ha azt az ügyfél nem tette vitássá. A rHpt. kógens rendelkezéseivel a kölcsönszerződés továbbra is biztosítja az ügyfélnek azt a jogát, hogy a kimutatás ellen a kézhezvételtől számított 60 napon belül kifogással élhessen, illetve panaszt terjesztthessen elő, vagy a Pénzügyi Békéltető Testület eljárását kezdeményezze. A 60 napos törvényi határidő elmulasztása sem érinti az adós azon jogát, hogy később, a végrehajtási eljárás, vagy peres eljárás keretében a tartozása fennálltát vagy mértékét vitathatja.

A kölcsönszerződés IV.1.1. pontja fedezet kiegészítési kötelezettséggel összefüggő rendelkezései megfelelnek az 1997. évi XXX. törvény 14. §-a előírásainak, összhangban áll a Ptk. 525. §-a (1) bekezdése c) pontjában foglaltakkal, és a régi Hpt. 79. §-a (1) bekezdésében előírtakkal. A zálog romlásával összefüggő rendelkezés mindenben megfelel a rPtk. 261. §-a (2) bekezdésében foglaltaknak. Figyelembe kell venni, hogy a zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad, így állapotára a zálogjogosult hatással nincs. A kielégítési jog gyakorlása kapcsán mindig a zálogjogosultat terheli azon három konjunktív körülmény bizonyítása, hogy a zálogfedezet romlása olyan mértékű, amely a hitelezői követelés kielégítését veszélyezteti, megfelelő határidőt biztosítva felszólította a zálogkötelezettet a fedezet helyreállítására, és a felhívásnak a zálogkötelezett nem tett eleget. (Utalt a Győri Ítéltábla Pf.V.20.199/2016/4. számú jogerős ítéletében foglaltakra)

* * *

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp.256/A.§. (1) bek. f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felperes fellebbezése részben - a kölcsönszerződés IV.1.1. pontja keresetben támadott rendelkezése tisztességtelensége megállapítására vonatkozó részében - alapos.

Mindenekelőtt arra mutat rá az ítélet tábla, hogy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére alapot adó lényeges eljárási szabálysértés hiányában a felperes másodlagos fellebbezési kérelmét nem találta alaposnak. Az elsőfokú bíróság a Pp. 221. §-a (1) bekezdésében írt keretek között eleget tett az őt terhelő indokolási kötelezettségének. Bár nem megfelelő elkülönítés mellett, de az elsőfokú ítélet tartalmazza az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást és megjelölte azon jogszabályokat is, amelyekre döntését alapította, így az elsőfokú ítélet nem szenvedett az indokolás olyan fogyatékoságában, amely miatt másodfokú érdemi felülbírálatra ne lenne alkalmas.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a kölcsönszerződés III. pontjának támadott rendelkezése vonatkozásában érdemi döntése - indokaira is kiterjedően - helytálló, a kölcsönszerződés IV.1.1. pontja keresettel támadott rendelkezése vonatkozásában azonban az ítélet tábla nem értett egyet az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával, és ebből következően érdemi döntésével.

Nem osztotta az ítélet tábla az elsőfokú bíróság álláspontját a tekintetben sem, hogy a II. r. alperes nem volt önállóan szerződő félnek tekinthető, így a kereset vele szemben emiatt alaptalan. Az 1/F/2. alatt csatolt kölcsönszerződés bevezető rendelkezése értelmében az I. r. és a II. r. alperes egyaránt hitelezőnek minősült a kölcsön tekintetében. A I. pont értelmében oszthatatlan szolgáltatásként, egyetemlegesen vállaltak kötelezettséget a hitel nyújtására, és a III. pont értelmében az adósok is a hitelezők részére vállalták a kölcsön visszafizetését. Csak a zálogjoggal kapcsolatos rendelkezések voltak azok, amelyek tekintetében a komplex szerződés alanya kizárólag az I. r. alperes volt, és a II. r. alperes csupán képviselőként járt el. Az elsőfokú bíróság a II. r. alperes vonatkozásában elsődleges - a jogviszony hiányával kapcsolatos érvelése - emiatt kizárólag a kereset IV.1.1. pontja sérelmezett rendelkezésével összefüggésben helytálló.

I/A.

A szerződés III. pontja „Fekete lista”

A tisztességtelenség vizsgálata során elsődlegesen az tisztázandó, hogy a szerződési feltétel a rPtk. 209.§ (3) bekezdésének felhatalmazása alapján kiadott Kormányrendelet által - nem taxatív módon - tisztességtelenségnek minősített feltétel-e. A Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdésébe tartozó (ún. „feketelista”) és a Kormányrendelet 2.§-ában nevesített - az ellenkező bizonyításáig tisztességtelenségnek tekintendő - ún. „szürke lista” tényállását kimerítő feltételek esetén a bíróságnak nem kell vizsgálnia a rPtk.209.§ (2) bekezdése szerinti módon rPtk.209.§ (1) bekezdése szerinti feltételek megvalósulását.

A feltétel elemzésével **helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a kölcsönszerződés támadott pontja nem sérti az úgynevezett „feketelista” 1. § /1/ bekezdés a./, b./ és j./ pontjában foglaltakat.**

A kifogásolt szerződési feltétel nem a kölcsönszerződés valamely feltételének értelmezésére az alperest feljogosító rendelkezés („feketelista” a./ pont). A „feketelista” b/ pontja szerinti tényállás („kizárólagosan a fogyasztóval szerződő felet jogosítja fel annak megállapítására, hogy teljesítése szerződésszerű-e”) nem is értelmezhető e kikötés vonatkozásában, mely a fogyasztóval szerződő fél saját teljesítése szerződésszerűségének megállapítására vonatkozik. Ez egyértelműen megállapítható a szabályozás alapját képező 93/13/EGK irányelv mellékletének 1/m pontja szövegezéséből. (Tisztességtelen az a feltétel, „amelynek tárgya vagy hatása az, hogy megadják a jogot az eladó vagy a szolgáltató számára, annak megállapítására, hogy az áruk vagy szolgáltatások megfelelnek-e a szerződésnek”).

A „feketelista” j./ pontjában foglaltakkal kapcsolatosan az ítéltábla a következőkre mutat rá. A sérelmezett kikötés általánosságban is a pénzügyi intézmény számlái és nyilvántartásai, könyvei alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt minősítette irányadónak a felek közötti viták esetére. A tisztességtelenség (a bizonyítási teher megfordításának) kérdése emiatt nem csak - s az ítéltábla álláspontja szerint nem is elsődlegesen - a közjegyzői okirat záradékolásával indult végrehajtás korlátozása vagy megszüntetése iránt indított per, hanem az egyéb szóba jöhető területek, így a pénzügyi intézmény által a fogyasztó ellen indított per (direkt per), illetve a peren kívüli igényérvényesítés (Vht.41.§; az I. r. alperes kimutatásával szembeni kifogás előterjeszthetősége és a Felügyelet vagy a Pénzügyi Békéltető Testület előtti eljárás) kapcsán vizsgálendő.

A kikötés azonban az ekként kiterjesztett vizsgálat alapján sem tekinthető tisztességtelennek, a számba vehető fenti három terület egyike vonatkozásában sem változtatja meg - az egyébként irányadó - bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára. A sérelmezett feltétel csupán arról rendelkezik, hogy a pénzügyi intézmény ágazati jogszabályokból eredő kötelezettségei szerint vezetett nyilvántartás adatait és az arról készült ténytanúsítványt teszik irányadóvá a felek elszámolási vita vagy kielégítési igény esetére.

A **végrehajtás megszüntetése (korlátozása) iránti perben** a záradékkal ellátott okirattal szemben a bizonyítási teher - a kereset tárgyát képező rendelkezéstől függetlenül - közokirat záradékolhatóságának törvényi konstrukciójából fakad. A Pp.369.§ a) és b) pontja, 164.§ (1) és 195.§-a (1) és (6) bekezdése alapján eleve az adóst terheli a bizonyítás arra vonatkozóan, hogy a végrehajtani kívánt követelés érvényesen nem jött létre, illetve egészben vagy részben megszűnt. A pénzügyi intézmény felmondása esetén - ugyancsak a támadott rendelkezéstől függetlenül - az adóst terheli a bizonyítási kötelezettség arra vonatkozóan, hogy a felmondásban megjelölt (a nyilvántartás szerinti) tartozása nem állt fenn, így a felmondási ok nem valós. A végrehajtás megszüntetése (korlátozása) iránti perekben a pénzügyi intézmény alperesnek nem elég a kikötés szerinti „alávetésre” hivatkoznia, hanem - a kikötéstől függetlenül - köteles nyilvántartásának adatait olyan részletezettséggel a bíróság elé tárni, mely alapján mindkét fél vonatkozásában megállapíthatók a teljesítések időpontjai és összegei és az, hogy a pénzügyi intézmény a végrehajtható okirat szerinti (a felmondás időpontjára ennek hiányában a végrehajtható okiratban megjelölt időpontra vetített) aktuálisan nyilvántartott tartozást milyen elvek szerint és hogyan számította ki, hiszen az adóst terhelő bizonyítási kötelezettség is csak ennek talaján értelmezhető.

A kereset lényegében a közvetlen végrehajtás jogintézményének létjogosultságát kérdőjelezi meg. Az Európai Bíróság C-32/14. számú ítéletében kifejtettek szerint önmagában a közjegyzői záradékolás lehetősége az Unió joggal nem ellentétes, a fogyasztónak módjában áll jogait megvédeni a rPtk.239/A.§-a alapján kezdeményezett megállapítási, vagy a Pp.369.§-a alapján

kezdeményezett végrehajtás megszüntetése, illetve korlátozása iránti perben, mely perekben a nemzeti bíróság a záradékolás alapjául szolgáló szerződési feltétel tisztességességét is vizsgálhatja.

Az ún. direkt perben - melyet a pénzügyi intézmény indít a fogyasztóval szemben a tartozás megfizetése iránt - a Pp.164.§ (1) bekezdése helyes értelme az, hogy nem elegendő a pénzügyi intézménynek a tartozás mértékét tükröző (végeredmény jellegű) nyilvántartási adataira hivatkoznia. Az érvényesített jog háttérében álló jogviszony létrejötté és tartalma, illetve - adott esetben - felmondása vonatkozásában a bizonyítási kötelezettség - a sérelmezett rendelkezés mellett is - a pénzügyi intézményt terheli és - vita esetén - nyilvántartásának adatait a végrehajtási perekkel azonos részletezettséggel köteles a bíróság elé tárni. Az a rendelkezés ugyanis, hogy a felek elszámolási vita esetére az adós banknál vezetett számláit és a bank nyilvántartásait és könyveit fogadták el, nem értelmezhető megszorítóan, csak a végeredményt tükröző számokra, a kikötéssel érintett adatok körébe az adós tartozásának meghatározásához szükséges valamennyi adat beleértendő.

Ha az adós vitássá teszi e nyilvántartás adatait, abban az esetben a Pp.164.§ (1) bekezdése alapján - a kikötéstől függetlenül is - ő köteles megjelölni és igazolni is azon körülményeket, amelyek miatt a tartozása nem, vagy nem a pénzügyi intézmény nyilvántartásában kimutatott összegben áll fenn. Nem elegendő csupán vitatnia a nyilvántartás adatait, hanem bizonyítani is kell azt, hogy az nem teljes - egyes teljesítéseit nem vette figyelembe a pénzügyi intézmény - a számítás alapjául vett paraméterek tekintetében nem felel meg a szerződésben, illetve az arra vonatkozó jogszabályi rendelkezésekben foglaltaknak vagy a pénzügyi intézmény számítása hibás. (Győri Ítélőtábla Pf.IV.20.027/2017/4.)

Ugyanez irányadó, **amikor nem perben kerül sor a vitára**. A végrehajtás megszüntetése (korlátozása) iránti per megindítását megelőzően (Vht.41.§ (5) bekezdés) a Vht.41.§ (1) bekezdése alapján ugyancsak az adósra kell okirattal valószínűsítienie, hogy a követelést teljesítette, vagy az egyéb módon szűnt meg. A bizonyítási teher kapcsán a Vht. 9.§ -a utaló rendelkezése folytán - a fentiekhez hasonló tartalommal - a Pp.164.§ (1) bekezdése az irányadó. Ha a fogyasztó kérelme alapján indul a Pénzügyi Békéltető Testület eljárása, úgy a 2013. évi CXXXIX. törvény 104.§ (2) bekezdés c/ pontja értelmében a fogyasztó nemcsak álláspontjának rövid leírását kell, hogy előterjessze, hanem köteles az azt alátámasztó tényeket és bizonyítékokat is szolgáltatni, illetve a törvény 104.§-a (3) bekezdése értelmében csatolnia kell azt az okiratot, illetve annak másolatát is, melynek tartalmára bizonyítékként hivatkozik.

I/B.

rPtk.209.§ (1)-(2) bekezdése

Amennyiben a sérelmezett kikötés nem ütközik a Kormányrendelet rendelkezéseibe, úgy - a rPtk. szerződéskötés kori 209.§-a (4) vagy (5) bekezdése szerinti korlátok fennállta vizsgálendő. A kikötés megfogalmazására tekintettel nem állapítható meg az, hogy a sérelmezett kikötés a rPtk. szerződéskötés kori 209.§-a (5) bekezdése szerinti, „a jogszabály által megállapított, illetve a jogszabály előírásának megfelelően meghatározott”- kikötés lenne. Önmagában azonban az, hogy a jogszabályi rendelkezések alapján a sérelmezett kikötés alkalmazása megengedett, nem azonosítható azzal, hogy a kikötés a jogszabály által elő is írt tartalmi elemeknek megfelel. A tisztességtelenség vizsgálata csak azon szerződési feltételnél kizárt, amely olyan kógens, vagy olyan kellően körülírt tartalmú diszpozitív szabálynak felel meg, amely megállapodás nélkül vagy annak ellenére is a szerződés részévé válik (BDT. 2014.3174).

A rPtk.209.§-a (4) vagy (5) bekezdése szerinti korlátok hiányában - vizsgálni kell a szerződéskötéskor fennálló minden olyan körülményt, amely a szerződés megkötésére vezetett, továbbá a kikötött szolgáltatás természetét, az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel, más szerződésekkel való kapcsolatát. Ennek során az EUB által (a C-415/11.sz. ún. Aziz ítéletben) kidolgozott, „**tisztességtelenségi teszt**” elvégzésével állapítható meg, hogy a konkrét esetben a kikötés ténylegesen alkalmas-e a felek közötti egyensúly fogyasztó hátrányára történő indokolatlan megbontására. A „teszt” keretében az vizsgálendő, hogy a kikötés kiejtésével mi lett volna (mennyiben kedvezőbb, illetve hátrányosabb a fogyasztóra nézve) az irányadó jogszabályi rendelkezések alapján a szerződés tartalma; az esetleges eltérés ellentétes-e a jóhiszeműség követelményével, olyan tartalmú-e az eltérés, amit egyedi megtárgyalás esetén a fogyasztó valószínűsíthetően nem fogadott volna el; a kikötés előidézhet-e a fogyasztó oldalán tényleges és jelentős hátrányt, azt a nemzeti jog szabályai nem orvosolják-e.

Az ítéletábra is a fenti sorrend és szempontok alapul vételével vizsgálta a per tárgyát képező szerződési feltételek tisztességtelenségét (2/2011 Pkv 3. pont), s a teszt elvégzése alapján egyetértett az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel, ugyanakkor nem osztotta egyes közzétett döntésekben (BDT 2015.3420; BDT 2017.3629) is megjelenő azon jogi álláspontot, mely szerint a sérelmezett rendelkezés alkalmazása miatt - a kikötés tisztességtelenségét megalapozó - különbség állna fenn a nemzeti jog szerint egyébként irányadó bizonyítási teherhez képest, az megfordulna, illetve ennek hiányában is ténylegesen elnehezülnének a fogyasztó bizonyítási lehetőségei.

Mindenekelőtt azt emeli ki az ítéletábra, hogy a tisztességtelenség kapcsán nem valamiféle hipotetikus hátrány vizsgálendő, hanem az, hogy a feltétel alkalmazása miatt nem éri-e **tényleges és jelentős hátrány** a fogyasztót, ilyen pedig a támadott kikötéssel összefüggésben nem állapítható meg. A sérelmezett feltétel **nem értelmezhető joglemondásként, tartozás elismerésként**, nem egy már fennálló, összegszerűen is meghatározott követelés kifejezett elismerése, csupán annyit jelent, hogy - mivel a pénzügyi intézmény szakértelemmel rendelkező és megfelelő apparátussal bíró szakszerveként tartja nyilván a kölcsön folyósításával, illetve visszafizetésével kapcsolatos adatokat és ezen alapuló kimutatásokat is köteles készíteni - kiindulópontként a felek az abban foglaltak szerint határozzák meg az aktuális kölcsöntartozás mértékét. **A kiindulópontként elfogadott kimutatás vita esetén nem más, mint az alperes nyilatkozata**, így a perben sérelmezett konstrukció kapcsán a felperes tartozás összegének meghatározásával kapcsolatos jogai nem csorbultak. Ez csupán a kölcsönszerződés egy olyan, technikai jellegű pontja, mely az aktuális tartozás meghatározását segítő előírásként funkcionál. (Kúria Pfv.I.21.783/2016/5.)

Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy a közvetlen végrehajtásnak - ami a jogszabály által biztosított lehetőség - nem előfeltétele a perbeli kikötés, azt a felek - a sérelmezett kikötéstől függetlenül is - a jogviszonyuk részévé teheték. A végrehajtási záradék kiállításának lehetősége nem a támadott rendelkezésből, hanem a pénzügyi intézmény jogszabályok által lehetővé tett, s a közokiratba foglalás alapján a szerződés által is biztosított jogából következik, melyet e kikötés nem lehetővé tesz, csupán megkönnyít. A sérelmezett feltétel csak egy technikai alternatíva a Vht. 21.§ (1) és (2) bekezdése (jelenleg a Vht 23/C.§ (1) és (2) bekezdése) szerinti feltételek - igazolása útján a közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés záradékoltatásához, annak feltételei a támadott rendelkezés kiejtése esetén is adottak. Ténnyanúsítvány kiállítása e rendelkezés hiányában is kérhető, így a kikötés ténytanúsítványra vonatkozó rendelkezése sem biztosít többlet jogokat az alperesek számára.

Az I/A. pontban kifejtettek alapján mindhárom érdemben vizsgálható területre (végrehajtási per, direkt per, peren kívüli vita) az az irányadó, hogy a sérelmezett rendelkezés az adott jogszabályi

háttér szerint **egyébként is fennálló bizonyítási terhet nem fordítja meg**, de ezt meghaladóan az is kimondható, hogy **a bizonyítás terhét nem is változtatja meg (nehezíti el) a fogyasztó hátrányára**. Az alperesi nyilvántartás alapul vételét előíró szerződési feltétel kiejtése esetén a feleket - az egyébként a jogszabályok alapján - terhelő bizonyítási kötelezettség éppen úgy alakul, mint a feltétel figyelembevételével, s így maga a kikötés többletköltségeket sem indukál az adós oldalán.

A kikötés nem zárja ki a fogyasztót az egyeztetési folyamatból, a nyilvántartás adatait (illetve a ténytanúsítványban foglaltakat) az adós vitathatja. A hitelezési tevékenység során mindkét fél érdekét szolgálja a jogszabály által előírt nyilvántartási kötelezettség teljesítése. A sérelmezett kikötés joghatása nem értelmezhető csak a végrehajtás elrendelésének pillanatára, s felek közötti elszámolási vita (esetleg per) időszakára. Előzményként kell figyelembe venni azt, hogy a pénzügyi intézmény időszakos tájékoztatása alapján a fogyasztó - a többnyire tartós - jogviszony teljes létszakában megfelelően informált a kölcsön alakulásáról. (rHpt. 206.§ (1) bek; 2009. évi CLXII. törvény -Fnyh.tv.- 17.§ (2) bek.)

Megjegyzzi az ítéletábra, hogy amennyiben a sérelmezett rendelkezés tartalmát nem tekintenénk - a fentieknek megfelelően - egyértelműnek, a **rPtk.207.§ (2) bekezdése** - az „in dubio contra proferentem” elve - miatt abban az esetben is a feltétel meghatározójával szerződő fél, azaz a fogyasztó számára kedvezőbb - azaz éppen a fentieknek megfelelő - értelmezés lenne a kiindulási alap.

II.

A kölcsönszerződés IV.1.1. pontja

(9) bekezdése:

Eljárási jogi alapvetésként mutat rá az ítéletábra, hogy a Pp. 3. § -a (2) bekezdése értelmében a bíróság - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. A Pp. 215. § -a értelmében a döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetve ellenkérelmen. E rendelkezésekre tekintettel az ítéletábra a szerződés felperesi kereset által nem érintett rendelkezéseit - a rPtk. 209. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - csupán annyiban vette figyelembe, amennyiben azok a támadott szerződési feltétellel fennálló összefüggéseik alapján megalapozhatták a keresettel támadott szerződési feltétel tisztességtelenségét,

A felperes 2015. szeptember 25. napján előterjesztett keresete, valamint annak 2016. december 13. napján a bírósághoz érkezett módosítása egybevetése alapján egyértelmű, hogy a felperes a III. pontban foglaltak mellett kizárólag a szerződés szövegesen is felhívott IV.1.1. pontja (9) bekezdése tisztességtelenségének megállapítása iránt terjesztett elő keresetet. A kereset jogi indokolásának a szerződés egyéb pontjaira vonatkozó hivatkozásai tartalmuk szerint csak részben, (számozásuk alapján még kevésbé) adekvátak a per tárgyát képező kölcsönszerződés IV. pontjának keresettel nem támadott pontjaival (IV.1.g. pont 10. és 11. bekezdése). E hivatkozásokat - az ezekre vonatkozó határozott kereseti kérelem hiányában - az ítéletábra az elsőfokú ítélet indokolásából a IV.1.1. pontja (9) bekezdésének értékelésén túlmutató részeket mellőzi.

A kereset tárgyát képező IV.1.1. pont 9. bekezdése vonatkozásában - ahogyan arra az elsőfokú bíróság is helyesen utalt - a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a), b) pontja nem értelmezhető. E pont nem jogosítja a hitelezőt a szerződés egyoldalú értelmezésére és nem kapcsolódik a hitelező teljesítésének szerződésszerűsége megítéléséhez sem, így a kikötés tisztességtelensége a rPtk.209 § (1) és (2) bekezdése keretében volt vizsgálendő.

Tévesen hivatkozott az elsőfokú bíróság IV.1.1. pont (9) bekezdése vonatkozásában a rPtk. szerződéskötés kori 209. § (5) bekezdésében foglalt korlátra, melyre tekintettel a támadott rendelkezés tisztességtelensége nem állapítható meg, mert az mindenben megfelel a rPtk. 251. § (1) bekezdése, 260. § (2) bekezdése és 525. §-a (1) bekezdése c) pontjában foglaltaknak. Ugyanígy téves az I. r. alperes azon érvelése, hogy e rendelkezés csupán az rPtk. 261. §-a (2) bekezdésében foglaltak megfelelő adaptációjának minősül.

Ezzel szemben - az alábbiakban részletesen kifejtettek szerint - a keresettel támadott rendelkezés **a rPtk. 260. §-a (2) bekezdése és az rPtk.261.§ (2) bekezdése által a zálogjogosultnak biztosított jogokhoz képest indokolatlan többletjogosítványokat biztosít, s emiatt tisztességtelen.** A rPtk. 251. § (1) bekezdésében, illetve 525. §-a (1) bekezdése c) pontjában foglaltaknak pedig nincs jelentősége az adott rendelkezés tisztességtelenségének vizsgálata kapcsán.

* * *

A kölcsönt a rPtk. dispozitív módon szabályozza, ugyanakkor az - alapvetően dologi jogi zálogjogi szabályozás - kógens. A támadott rendelkezés [IV.1.1. pontja (9) bek.] kizárólag a I. r. alperes, mint zálogjogosult, illetve a felperes és III. r. alperes, mint zálogkötelezett viszonylatában határozza meg a felek jogait, kötelezettségeit, így a kikötés tisztességtelensége is e felek viszonylatában és a kógens zálogjogi jogszabályi rendelkezések fényében vizsgálendő. E vizsgálat során nincs a támadott rendelkezés tisztességtelenségének megállapítását kizáró jelentősége annak, hogy a konkrét esetben a zálogkötelezett és a személyes kötelezett (az adós) személye egybeesett. A személyi egybeesés ellenére egyrészt amiatt nem tekinthető a zálogjogosult javára kikötött indokolatlan egyoldalú előny látszólagosnak, mert e két pozíció egybeesése a jövőre nézve nem szükségképpen, másrészt amiatt, mert a fedezet kiegészítésre vonatkozó kötelmi és a zálogjogi szabályozás tartalma nem azonos. A kölcsön, mint kötelmi jogviszony vonatkozásában a zálogtárgy (biztosíték) értékcsökkenésének eltérő a jogkövetkezménye (rPtk.525.§ (1) bek. c) pont), mint dologi jogviszony körében (rPtk. 260. §-a (2) bekezdése és az rPtk.261.§ (2) bekezdése), az utóbbi esetkörben jelentősége van az értékcsökkenés okának is.

A rPtk. elsőfokú bíróság által felhívott 525. §-a (1) bekezdése c) pontja értelmében a hitelező azonnali hatállyal felmondhatja a kölcsönt- és ebből eredően gyakorolhatja a zálogtárgy vonatkozásában a kielégítési jogát -, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke **jelentősen** csökkent, és azt **az adós** a hitelező felszólítására nem egészíti ki. E felmondási ok a hitelező és az adós (személyes kötelezett) vonatkozásában kerül meghatározásra, s a **bármely okból bekövetkező értékcsökkenés esetére** a fedezet kiegészítésének kötelezettségével terheli az adóst, de **a kielégítési jog megnyílását, a fedezet kiegészítésének elmulasztásán túl a biztosított kötelelem erre alapított megszűnéséhez (a kölcsön felmondásához) köti.** A kölcsönre vonatkozó dispozitív szabályozás lehetősége folytán a hitelező és az adós abban is szabadon megállapodhat, hogy az adós abban az esetben is további biztosíték nyújtására köteles, ha a biztosíték értéke nem csökken ugyan, de a tartozás megnövekedése miatt a fedezeti arány romlik.

Ezzel szemben a zálogjogi szabályozás szerint - meghatározott feltételek teljesülése esetén - a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés **lejárta hiányában is élhet kielégítési jogával** és a

fedezet kiegészítés kötelezettségét sem köti az értékcsökkenés valamely meghatározott mértékéhez. A rPtk. 260. § (2) bekezdése általános zálogjogi rendelkezése értelmében a tulajdonostól, illetve a biztosíték adására kötelezettől akkor követelhet a zálogjogosult új zálogtárgyat, vagy az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezetet, ha a zálogtárgy elpusztulásáért, vagy **értékcsökkenéséért a tulajdonos felelős**, továbbá amennyiben a zálogtárgyat biztosítékadási kötelezettség alapján kötötték le, és a kárért a jogosult nem felelős. A rendelkezés második fordulata („továbbá ha a zálogtárgyat biztosítékadási kötelezettség alapján kötötték le, és a kárért a jogosult nem felelős”) a perbeli esetben nem bír jelentőséggel, csak arra az esetre vonatkozik, ha magát a biztosítékadási kötelezettséget is jogszabály írja elő, és a zálogtárgy változásaiért elpusztulásáért, vagy értékcsökkenéséért a zálogjogosult nem felel (Lásd Kerszöv Complex cd jogtár régi Ptk. 260. §-ához fűzött magyarázatát). A perbeli jogvita szempontjából releváns első fordulat **csak a zálogkötelezett vétkessége miatti fizikai állagromlás esetére írt elő fedezet kiegészítési kötelezettséget** („ha a zálogtárgy elpusztulásáért, vagy értékcsökkenésért a tulajdonos felelős”), de nem öleli fel az állagromlás nélküli (ingatlanpiaci alapú) forgalmi értékcsökkenés vagy a biztosított kötelelem fedezetségi mutatója csökkenésének esetkörét. Ez egyértelműen következik a „kárért a jogosult nem felel” fordulatból, hiszen a polgári jogi kárfogalomnak a nem állagromlásból eredő értékcsökkenés nem feleltethető meg.

A jelzálogjogra vonatkozó - ekként speciális - rPtk. 261. §-a (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. E fordulat a rPtk. 260. § (2) bekezdéséhez hasonlóan kizárólag **a zálogtárgy állagromlásán alapuló változása** esetére ír elő a fedezet pótlásával összefüggő kötelezettséget, de ezt már összekapcsolja a kielégítést veszélyeztető mértékű állagromlással, mint további feltétellel. Abban is eltér a rPtk. 525.§ (1) bekezdése szerinti fordulattól, hogy „jelentős értékcsökkenés” sem alapozza meg a kielégítési jog gyakorlását, ha nem állagromlásra alapul, illetve nem lépi túl azt a pontot, melyre figyelemmel a követelés kielégítése veszélyeztetetté válik.

Ahogy az ítélet tábla már Pf.II.20.099/2017/8/I. számú ítéletben is rámutatott e szabályozás történeti elemzése kapcsán, sem a régi Ptk., sem az új Ptk. viszonylatában nem terhelte a jogalkotó a fedezet ingatlanpiaci értékváltozása miatti értékcsökkenést a zálogkötelezetre. A szabályozás valamennyi esetköre csak a zálogtárgy állagromlásra visszavezethető okból bekövetkező, és a kielégítést veszélyeztető értékcsökkenés esetére biztosított a zálogjogosult részére jogokat. A zálogkötelezettet terhelő dologi jogi kötelezettség csak a zálogtárggyal (és nem annak forgalmi, vagy hitelbiztosítéki értékével) való helytállási kötelezettség. Ettől pedig a szerződés sérelmezett kikötése jelentősen eltér, a zálog romlásába beleérti az állagromlásra kívüli egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenést is, amibe - a felperes helyes hivatkozásának megfelelően - a negatív ingatlanpiaci értékváltozások is beletartoznak.

Az elsőfokú bíróság által felhívott **rPtk. 251.§ (3) bekezdése** szerint a zálogkötelezetti felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál, kiterjed a kamatokra, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire, továbbá a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is. E rendelkezés azonban a per tárgyát képező kikötés viszonylatában amiatt nem releváns, mert csupán - a zálogtárgy erejéig - a biztosított követelés változásához köti a zálogkötelezett helytállási kötelezettségét, de nem szól a keresetben támadott rendelkezés szerinti zálogtárgy értékének változásáról („a zálog romlásáról”). Emellett abból, hogy a zálogtárggyal való felelősség terjedelme a biztosított követeléshez igazodik, nem következik az, hogy a zálogtárgy

értékcsökkenése esetén fedezet kiegészítési, vagy pótlólagos fedezetnyújtási kötelezettség terhelné a zálogkötelezettet.

Ez a deviza alapú hitelekre vetítetten annyit jelent, hogy a zálogtárggyal való felelősség kiterjed az árfolyamkockázat kedvezőtlen hatásai miatt megnövekedett tartozásra, de nem jelenti azt, hogy a zálogkötelezettet - e minőségében - a megnövekedett kölcsöntartozás vonatkozásában a zálogul lekötött vagyont meghaladó körben is terhelné a kielégítés tűrésének kötelezettsége (azzal gyakorlatilag adósi pozícióba kerülne). Az állagromlásra alapuló értékcsökkenés kivételével a rPtk. egyetlen rendelkezése sem kötelezi arra a zálogkötelezettet, hogy a biztosított követelés megnövekedése, vagy az ingatlanpiaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása miatt a fedezetet a megnövekedett tartozáshoz igazítsa (helyreállítsa a szerződéskötéskori fedezeti arányt).

Az I-II. r. alperes által hivatkozott - a Győri Ítéltábla Pf.V.20.199/2016/4. sz. ítéletében megjelenő - a fentiekkel ellentétes álláspont a bíróságot nem kötötte. Más ügyekben a Győri Ítéltábla a jelen ügyben is képviselt álláspontot erősítette meg. (Győri Ítéltábla Pf.IV. 20.217/2016/7/I.; Győri Ítéltábla Pf.II. 20.099/2017/8/I.)

* * *

A sérelmezett feltétellel tényleges tartalmi kapcsolatban lévő zálogjogi rendelkezések - rPtk. 260. § (2) bekezdése; rPtk. 261. § (2) bekezdés - tekintetében e tartalmi azonosság (illetve az összhang) a konkrét esetben nem állapítható meg, így a rPtk. szerződéskötéskori 209. §-a (5) bekezdése nem korlátozza a sérelmezett rendelkezés tisztességtelenségének megállapítását. A sérelmezett kikötés alkalmazása a pénzügyi intézmény részéről indokolatlan, a jogszabályi rendelkezések tartalmához képest a fogyasztóra nézve hátrányos, mert a rendelkezés alapján a fedezet kiegészítési kötelezettség nem csupán a fedezet állagromlás miatti értékcsökkenése, hanem az ingatlanpiaci érték csökkenése, sőt a zálogtárgy zálogjogosultnak felróható okból bekövetkező értékének csökkenése esetén is terheli. A kereset tárgyát nem képező, de a jogi indokolás kapcsán a felperes által felhívott IV.1.1. 10. és 11. bekezdésében szereplő rendelkezések a kereset tárgyát képező rendelkezés tisztességtelenségének megítélése szempontjából súlytalanok, figyelemmel arra, hogy nem a zálogjogosulti és zálogkötelezetti, hanem az adós és hitelező közötti, a fedezettel összefüggő jogokat és kötelezettségeket szabályozzák.

* * *

A teljesség kedvéért mutat rá az ítéltábla, hogy a felperes által megjelölt „egyéb okok” a támadott feltétel tisztességtelenségét - önmagukban - nem alapítják meg.

A fedezet mibenlétére (kiválasztására és elfogadására) vonatkozó szempontok és a kötelezettet terhelő határidő előre történő meghatározása nem szükségképpen eleme a szerződésnek (az utóbbi erősen tényállásfüggő is). Részletes szabályozásuk elmaradása nem teszi a fedezet kiegészítést előíró feltételt tisztességtelenné. Nem az általános szerződési feltétel tisztességtelensége körébe tartozó kérdés az, hanem a hitelező ilyen irányú felszólítása alapján a felek között kialakult konkrét jogvita keretében dönthető el, hogy a hitelező megalapozottan gyakorolta-e jogait, megfelelő határidőt biztosítva kért-e fedezet kiegészítést, s járt el a kiegészítő fedezet értékelése és elfogadása kapcsán. (Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.861/2016/4.)

Nem mellőzhető annak figyelembe vétele, hogy az alperesi pénzügyi intézmény részletekbe merülő szabályozás hiányában sem állapíthatja meg önkényesen, hogy a zálogfedezet értékcsökkenése, illetve a pótfedezet értéke milyen mértékű. Eljárása a termőföldnek nem minősülő ingatlanok

hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet kőgens előírásai által szabályozott, utólagosan is ellenőrizhető. E jogszabály garanciális előírást tartalmaz az értékelés időpontjára, az értékelést végző képzettségére és az értékelés során alkalmazandó módszerekre is, így ennek a szerződésben történő megismétlése szükségtelen, elmaradása nem kifogásolható. Mindezen kérdések részletekbe menő szabályozottságának hiánya - éppen a nemzeti jog részletes szabályaira tekintettel - az általános szerződési feltétel tisztességtelenségét nem alapozzák meg.

A fedezet kiegészítésre nyitva álló „megfelelő határidő” fordulat analóg a rPtk.261.§ (2) bekezdése mondatában szereplő szöveggel. A keresettel támadott kikötés nem biztosított a bank részére egyoldalú szerződésmódosítási jogot, így a 2/2012. (XII.10.) PK véleményben megfogalmazott, a felperesi keresetben felsorakoztatott elvek a kereset elbírálása kapcsán nem voltak alkalmazandóak.

* * *

A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és - mivel a zálogszerződés a kiejtett rendelkezés hiányában is teljesíthető volt - megállapította a feltétel tisztességtelenségét, és ennek alapján a zálogszerződés részleges érvénytelenségét, ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A megváltozott pernyertességre tekintettel az I. r. alperes a Pp. 81. §-a (1) bekezdése alapján pervesztessége arányában (50 %) köteles a felperes elsőfokú perkötségének megtérítésére. Erre tekintettel az I.r. alperes a lerótt kereseti illeték felének megtérítésére köteles. Miután a felperest és az I. r. alperest is ügyvéd képviselte az eljárás során, a jogi képviselettel összefüggő költségeik viselésére az azonos pernyertességi arány miatt maguk kötelesek.

A felperes fellebbezése kizárólag az I. r. alperes, és csupán az egyik sérelmezett kitétel vonatkozásában bizonyult eredményesnek, emiatt az előző bekezdésben kifejtett logika és pernyertességi arány alapján kizárólag a lerótt fellebbezési illeték felének megtérítését kérheti a Pp. 81. §-a (1) bekezdése alapján az I. r. alperestől, e felek a képviseleti költségeiket maguk viselik. A II. r. alperes vonatkozásában a felperes a teljes fellebbezési pertárgyérték után számított ügyvédi munkadíj megtérítésére köteles, melynek mértékét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a (3) és (5)-(6) bekezdése alapján a kifejtett tevékenységgel arányban az IM rendelet 4/A. §-a alapján árával növelten határozta meg a rendelkező részben írt mértékben, figyelembe véve, hogy ugyanaz a jogi képviselő képviselte az I-II. r. alperest.

G y ő r , 2018. február 15.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Mészáros Zsolt sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk. Bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: