

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Székely Gábor ügyvéd) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek – a Burai-Kovács, Perlaki, Stanka, Szikla és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Stanka Gergely ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve(**I. rendű alperes címe**) I. rendű alperes és személyesen eljáró II.rendű alperes neve(**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék 2017. június 27. napján meghozott 21.P.21.618/2016/11. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 12. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti.

Fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja és a felperesnek a zálogszerződés 3.1.g) pontjára és a hozzá kapcsolódó felmondási okra vonatkozó keresetét elutasítja.

Az I. rendű alperest a terhére megállapított elsőfokú perköltség térítése alól mentesíti és a felperest kötelezi, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 12.700 (tizenkétezer-hétszáz) forint perköltséget.

A feljegyzett kereseti illeték térítését akként rendezi, hogy abból a felperes 24.000 (huszonnégyezer) forintot, az I. rendű alperes 12.000 (tizenkétezer) forintot köteles az államnak külön felhívásra megfizetni.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 24.000 (huszonnégyezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetével annak megállapítását kérte, hogy érvénytelen a felperes és a II. rendű alperes, mint zálogkötelezettek és az alperes jogelődje, mint zálogjogosult között létrejött zálogszerződés

3.1.a) pontjának az a kikötése miszerint „A zálogkötelezett az ingatlan jelzálogszerződés értelmében köteles a zálogtárgy teljes értékére érvényes, a zálogjogosultra engedményezett (zálogjogosultat kedvezményezettként megjelölő) vagyonszükségleti szerződést, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg rendelkezésre bocsátani; a zálogjog fennállása alatt a biztosítást szintén saját költségén fenntartani és annak ellenőrzését a zálogjogosult javára lehetővé tenni.”. Kérte továbbá a zálogszerződésnek a fedezet kiegészítésével kapcsolatos 3.1.d) és 3.1.g) pontjában foglalt kikötése, továbbá az előbbi kötelezettség elmulasztása esetére a szerződés azonnali hatályú felmondását lehetővé tevő feltétele érvénytelenségének megállapítását. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 209. § (1) és (4) bekezdésére, 209/A. § (2) bekezdésére, valamint a fogyasztóval kötött szerződésekben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § a) és b) pontjára és 2. § f) pontjára alapította. Álláspontja szerint a támadott feltételek tisztességtelensége abban áll, hogy nem rendelkezik a fedezet elfogadására okot adó feltételekről, így kiszámíthatatlan, hogy a bank mit fogad el fedezetként és az ezeket befolyásoló tényezők megismerhetetlenek, továbbá önkényes értelmezést biztosít az I. rendű alperes számára, mert egyoldalúan állapíthatja meg a fedezet kiegészítésére vezető okokat és határidőket.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Azzal védekezett, hogy a szerződés 3.1.a) és 3.1.d) pontjának tisztességtelensége nem vizsgálható, mert a biztosítási kötelezettség előírása és az I. rendű alperes kedvezményezettként való megjelölése a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 78. §-án kőgens jogszabályi rendelkezésen alapul, míg a biztosíték kiegészítésére vonatkozó szerződési feltétel a Ptk. 260. § (2) bekezdésében foglaltakkal egyező rendelkezést tartalmaz. Az árfolyamváltozás mértékéhez kötött biztosíték-kiegészítési kötelezettséget előíró feltétel pedig a továbbiakban nem alkalmazható, mert a 2014. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: DH3 törvény) következtében a kölcsönszerződés tartalma módosult, az adóssal el kellett számolni és a deviza alapú kölcsönét forintra kellett váltani. A sérelmezett kikötést a forintosításig sem alkalmazta és arra már nem is kerülhet sor, ekként nem sértheti a felperes jogait a jóhiszeműség és a tisztesség követelménye szempontjából. A fedezet kiegészítését előíró szerződéses rendelkezések értelmezésre nem jogosítják az I. rendű alperest és nem vizsgálhatja a felperes teljesítésének szerződésszerűségét sem, ezért a Korm. rendelet ezekre a kikötésekre nem alkalmazható.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a 2005. június 13. napján kelt, a peres felek között létrejött jelzálogszerződés ingatlan terhelő zálogjog alapításához elnevezésű szerződés 3.1. pontjának d) pontja miszerint: „A zálogkötelezett az ingatlan jelzálogszerződés értelmében köteles a biztosíték értékében és értékesíthetőségében bekövetkezett esetleges változásokról és zálogtárgyból való kielégítés veszélyeztetése esetén a zálogjogosultat haladéktalanul értesíteni; a zálogjogosult felhívására a felhívásban megjelölt határidő alatt köteles a zálogfedezetet kiegészíteni; egyéb pótfedezet nyújtásáról gondoskodni”, továbbá a 3.1.g) pontja miszerint. „Ha a svájci frank forinthez viszonyított árfolyamának változása olyan mértékű, hogy a bank számára az ingatlan fedezet már nem nyújt elegendő biztosítékot, úgy a bank jogosult a biztosíték kiegészítését kérni, a zálogkötelezett pedig köteles a bank írásbeli felhívására haladéktalanul a biztosítékokat kiegészíteni a bank által közölt árfolyamváltozás mértékének megfelelően. Az ezzel kapcsolatos valamennyi költséget a zálogkötelezett viseli...”, valamint az ezen feltételekhez kapcsolódó azonnali felmondási jog kikötése semmis tisztességtelenség okán. A II. rendű alperest az előbbiek túráására kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest 12.700 forint perköltség megtérítésére, továbbá a felperest 12.000 forint, az I. rendű alperest pedig 24.000 forint feljegyzett kereseti illeték államnak való megfizetésére.

Az ítélet indokolása szerint a biztosítási szerződés megkötését és a zálogjogosult kedvezményezettként való megjelölését előíró feltételek tisztességtelenségét az elsőfokú bíróság nem látta megállapíthatónak, mert a vagyonbiztosítási szerződés a Hpt. 78. § (1) bekezdése szempontjából biztosítékként szolgál. Célja, hogy a fedezetül szolgáló ingatlanban bekövetkező és másra át nem hárítható kárt ne a tulajdonosnak kelljen viselnie. Az I. rendű alperes jogelődjének kedvezményezettként való megjelölése a biztosíték érvényesíthetőségét, a vagyonbiztosítási szerződés alapján történő teljesítés zálogjogosulthoz való kifizetését hivatott szolgálni. Ez a rendelkezés nem biztosít egyoldalú hatalmasságot az I. rendű alperesnek, mert a Ptk. 260. § (3) bekezdése alapján törvény által biztosított joga, hogy követelje a biztosítási összeget, illetve mint fedezetkiegészítést a helyreállításra fordítsa. Az I. rendű alperes kedvezményezettkénti fellépése időben korlátozott, ami kellő arányosságot teremt.

A fedezet kiegészítésére vonatkozó feltételek tisztességtelensége vizsgálatának nem látta akadályát, mert a támadott feltételek olyan esetre is biztosítják az I. rendű alperesnek a kielégítési jog megnyílta előtti igényérvényesítést, amelyek nem tartoznak a törvény által szabályozott körbe. E feltételek tisztességtelenségének vizsgálata körében abból indult ki, hogy a zálogkötelezett a személyes kötelezettől eltérően, meghatározott vagyontárggyal, nem pedig annak értékével nyújt fedezetet a kölcsönhöz. A zálogjogosult dologi kötelezettel szembeni igénye nem pénz fizetésére, hanem csak annak tűrésére irányulhat, hogy jogerős bírósági határozat alapján végrehajtás útján követelése a zálogtárgyból kielégítést nyerjen. A vállalt felelősség közötti markáns különbség még akkor is fennáll, ha a személyes adós és a jelzálog-kötelezett azonos személy. Az adós vállalja a kölcsön visszafizetését, így a fedezetet az eredeti értékére ő köteles kiegészíteni, míg a zálogkötelezett kizárólag a veszélyeztetett érték erejéig köteles további fedezetet nyújtani, de kizárólag abban az esetben, ha a zálogtárgy épségét sértette vagy veszélyeztette. Ehhez képest a támadott szerződési feltétel nem e szerződésfajtának megfelelően határozza meg a kötelezettségeket, mert egyrészt többletterhet ró a zálogkötelezetre azzal, hogy korlátozás nélküli felelősséget határoz meg a zálogtárgy romlása esetére, másrészt pedig nem a zálogtárgy épségét és jogi terheit veszi figyelembe a fedezet kiegészítése szempontjából, hanem az ezeket meghaladó értékváltozást is. Az előbbi szempontok nem szokványos részei a zálogszerződési feltételeknek. Az adott feltétel így a Ptk. 209. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelel, mert az általános gyakorlattól eltérő, a fogyasztóval szerződő fél által egyoldalúan meghatározott egyedileg meg nem tárgyalta feltétel.

E feltétel tisztességtelenségét a 93/13/EGK Irányelv (a továbbiakban: Irányelv) 3. és 4. cikke szerint vizsgálva azt tartotta jelentősnek, hogy a Ptk. 261. § (2) bekezdése szerint a zálogjogosult a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását kérheti, ha a zálogtárgy állagának romlása veszélyt jelent a zálogjogosult követelésének kielégítésére. A törvény nem szabályozza részletesen, hogy mi lehet a további biztosíték, ez a felek megállapodásán múlik, de kizárólag a kielégítés szempontjából veszélyeztetett értékre vonatkozhat, ami nem esik egybe az eredeti követeléssel, illetve annak járulékokkal növelt összegével. A zálogtárgy járulékosága azt is kifejezi, hogy a követelés csökkenése vagy megszűnése a bejegyzés tartalmára tekintet nélkül kihat a zálogjogra [Ptk. 262. § (3) bekezdés], így a veszélyeztetett érték nem feltétlenül azonos a szerződéskori állagérték és az aktuális állagérték közötti különbözettel. Az előbbiekkal szemben a támadott kikötés szerint a fedezetet az eredeti értékre kell kiegészíteni. Ez a meghatározás nem a zálogtárgy műszaki tartalmából, állagából, minőségéből indul ki, hanem pusztán az értékéből. Ez az érték azonban nem határozható meg, hiszen az I. rendű alperes a piaci forgalmi érték mellett a biztosítéki értéket is alkalmazta. A Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjából következően az eredeti értékre való fedezetkiegészítés kötelezettsége az adóst terheli akkor, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke akár objektív, akár szubjektív szempontok miatt jelentősen csökken. Ezzel szemben

a zálogkötelezett fedezetkiegészítési kötelezettsége nem az értékhez, hanem a műszaki állapothoz és állaghoz igazodik. A támadott szerződési feltétel egyoldalú előny kikötését valósítja meg azzal, hogy az adós részére meghatározott kiegészítési kötelezettséget írja elő a zálogkötelezettel szemben is, aránytalan terhet róva ezzel a dologi adósra.

Az elsőfokú bíróság értékelte azt is, hogy a pontosan meg nem határozott időtartam, a haladéktalan intézkedési kötelezettség a szerződő feleken kívül eső objektív körülmények alapján is aránytalan terhet ró a zálogkötelezetre, mert 24-48 órán belül kell akár jelentős mértékű fedezetet nyújtania. A támadott kikötés sérti a szerződésbeli kötelezettségek szimmetriájának elvét is, mert a banki gyakorlat szerint az ingatlanfedezetet a forgalmi értékhez képest alacsonyabb összegben határozták meg, továbbá egyéb biztosítékot is kikötöttek. Az eredeti kölcsön összegéhez igazodó meglévő fedezet és biztosíték mellett a szerződési feltétel nem számol az időközi teljesítések folytán bekövetkezett tartozáscsökkenéssel. Emellett a jóhiszeműség elvét is sérti az azonnali hatályú felmondás jogkövetkezményével, lényegében azonnali határidővel való további biztosíték adásának előírása. A fedezet kiegészítését előíró szerződési feltételek és az ennek elmulasztásához kapcsolódó azonnali hatályú felmondási jog tisztességtelenségét a Ptk. 209. § (1) bekezdése és a 209/A. § (2) bekezdése alapján látta megállapíthatónak, aminek jogkövetkezménye, hogy az előbbi feltételeket figyelmen kívül kell hagyni.

A szerződés 3.1. pontjába foglalt okokhoz kapcsolt jogkövetkezmény, az azonnali felmondás érvénytelenségének általánosságban való kimondására nem látott lehetőséget, mert nincs kógens tiltó szabály arra nézve, hogy a jogosult az azonnali hatályú felmondási jogát ne gyakorolhatná. A szerződés szerkezete alapján egyértelmű, hogy mely esetekben illeti meg a zálogjogosultat azonnali felmondási jog, ennek részletes feltételeit a szerződésben meghatározták. Az egyes felmondási okok érvénytelenségéből nem következik, hogy a zálogjogosult nem gyakorolhatja az egyébként érvényes kikötésen alapuló többi esetben a felmondás jogát.

A perköltségről a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 81. § (1) bekezdése alapján határozott, a pernyertesség-pervesztesség arányát $2/3-1/3$ részben állapította meg a felperesre kedvezőbben.

Az ítélet keresetnek helyt adó rendelkezése ellen, elsődlegesen annak megváltoztatása és a kereset teljes elutasítása, másodlagosan pedig a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján való hatályon kívül helyezése iránt az alperes fellebbezett. Visszaulva az érdemi ellenkérelmében foglaltakra, fellebbezése indokaként előadta, hogy a jelzálogszerződés 3.1.d) pontja a Ptk. 209. § (5) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelennek, mert a zálogkötelezett szerződési feltételbe foglalt kötelezettségét jogszabály, a Ptk. 260. § (2) bekezdése határozza meg. E szerint a felperes a zálogtárgy értékének csökkenése esetén köteles a zálogfedezet kiegészítésére. A deviza alapú elszámolásra figyelemmel az árfolyamváltozásból eredően a fedezet értéke változhatott, az I. rendű alperes a fedezet értékállandóságát a Hpt. 78. §-ában foglalt kötelezettségének eleget téve fedezetkiegészítés előírásával volt köteles biztosítani. Az elsőfokú bíróság megállapításával ellentétben a felperes kölcsöntartozásának összege határozta meg azt, hogy a prudenciális követelményeknek eleget téve az I. rendű alperesnek milyen összegű fedezet rendelkezésre állását kell megkövetelnie a kölcsön biztosítékeként. A zálogtárgy értékét a kölcsön folyósítását megelőzően független értékbecslő határozza meg, ami a későbbiekben is alapul szolgál a biztosíték értékének meghatározása és esetleges pótfedezet bevonása során. A fedezet kiegészítési kötelezettségnek mértéket szab a felperes tartozásának nagysága, melyre tekintettel a támadott rendelkezés nem ruház egyoldalú hatalmasságot az I. rendű alperesre.

A szerződés 3.1.g) pontja alapján a Ptk. 260. §-ának megfelelően az I. rendű alperes mindössze arra jogosult, hogy a zálogtárgy értékében és/vagy a deviza alapú elszámolásra tekintettel a kölcsönkövetelés mértékében bekövetkezett változásokra tekintettel felhívja a zálogkötelezettet a fedezet kiegészítésére. A támadott kikötés alapján az I. rendű alperes szerződési feltételt nem értelmez, nem vizsgálja a felperes teljesítésének szerződésszerűségét, így a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjának alkalmazása fogalmilag kizárt. A zálogtárgy értékében bekövetkezett változásra és az árfolyam változására az I. rendű alperesnek ráhatása nincs, nem az egyoldalú értelmezésén múlik, hogy az ingatlan elégséges fedezetet nyújt-e és milyen mértékben az adós mindenkori tartozására. Mindez kizárólag a zálogtárgy értékében és a kölcsön forintban kifejezett mértékében bekövetkezett, az I. rendű alperestől független változástól függ. Az, hogy a biztosíték elégséges-e matematikai művelettel kerül meghatározásra, nem függ az I. rendű alperes megítélésétől vagy szubjektív szempontoktól. Amennyiben a zálogtárgy értékbecslő által megállapított értéke alacsonyabb, mint a felperes forintban kifejezett tartozásának összege, a fedezet nem nyújt elegendő biztosítékot az adós tartozására és az adós köteles pótfedezetet nyújtani. A kifejtett álláspontjának alátámasztására a perbelivel azonos tartalmú szerződéses feltételek tárgyában meghozott eseti döntésekre hivatkozott (Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.423/2016/4/II., 14.Gf.40.470/2016/4/II. számú határozatai).

A másodfokú tárgyaláson fellebbezése indokait azzal egészítette ki, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta értékelni a perbeli szerződés forintosítását, ami miatt a jelzálogszerződés 3.1.g) pontjában foglalt kikötés nem alkalmazható és nem alkalmazandó, ekként a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában foglalt feltételei nem állnak fenn, a tisztességtelenség megállapítása kizárt. Az elsőfokú bíróság nem értékelte a Ptk. 209. § (2) bekezdése szerint azt sem, hogy adott esetben a zálogkötelezett és az adós személye megegyezik. Érvelése szerint a megállapítási kereset feltételei a szerződés 3.1.d) pontjában foglalt feltétel tekintetében sem állnak fenn.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és az alperes másodfokú perköltségben marasztalására irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a megállapított tényekből helyes következtetéssel és helytálló jogértelmezéssel hozta meg döntését. A fellebbezési ellenkérelmében részletesen idézte saját jogi álláspontjaként az elsőfokú ítélet indokait.

Fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú ítélet keresetet részben elutasító rendelkezése, ezért ezt az ítéltábla nem érintette [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az ítéltábla az alperes fellebbezését részben találta alaposnak. Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján lehetővé tevő ok nem állt fenn. A feleknek nem volt az elsőfokú eljárásban fenntartott és nem teljesített bizonyítási indítványa, egyébként is jogkérdésben kellett dönten, így a Pp. 252. § (3) bekezdésének alkalmazására nem volt lehetőség.

Az elsőfokú bíróság a tényállást, a támadott szerződési feltételek tartalmát helyesen állapította meg, azt az ítéltábla azzal egészíti ki, hogy az I. rendű alperes a forintosítást a DH3 törvény 10. §-a alapján elvégezte és a felperessel elszámolt. A felülvizsgált elszámolásból következően 2015. március 30-ával a felperes tartozása forintban meghatározott tartozásként állt fenn.

A kiegészített tényállás alapján az elsőfokú bíróság döntésével az ítéltábla a zálogszerződés 3.1.g) pontját illetően nem értett egyet. A kereset teljesíthetőségének akadálya azonban nem a fellebbezésében hivatkozott, a Pp. 123. §-ában meghatározott jogvédelmi szükséglet hiánya volt, mert a tisztességtelenség miatti érvénytelenség megállapítása iránti kereset esetén a Pp. 123. §-ában foglalt feltételeket vizsgálni nem kell. Az Irányelv 21. preambulum bekezdéséből, 6. cikk (1)

bekezdéséből és 7. cikkéből következően a szerződési feltétel tisztességtelenségének uniós jogból eredő sui generis következménye, hogy az ilyen feltétel figyelmen kívül marad, nem köti a felet, e jogkövetkezményt az ítéletben külön megállapítani nem kell. Az érvénytelenség kimondása ugyanis magában foglalja az érvénytelenség előbbi jogkövetkezményét, miszerint úgy kell tekinteni a feltételt, mint ami kezdettől fogva, ex tunc hatállyal nem jelentett kötelezettséget a fogyasztóra nézve. A szerződési feltétel tisztességtelenségének megállapítására irányuló kereset magában foglalja az előbbi jogkövetkezmény alkalmazásának kérésére irányuló keresetét, ezért az ilyen kereset nem tekinthető a Pp. 123. §-ában szabályozott megállapítási keresetnek, arra nem kell és nem lehet a Pp. 123. §-ában foglalt feltételeket alkalmazni.

Ugyanakkor tény, hogy a forintosítás következtében a Ptk. 251. § (1) bekezdése szerint a zálogjog a továbbiakban forint pénznemben meghatározott követeléshez kapcsolódik és a 251. § (3) bekezdése értelmében a zálogtárggyal való felelősség terjedelme is kizárólag forintban meghatározott, fennmaradt követeléshez kapcsolható. Az elsőfokú bíróság nem tulajdonított egyáltalán jelentőséget az I. rendű alperes védekezésének abban a körben, hogy mindezekre tekintettel lehetséges és szükséges-e a tisztességtelenség vizsgálata e szerződési feltétel kapcsán.

Az ítéletábra abból indult ki, hogy az érvénytelenségi okot a szerződés megkötésekor fennálló körülményekre tekintettel kell vizsgálni, ebből azonban nyilvánvalóan nem következik, hogy a szerződéskötés után bekövetkezett minden változást figyelmen kívül hagyva, a felperes kérelme alapján a bíróságnak az érvénytelenséget meg is kellene állapítani. A tisztességtelen szerződési feltétel érvénytelenségét megállapító ítéleti rendelkezésre csak akkor van szükség, ha az ítéletből következik az, hogy ez a szerződési feltétel nem köti a fogyasztót és ahhoz, hogy ez a következmény beálljon ítélet meghozatala is szükséges. Ennek hiányában a jogérvényesítés korlátját a Ptk. 2. § (2) bekezdése jelöli ki, miszerint a polgári jogok gyakorlása a rendeltetésük által meghatározott körben lehetséges. A jogok érvényesítésének a törvényben meghatározott korlátját túllépi az olyan keresetindítás, ami anélkül kéri a tisztességtelenség megállapítását, hogy az ítéletnek bármilyen jogkövetkezménye a fogyasztóra nézve lehetne. Adott esetben nem lehet vitás, hogy a forintosítással az adott szerződési feltétel felperessel és II. rendű alperessel szembeni alkalmazhatóságának lehetősége megszűnt, hiszen nem lehet a devizaárfolyam változás következtében semmilyen kötelezettségük. A felperes által nem vitatott tény továbbá, hogy az I. rendű alperes ezt a szerződési feltételt a forintosításig sem alkalmazta, a forintosítást követően pedig az alkalmazása már kizárt. Ehhez képeset szükségtelen és a Ptk. 2. § (2) bekezdése szerinti korlátot túllépő joggyakorlás lenne annak érdemi vizsgálatát kérni a bíróságtól, hogy a forintosítást követően az egyébként is felfüggesztő feltételhez – a jelentős árfolyamváltozáshoz és emiatt a fedezet elégtelenségéhez – kötött, és a feltétel bekövetkezésének hiányában soha be sem következett kötelezettséget megalapozó szerződési feltétel tisztességtelen-e. E feltétel tisztességtelensége körében a feleknek valóságos jogvitája nem lehet, a kereset legfeljebb arra irányulhatna, hogy ha lehetett volna alkalmazni a forintosítást megelőzően ezt a szerződési feltételt, az tisztességtelennek minősült volna-e. Az ilyen eshetőleges, gyakorlati jelentőséggel nem járó kérdésekre, illetve körülményekre keresetet alapozni nem lehet. Miután a felperes a forintosítást követően indított keresetet, a szerződés 3.1.g) pontjában foglalt feltétele tisztességtelenségének megállapítását a Ptk. 2. § (2) bekezdésében foglalt rendeltetésszerű joggyakorlás hiánya miatt nem kérhette. Ezért e feltétel tisztességtelenségének megállapítására irányuló keresetet az ítéletábra elutasította.

A fellebbezéssel támadott másik, a szerződés 3.1.d) pontjában foglalt feltételt illetően az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival is, ezért a Pp. 253. § (4) bekezdése szerint csupán a fellebbezésben foglaltakra tekintettel egészíti ki az elsőfokú ítélet indokait az alábbiakkal.

Az I. rendű alperes elsőfokú eljárásban és fellebbezésben is előadott érvelésével ellentétben az előbbi feltétel kapcsán fel sem merülhet, hogy annak tisztességtelensége a Ptk. 209. § (5) bekezdésében meghatározott kivételi ok miatt ne lenne vizsgálható. Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy különbséget kell tenni a zálogszerződésből eredő és a kölcsönszerződésből adódó kötelezettségek között, és adott esetben egy, a zálogszerződésből eredő kötelezettség tisztességtelenségét kellett elbírálni. A kivételi ok megállapításához azoknak a jogszabályoknak a tartalmát kellett vizsgálni, amelyeket e szerződési feltétel hiányában egyébként alkalmazni kellene. Az I. rendű alperes által felhívott Ptk. 260. § (2) bekezdésében szabályozott rendelkezéshez a támadott feltétel még csak nem is hasonlítható, mert a Ptk. 260. § (2) bekezdése arról az esetről rendelkezik, amikor a zálogtárgy a zálogjogosultnak fel nem róható okból elpusztul vagy károsodást szenved. Ha a károkozó nem a zálogkötelezett, akkor az adott perbeli konstrukcióban – a biztosítási kötelezettség előírása folytán – a (3) bekezdésnek megfelelő helyzet következik be, a biztosítási összeg a zálogtárgy helyébe lép és annak a zálogtárgyra való fordítását követelheti az I. rendű alperes. Az előbbi esetre tehát semmiféle szerződési feltételt nem kellett volna megalkotni, mert az a jogszabályból következik.

Azt az esetet, amikor a zálogkötelezett rongálja a zálogtárgyat, amire a biztosítás nem nyújt fedezetet, a Ptk. 261. § (2) bekezdése rendezi. A Ptk. 261. § (1) bekezdéséből az következik, hogy a jelzálog-kötelezettnek a helytálláson kívül valójában egy szerződéses kötelezettsége van, hogy az állag sérelme nélkül használja a zálogtárgyat, tartózkodik a zálogtárgy állagának rongálásáról. Ha e kötelezettségének nem tesz eleget és a zálogtárgy állagát rongálja, akkor a Ptk. 261. § (2) bekezdése rendelkezik erről a szerződésszegésről és az ehhez kapcsolódó szankciókról, pótfedezet nyújtásáról vagy ennek elmaradása esetén a kielégítési jog megnyíltáról. A Ptk. 261. § (2) bekezdése tehát a zálogkötelezett szerződésszegésének esetét és az ehhez kapcsolódó szankciót szabályozza, amihez a szerződési feltétel nem hasonlítható, mert az arról szól, hogy ha a zálogtárgy értékében vagy értékesíthetőségében a kielégítést veszélyeztető változás áll be bármilyen okból, akkor erről a zálogkötelezettnek a zálogjogosultat tájékoztatni kell és a zálogjogosult felhívására a fedezetet ki kell egészíteni. A Ptk.-ban rögzített szabályok alapján a zálogkötelezettnek se a zálogtárgy értékének, se értékesíthetőségének általános megóvására vonatkozó kötelezettsége nincs, egyébként nem is lehet. A felperesnek, mint zálogkötelezettnek a zálogtárgy értékének és értékesíthetőségének megóvására vonatkozó kötelezettsége csak és kizárólag a szerződési feltételből származik. A szerződési feltétel tehát a jogszabályban nem szereplő, a szerződés teljesítéséből eredő kötelezettséget rendez, ezért a Ptk. 209. § (5) bekezdése szerinti kivételről nem lehet szó.

Az előbbi kivétel egyébként sem áll fenn abban az esetben, ha a szerződési feltétel, mint adott esetben a fogyasztó szerződéses kötelezettségeként gyakorlatilag a szerződésszegésből eredő felelősséget kiterjesztő kötelezettségeket határoz meg. A Ptk. arra adott lehetőséget, hogy a felek a szerződésre vonatkozó rendelkezésektől – ha azt a jogszabály nem tiltja – eltérjenek [Ptk. 200. § (1) bekezdés]. A diszpozitivitás egyebekben a szerződésből eredő jogokra és kötelezettségekre vonatkozik, nem pedig a szerződésszegésből eredő szankciókra. A 314. § (1) és (2) bekezdése pedig a szerződésszegésért való felelősség kizárását vagy korlátozását szabályozza, meghatározva, hogy az ilyen kizáró és korlátozó rendelkezések milyen esetben tehetők meg érvényesen. Ebből viszont az következik, hogy a felelősség kiterjesztésre nem volt a Ptk.-ban megállapított korlát, de szabály sem, következésképp nem lehet a kivétel körébe sorolni a felelősséget kiterjesztő, a szerződéses kötelezettségek körét bővítő perbeli szerződéses feltételt.

Az, hogy a feltétel nem tartozik a kivétel hatálya alá, az EUB következetes ítélkezési gyakorlatából is következik, amit az uniós jog értelmezése szempontjából elsődlegesnek kell tekinteni (C-92/11).

„RWE”-ítélet 58. pontja). Az „RWE”-ítélet 28. pontja az Irányelv 1. cikk (2) bekezdésében foglalt és a Ptk. 209. § (5) bekezdésébe átültetett kivétel indokát abból a feltételezésből kiindulva határozta meg, hogy a nemzeti jogalkotó a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek tekintetében a saját jogi szabályozásában egyensúlyt teremtett. A szerződésszegési szabályok esetén azonban, mint adott esetben, fel sem merülhet, hogy a jogalkotó egyensúlyt teremtett vagy teremthetett volna, hiszen a szerződésszegési tényállások a szerződéskötés után valósulnak meg és járnak a bíróság által megállapított és a bíróság által levont szankciókkal. Ebben a tekintetben a jogalkotó lehetősége csak az, hogy generálklauzulaként rendezi a szerződésszegést, annak jogkövetkezményeit pedig vita esetén a bíróság alkalmazza. Ehhez képest, amikor a fogyasztóval szerződő fél egy szerződésszegésre vonatkozó tényállást változtat át szerződésből eredő teljesítési kötelezettséggé, és az abból eredő jogkövetkezmény alkalmazási körét terjeszti ki, semmiképpen nem minősülhet az EUB szerint olyan kivételnek, ami a jogszabálynak megfelelő eljárásra hivatkozással szabadon megtehető lenne.

A szerződés 3.1.d) pontjába foglalt feltétel tisztességtelenségének vizsgálata az előbbi indokok miatt nem volt kizárt. Az elsőfokú bíróság helyes indokai szerint a Ptk. 209. § (1) bekezdése által megkívánt egyensúlytalan helyzet kétségtelenül fennáll, mert a szerződési feltételben foglalt kötelezettségei a zálogkötelezettnak egyébként nincsenek, és megvalósult a jóhiszeműség és tisztesség megsértése is, mert nem jelenthető ki, hogy egy észszerűen eljáró fogyasztó valóságos szerződéskötési tárgyalások esetén e feltételt elfogadta volna. Az EUB C-415/11. számú „Aziz”-ítéletében foglalt szempontrendszer mellett a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint a szerződési feltétel tisztességtelensége egyértelműen megállapítható.

Az ítéletábra hozzáfűzi, hogy az adott szerződési feltétel tisztességtelensége a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja, illetve az Irányelv Melléklet ennek megfelelő 1.m) pontja alapján is megállapítható. A szerződési feltétel azért is tisztességtelen, mert annak értelmezésére, hogy milyen kötelezettség terheli a fogyasztó felperest és II. rendű alperest az adott feltétel kapcsán, kizárólag az I. rendű alperest jogosítja fel. A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjában és az Irányelv Melléklet 1.m) pontjában szabályozott tisztességtelenségi esetet, miszerint a szerződési feltétel értelmezésére a fogyasztóval szerződő fél van feljogosítva, az ítéletábra álláspontja szerint a Ptk. 207. § (1) és (2) bekezdésével összhangban kell vizsgálni. A Ptk. előbbi rendelkezése ugyanis kijelöli az értelmezés tartományát és az értelmezési elv címzettjét. Eszerint vita esetén a szerződést és a szerződési feltételt a bíróság értelmezi méghozzá úgy, ahogy azt a másik félnek, adott esetben a felperesnek és II. rendű alperesnek a bank feltehető akaratára és a körülményekre tekintettel a szavak általános nyelvtani jelentése szerint értenie kellett. Az adott szerződési feltétel egy szerződésszegési tényállást és a hozzá kapcsolt szankciót szerződésből eredő teljesítési kötelezettséggé alakítva tartalmazza a fedezet kiegészítését úgy, hogy a fedezetkiegészítés konkrét feltételeit, azt, hogy mikor és milyen összegű kiegészítés kérhető, a szerződési feltétel nem foglalja magába. Az I. rendű alperes a feltételt a tartalmára nézve maga értelmezi, és ha a zálogkötelezettek a fedezet kiegészítését nem teljesítik, minden további nélkül gyakorolhatja a kielégítési jogát, felmondhatja a kölcsönszerződést és bírósági végrehajtás mellőzésével érvényesítheti az általa megfelelőnek tartott követelést. A fogyasztó így olyan helyzetbe kerül, hogy bírói értelmezésre nyilván nincs lehetőség, a vitát a szerződési feltétel értelmezésével a szerződésben érdekelt egyik fél, adott esetben az I. rendű alperes el is dönti. Az olyan tartalmú szerződési feltétel, ami az előbbi eredményre vezethet, minden bizonnyal tisztességtelen. A Ptk. 209. § (2) bekezdésének megfelelő, az adott feltételnek a szerződés más feltételeivel egybevetett vizsgálatával az állapítható meg, hogy hiába vitatná a fedezet kiegészítési kötelezettségét a felperes vagy a II. rendű alperes, ez nem akadályozza az adott feltétel mellett azt, hogy az I. rendű alperes a kielégítési jogot bírósági végrehajtás mellőzésével gyakorolja vagy a kölcsönszerződés felmondásával és végrehajtási

záradékkal elrendelt végrehajtás útján a saját követelését végre is hajtassa. Ehhez képest e feltétel hiányában a felek közti vita esetén a fedezet kiegészítésének kérdésében a bíróságnak kell döntenie, és a kiegészítési kötelezettségre az ítéletben előírt határidő lejárta után gyakorolható csak a kielégítési jog. Ezt azonban az I. rendű alperes által alkalmazott szerződési feltétel szerinti konstrukció megkerülhetővé és mellőzhetővé teszi, egyben a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja szerinti kizárólagos értelmezést az I. rendű alperes számára biztosítja, ami miatt a szerződési feltétel minden egyéb más októl függetlenül is tisztességtelen.

Az I. rendű alperes a Hpt. és egyéb pénzügyi tárgyú jogszabály egyetlen rendelkezésére sem hivatkozhat olyanként, ami számára felmentést adhat a Ptk. 209. § (1) bekezdésében tilalmazott tisztességtelen feltételek alkalmazása alól. A Hpt. 78. § (1) bekezdésének az Alaptörvény 28. cikkének megfelelő értelmezéssel ilyen jelentés nem tulajdonítható, továbbá az uniós jog elsőbbségére figyelemmel a közrendi szabály rangjával bíró Irányelvhez képest kell a nemzeti jogszabályokat értelmezni, így az alperes pénzügyi jogszabályokra való hivatkozása közömbös.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtett indokok alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, ezt meghaladóan azonban az érdemi döntést, utalva annak helyes indokaira is, helybenhagyta.

Az érdemi döntés részbeni megváltoztatására tekintettel az elsőfokú eljárásban a pervesztesség-pernyertesség aránya módosult, a felperes 1/3 részben lett pernyertes, így az elsőfokú perköltségről a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint ennek megfelelően kellett rendelkezni. A fellebbezés részben vezetett eredményre, a pernyerés-pervesztés azonos aránya miatt, azonban arra figyelemmel, hogy az alperesnek a lerótt fellebbezési illetékben álló másodfokú perköltsége is felmerült, a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján rendelkezett az ítéltábla a másodfokú perköltségről.

Budapest, 2018. március 8.

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

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

bíró

A kiadmány hitelül: