

Győri Ítéltábla
Pf.II.20.024/2017/6.szám

A Győri Ítéltábla a Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a Lindmayer Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes** ellen jelzálogszerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Győri Törvényszék 2016. december 7-én kelt 11.P.20.389/2016/9. számú ítélete ellen a felperes által 10. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a per főtárgya vonatkozásában helybenhagyja.

Az elsőfokú ítéletnek a perköltségre vonatkozó rendelkezéseit részben megváltoztatja, és a felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltséget 76.200,- (Hetvenhatezer-kettőszáz) Ft-ról 40.000,- (Negyvenezer) Ft-ra szállítja le, míg az ítéletet ezt meghaladóan helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal ... Megyei Adó- és Vámigazgatóságának külön felhívására, az abban foglalt módon és időben fizessen meg az államnak 48.000,- (Negyvennyolcezer) Ft másodfokú eljárási illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 10.000,- (Tízezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 76.200,- Ft perköltséget, valamint külön felhívásra az államnak 36.000,- Ft feljegyzett eljárási illetéket.

Határozata indokolásában rögzítette, miszerint a felek 2005. február 7-én kötöttek ingatlan építéséhez nyújtott, CHF-ban nyilvántartott hitelhez kölcsön- és zálogszerződést. Az alperes 240 hónap futamidőre biztosított a felperesnek 48.267,- CHF hitelt. A szerződés 7. pontja rögzítette, miszerint az adós biztosítja, hogy a bank megbízottja a biztosíték értékét a helyszínen ellenőrizze. Az adós (a felperes) kötelezettséget vállalt arra, ha az ingatlanfedezet értéke bármilyen ok miatt csökken, a bank felszólítására a biztosítékot eredeti értékre kiegészíti. A megállapodás értelmében a bank jogosult kielégítést keresni a zálogtárgyból, amennyiben a jelen szerződésben meghatározott bármely szerződésszegési esemény, vagy a felsorolt események közül bármelyik bekövetkezik; így abban az esetben is, ha a bank által megállapított határidő alatt a zálogkötelezett a zálogtárgy értékcsökkenése folytán lecsökkent zálogfedezetet nem egészíti ki. A kölcsön biztosítéka a ... helyrajzi számú, természetben a ... címen nyilvántartott, a felperes tulajdonában álló lakás volt.

A felperes azt kérte a bíróságtól, hogy állapítsa meg, a szerződés 7. pontja semmis. Eszerint: „Az adós és az adóstárs biztosítja, hogy a bank megbízottja a biztosíték értékét a helyszínen ellenőrizze. Kötelezettséget vállal arra, ha az ingatlanfedezet értéke bármilyen ok miatt csökken, a bank felszólítására a biztosítékot eredeti értékre kiegészíti. (...) A bank jogosult kielégítést keresni a

zálogtárgyból, amennyiben a jelen szerződésben meghatározott bármilyen szerződésszegési esemény (a továbbiakban: a „Szerződésszegés”), vagy az alábbi események bármelyike bekövetkezik: (...) ha a bank által megállapított határidő alatt a zálogkötelezett a zálogtárgy értékcsökkenése folytán lecsökkent zálogfedezetet nem egészíti ki (...). A felperes álláspontja szerint a zálogszerződés rendelkezései sértik a régi Ptk. 209. § (1) és (4) bekezdéseit, 209/A § (2) bekezdését, valamint a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § a) és b) pontjait, 2. § f) pontját, ezért ezek semmisségének megállapítását kérte. Előadta, hogy a sérelmezett rendelkezések aránytalanul egyoldalú hatalmassággal ruházzák fel az alperest, hiszen az értékcsökkenésre hivatkozással eszközölt kielégítési jog megnyílt a zálogjogosult egyoldalú és szubjektív megítélésétől függ. A szerződés e rendelkezései nem felelnek meg a szimmetria, a ténylegesség és az arányosság, az objektivitás, a világos és egyoldalú megfogalmazás, a tételes meghatározás elvének, és az adós számára kiszámíthatatlan, milyen feltételek mellett és mit fogad el fedezetként a bank, az ezeket befolyásoló tényezők és körülmények pedig rejtve maradnak. A rendelkezések anyagi jogi hibája hiányosságaikban van, hiszen éppen azok a részletek hiányoznak, amelyek a fogyasztó számára is követhetővé, ellenőrizhetővé tehetnék, hogy a fedezet kiválasztását és elfogadását milyen tényezők befolyásolják. A szerződés ekként tisztességtelenül, kontroll nélkül teszi lehetővé az alperes számára, hogy azt önkényesen értelmezhesse.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Abból indult ki, hogy a szerződés megkötésének időpontjára figyelemmel a tisztességtelenség jogkövetkezménye nem a semmisség, hanem a megtámadhatóság, ugyanakkor a rendelkezésére álló határidőn belül a felperes a szerződés kifogásolt rendelkezéseit nem támadta meg. Véleménye szerint ugyanakkor a kereset nem csupán emiatt alaptalan, hanem azért is, mert a sérelmezett rendelkezések egyébként sem tisztességtelenek. A felperes egyáltalán nem adta indokát annak, hogy „az Adós és az Adóstárs biztosítja, hogy a Bank megbízottja a biztosíték értékét a helyszínen ellenőrizze” fordulat miatt tisztességtelen. A szerződés szerint az adós „kötelezettséget vállal arra, ha az ingatlan fedezete bármilyen ok miatt csökken, a Bank felszólítására a biztosítékot eredeti értékre egészíti ki”, és ennek elmulasztása esetén, „ha a Bank által megállapított határidő alatt a Zálogkötelezett a zálogtárgy értékcsökkenése folytán lecsökkent zálogfedezetet nem egészíti ki”, jogosult kielégítést keresni a zálogtárgyból. Ez utóbbi rendelkezés a megelőzően hivatkozott rendelkezés körét nem lépi túl. Annak vizsgálata pedig, hogy a fedezet értéke csökkent-e, valamely tényállapot fennállásának megítélését jelenti, nem pedig értelmezési tevékenységet. A zálogfedezet kiegészítésének kötelezettsége tényleges értékcsökkenést feltételez, márpedig bármely szerződő fél jogosultsága, hogy a releváns körülményeket értékelje, és ennek kapcsán egyoldalú jognyilatkozatot tegyen, melyet a másik szerződő fél vitathat. A fedezet értékének csökkenését, mint változásra okot adó körülményt nem a bank idézi elő, másrészt pedig bár a zálogtárgy kiegészítése körében maga dönti el a határidőket, ez sem a szerződés értelmezésével, sem pedig teljesítésével, sem a felperest terhelő kiegészítési kötelezettség bekövetkeztének feltételével nem hozható összefüggésbe. A szerződés világosan, határozottan fogalmaz akkor, amikor azt írja elő, hogy a fedezetet az eredeti értékre kell kiegészíteni, ami éppen a zálogkötelezett védelme érdekében került alkalmazásra, hogy egyértelművé váljon számára, mikortól kezdődően, mely teljesítési határidővel terheli intézkedési kötelezettség. Utalt arra, hogy hitelezői tevékenységét a tőke-megfelelési kógens ágazati szabályok határozzák meg; a szerződéskötés időpontjában a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: régi Hpt.) 78., 209. és 213. §-ai, illetőleg a szerződéskötés után hatályba lépett, az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak a hitelintézetek tevékenységének megkezdéséről és folytatásáról szóló 2006/48/EK irányelve, melyek előírták számára a szerződés szerinti feltételek megvalósulásának, az ügyfél pénzügyi-gazdasági helyzete alakulásának vizsgálatát, a jelzálogul lekötött ingatlan értékének rendszeres ellenőrzését. Kiemelte azt is, hogy a

szerződés támadott rendelkezése illeszkedik a régi Ptk. 525. § (1) bekezdésének, illetve 260. § (2) bekezdésének szabályaihoz. Előadta végül, hogy a keresetlevélben hivatkozott további elvek a pénzügyi intézmény által gyakorolt egyoldalú szerződésmódosítási jogot szabályozó szerződéses rendelkezések esetében lehetnek relevánsak, azonban jelen esetben nem értelmezhetők.

Az elsőfokú bíróság felhívta a régi Ptk. 209. § (1) bekezdését, 209/A. §-át, 209/D. § (1) bekezdését, (2) bekezdésének a) pontját, (3) bekezdését, (6) bekezdését, 235. § (1) bekezdését, 236. § (1) bekezdését, (2) bekezdésének c) pontját, 260. § (2) bekezdését, 525. § (1) bekezdésének c) pontját, valamint a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének a) pontját, (2) bekezdésének f) pontját, és arra a következtetésre jutott, hogy a kereset alaptalan.

Abból indult ki, hogy a felek fogyasztói szerződést kötöttek, annak sérelmezett rendelkezései pedig általános szerződési feltételek, ugyanakkor a szerződéskötés időpontjában a régi Ptk. fogyasztói szerződés tisztességtelen kikötése esetén csak a megtámadás jogát biztosította. A régi Ptk. 209. § (1) bekezdését, valamint 209/A. §-át a 2006. évi III. törvény 5. § (2) bekezdése 2006. március 1-jei hatállyal módosította, ugyanakkor a módosított rendelkezéseket csak az ezt követően kötött szerződésekre kell alkalmazni. Mivel a szerződést a felperes nem támadta meg, a rendelkezésére álló határidő eltelt, ezért a kereset elsődlegesen ebből az okból alaptalan. Utalt ugyanakkor az elsőfokú bíróság arra, hogy a Kúriának a fogyasztói kölcsönszerződésben pénzügyi intézmény által alkalmazott általános szerződési feltételekben szereplő egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségéről szóló 2/2012. (XII.10.) PK véleménye szerint a szimmetria, a ténylegesség, az arányosság, az objektivitás elvei az egyoldalú szerződésmódosítási jogot szabályozó rendelkezések kapcsán relevánsak. A felperes nem adta továbbá indokát annak, miért és mennyiben tisztességtelen a szerződésnek az a rendelkezése, hogy az adós biztosítja a bank megbízottja számára a biztosíték értékének ellenőrzését a helyszínen. Megjegyezte, a régi Hpt., a fentebb hivatkozott 2006. évi EK irányelv, valamint a szerződéskötés után hatályos, a hitelezési kockázat kezeléséről és tőkekövetelményéről szóló 196/2007. (VII.30.) Korm. rendelet nem csupán lehetővé, hanem kötelezővé is tette a pénzintézet számára, hogy a szerződés biztosítékeként szolgáló zálogtárgyat figyelemmel kísérje, annak értékét rendszeresen ellenőrizze. Egyetértett az alperessel abban, hogy a fedezet értékének csökkenése ténybeli változás, amely független a pénzintézet magatartásától, szándékától, és annak megítélése, hogy a jelzálogul felajánlott zálogtárgy értéke csökkent-e, nem a szerződés valamely feltételének értékelését jelenti. Az pedig a szerződő felek joga, hogy a másik szerződő partner objektív ismérvekkel megítélhető teljesítésének elmaradása esetén egyoldalú nyilatkozatukkal a szerződést érintően releváns következményekkel járó jogcselekményt tegyenek, melyet a másik szerződő fél vitathat, kifogásolhat. Abban az esetben, ha az adós szerint a fedezet értéke nem csökkent, de a pénzintézet őt a fedezet értékének kiegészítésére szólítja fel, és ennek elmulasztása miatt a szerződést felmondja, az adós a felmondás érvénytelensége iránt pert indíthat, a szerződés viszont olyan rendelkezést nem tartalmaz, mely a fogyasztó vitatásra vonatkozó jogát korlátozná, vagy kizárná. A törvényszék osztotta az alperes álláspontját egyrészt abban is, hogy a fedezet kiegészítésére meghatározott határidő nem hozható összefüggésbe sem a szerződés értelmezésével, sem az alperes teljesítése szerződésszerűségének megítélésével, sem a felperest terhelő kiegészítési kötelezettség bekövetkeztének feltételével, másrészt annak kapcsán, hogy a fedezet kiegészítése ugyanabba a hitelezési, kockázatértékelési, fedezetértékelési- és kezelési gyakorlatba illeszkedik, melyet a jogszabályi előírások megtartásával az alperes a szerződéskötéskor is alkalmazott, és amelyet az adós is elfogadott. A sérelmezett rendelkezés lényegében a régi Ptk. 525. § (1) bekezdésének c) pontja szerint került meghatározásra, mely a hitelező számára a szerződés azonnali hatállyal történő felmondásának lehetőségét biztosítja, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökken, és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki. A támadott rendelkezéshez illeszkedik a régi Ptk. 260. § (2) bekezdése is, mely szerint a zálogtárgy

elpusztulása, illetőleg értékcsökkenése esetén a biztosíték adására kötelezettől új zálogtárgyat, vagy az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezetet lehet követelni. Az pedig a támadott szerződéses rendelkezésből egyértelmű, hogy a fedezetet az eredeti értékre kell kielégíteni.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett; elsődlegesen annak megváltoztatását, és kereseti kérelmének megfelelő döntés hozatalát, másodlagosan az ítéletnek a Pp. 252. § (2) bekezdése, harmadsorban a Pp. 252. § (3) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezését, és elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Megismételte, miszerint a támadott szerződéses rendelkezés értelmezésére a szerződés az alperest egyoldalúan jogosítja, ezért tisztességtelen. Kizárólag a bank jogosult annak megítélésére, hogy az ingatlanból való kielégítés késedelme a kielégítést mikor veszélyezteti, így mikor jogosult a zálogszerződés azonnali hatályú felmondására. Mivel nem ismert számára, hogy az alperes minek alapján határozza meg az ingatlanból való kielégítés olyan mértékű késedelmét, amely a kielégítést veszélyezteti, a rendelkezés a szerződő felek közötti egyensúlyt a hátrányára bontja meg. Megjegyezte azt is, hogy bár a kintlévőségek, befektetések, mérlegen kívüli tételek és fedezetek minősítésének és értékelésének szempontjairól szóló 14/2001. (III.9.) PM rendelet értelmében az alperes fedezetértékelési szabályzatot és monitoring szabályzatot köteles készíteni, ezek tartalma számára szintén ismeretlen. Álláspontja szerint a Kúria 2/2012. (XII. 10.) PK véleményében foglalt elvek közül jelen esetben is érvényesülnie kell a tételes meghatározás, a ténylegesség és az arányosság, valamint az átláthatóság elvének. Megállapítható, hogy érintett szerződési feltétel tartalmát jogszabály kimerítően nem határozza meg, az a jogszabály szövegét kibővíti. Nem derül ki, az alperes mit ért a zálogtárgy állagának tartós romlása alatt, illetve mennyi időnek kell eltelnie az állapotromlástól addig, amíg a bank már felmondhatja a szerződést. Hasonló a helyzet az értékcsökkenés kapcsán is, és nem határozható meg az sem, hogy mikor állapítható meg a biztosított követelésnek az önálló zálogjogból való kielégítésének veszélyeztetettsége.

Nem tért ki végül a szerződés arra, hogy ezt az állagromlást, értékcsökkenést milyen módon lehet megállapítani, ami sérti az átláthatóság elvét.

A felperes külön sérelmezte az őt terhelően a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) alapján meghatározott 76.200,-Ft perköltséget. A per tárgyának értéke 600.000,-Ft, ezért a perköltség összegét nézete szerint 30.000,-Ft - ban kellett volna megállapítani. Az alperes jogi képviselője útján egyetlen érdemi ellenkérelmet nyújtott be, ÁFA igényt nem jelentett be, ezért a megítélt perköltség eltűszott.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében a törvényszék ítéletének helybenhagyását kérte; annak indokaival egyetértett. Előadta, rendelkezett fedezetértékelési szabályzattal, azonban ennek rendelkezései relevanciával nem bírnak. Mivel a felperes által felajánlott fedezetet biztosítékul elfogadta, közömbös, hogy a felperes ismeri-e fedezetelfogadási- és értékelési szempontjait. Maga a támadott - fedezet-kiegészítésre vonatkozó - rendelkezés egy objektív körülmény bekövetkezésének esetére ír elő a felperes számára további kötelezettséget. Hangsúlyozta, hogy a zálogszerződés támadott rendelkezései nem hatalmazták fel őt valamely szerződési feltétel egyoldalú, kizárólagos értelmezésére, az pedig vitathatatlan joga, hogy az általa egyoldalúan, a felperesre kötelezően ki nem terjedően értékelt tények alapján jognyilatkozatot tegyen. Téves a felperesnek az a hivatkozása, hogy a zálogszerződés kifogásolt rendelkezése a zálogszerződés alperes általi azonnali hatályú felmondásának jogát rögzítette; ezzel szemben maga a szerződés a kielégítési jog gyakorlására vonatkozó, a fedezet-kiegészítési kötelezettség elmulasztása estére tartozó rendelkezést tartalmazza. Az is a felperes téves hivatkozása, miszerint a sérelmezett rendelkezés csak a bank számára biztosítja annak eldöntését, hogy a zálogtárgyból való kielégítés késedelme az azonnali hatályú felmondás lehetőségét mikor alapozza meg. A vonatkozó rendelkezések ezzel szemben a régi Ptk.

szabályaihoz képest többletjogosultságokat, illetve tisztességtelen többletjogosultságot részére nem biztosít.

Megjegyezte azt is, hogy a PK véleményben szereplő elvek nem relevánsak.

Kiemelte, a támadott szerződéses rendelkezések egyértelműek, világosak, azok jogszabály tartalmának megfelelően kerültek kialakításra, így tisztességtelenségük a régi Ptk. 209/B. § (6) bekezdése értelmében nem vizsgálható.

Ugyancsak nem helytálló a felperesnek az a hivatkozása, miszerint a szerződés nem tért ki arra, hogy az állandósulást, értékcsökkenést miként lehet megállapítani [például szakvélemény (szakvélemények) alapján]. Maga a zálogszerződés világosan szabályozza, hogy a kiegészítési kötelezettség az alperes felszólítására „bármilyen ok miatti csökkenés esetén”, „a fedezet eredeti értékére terjed ki” és annak a zálogkötelezett általi nem teljesítése alapozza meg, hogy kielégítési jogát gyakorolhassa. Ha ugyanis valamely normatíva a „bármely ok” fordulatot tartalmazza, úgy a megfelelő, teljesen egyértelmű szabályozás kizárja, hogy annak eseteit tételesen rögzítsék. Hasonlóan szükségtelen a többletszabályozás abban a vonatkozásban, hogy milyen mértékű csökkenés indukálhat kiegészítési kötelezettséget. A szerződés rendelkezései a régi Ptk. 260. §. (2) bekezdésével illeszkedőek, és ez utóbbi szabályaiból is egyértelműen következik, nem támasztható olyan követelmény, amelyet a régi Ptk. nem tartalmaz. A fentiekből az is következik, hogy a felperes ténylegesen a régi Ptk. 260. § (2) bekezdése, 261. § (2) bekezdése és 525. § (1) bekezdése rendelkezéseit tekinti tisztességtelennek, ami egyben abszurd is.

Az alperes azzal is érvelt, miszerint az „értékcsökkenés” rajta kívül álló körülményt jelent, amelynek előidézése, bekövetkezése tőle független. A szerződésből pedig világosan és egyértelműen kiderül, hogy a felperesi kötelezettség megnyílt nem az ő egyoldalú megítéléséből fakad, álláspontja a felperesre nem kötelező. A támadott rendelkezések tehát objektív alapon, feltételeken nyugszanak, a felperes számára megfelelő védelmet adnak. Utalt arra is, csak a bank felszólítása eredményezheti a zálogkötelezett kötelezettségének megnyílását, ami a körülmények rá nézve kedvezőbb tartalmú mérlegelését teszik lehetővé. Ugyancsak megfelelően rendelkezik a szerződés arról, hogy a zálogkötelezett fedezet-kiegészítési kötelezettségének teljesítésére meghatározott határidő a fedezet csökkenésének előre nem látható mértékétől is függ. A pótlási kötelezettségre biztosított határidő pedig a zálogkötelezett által felajánlott további fedezet, illetve az annak biztosítása érdekében megteendő szükséges intézkedés természete függvényében lehet megfelelő, és ezeket a tényezőket a felek a szerződéskötéskor előre nem láthatják.

Az alperes megismételte azt az álláspontját is, hogy a PK vélemény rendelkezései jelen tényállásra nem irányadóak.

Az alperes álláspontja szerint törvényes az elsőfokú bíróságnak a perköltségre vonatkozó döntése is; arra pedig tévesen utalt a felperes, hogy csak egyetlen beadványt nyújtott be - ehhez képest érdemi ellenkérelmén túlmenően 2016. november 15-én kelt nyilatkozatot, valamint 2016. december 2-án kelt beadványt is benyújtott.

A fellebbezés alaptalan.

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

A törvényszék a tényállást helyesen állapította meg, és érdemben helytálló jogi következtetést vont le.

Az elsőfokú bíróság helytelenül indult ki abból, hogy a 2005. február 7-én megkötött fogyasztói szerződésben alkalmazott, egyedileg meg nem tárgyalta, illetve általános szerződési feltétel tisztességtelenségének nem a semmisség, hanem a megtámadhatóság a jogkövetkezménye. Ezzel szemben a Legfelsőbb Bíróság a fogyasztói szerződéssel kapcsolatos közérdekű kereset elbírálásának egyes kérdéseiről szóló 3/2011. (XII.12.) PK véleményének 2. pontjában úgy foglalt állást, hogy a 2004. május 1-e után, de 2006. március 1-e előtt megkötött ilyen szerződési feltételek tisztességtelenségének a semmisség a jogkövetkezménye. Határozata indokolásában a Legfelsőbb Bíróság kitért arra, miszerint a nemzeti jogszabályokat „irányelv-konform” módon kell értelmezni, és a Tanácsnak a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 93/13/EGK irányelvéhez (a továbbiakban: Irányelv) a semmisség jogkövetkezménye illeszkedik, annak alkalmazását pedig a fogyasztói érdekek hatékony érvényre jutatásának célja teszi szükségessé.

Az nem volt vitás, hogy a felek fogyasztói szerződést kötöttek, melynek a felperes által támadott 7. pontja egyedileg meg nem tárgyalta szerződési feltételeket tartalmaz.

Az Irányelv 2. cikk a) pontja és 3. cikk (1) bekezdése alapján az egyedileg meg nem tárgyalta szerződési feltétel abban az esetben tekintendő tisztességtelen feltételnek, ha a jóhiszeműség követelményével ellentétben a felek szerződésből eredő jogaiban és kötelezettségeiben jelentős egyenlőtlenséget idéz elő a fogyasztó kárára. A régi Ptk. 209. § (1) bekezdése pedig úgy rendelkezett, miszerint tisztességtelen az általános szerződési feltétel, illetve a fogyasztói szerződésben egyedileg meg nem tárgyalta szerződési feltétel, ha a feleknek a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztességesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél hátrányára állapítja meg. E § (2) bekezdése értelmében a feltétel tisztességtelen voltának megállapításakor vizsgálni kell a szerződéskötéskor fennálló minden olyan körülményt, amely a szerződés megkötésére vezetett, továbbá a kikötött szolgáltatás természetét, az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel, vagy más szerződésekkel való kapcsolatát.

Az adott esetben az ítéletábrának vizsgálnia kellett a sérelmezett szerződési feltételek tisztességtelenségét, mivel a tisztességtelenség vizsgálata nem ütközik a régi Ptk. 209. § (3)-(6) bekezdései korlátaiba. A régi Ptk. 260. § (2) bekezdése és 261. § (2) bekezdése kizárólag a zálogtárgy fizikai állagromlásán alapuló értékcsökkenésének esetére jogosítja a zálogjogosultat és terheli a zálogkötelezettet, így a szerződés 7. pontjában írt, az ingatlanfedezet értékének csökkenésére vonatkozó „bármilyen ok” bővebb a jogszabályi rendelkezés tartalmánál, ezért tisztességtelensége vizsgálható Győri Ítéletábra Pf.II.20.080/2017/4. számú ítélete). A tisztességtelenség vizsgálatakor jelentősége volt annak, hogy az adós vállalt kötelezettséget - személyes és nem zálogkötelezeti minőségében - az ingatlanfedezet bármilyen ok miatti csökkenése esetére, az alperes felszólítására a biztosíték eredeti értékre történő kiegészítésére.

Az Európai Unió Bíróságának C-415/11. számú, Aziz - ügyben meghozott ítélete szerint (ECLI:EU:C:2013:164) az Irányelv 3. cikkének (1) bekezdését úgy kell értelmezni, miszerint a fogyasztó kárára előidézett „jelentős egyenlőtlenséget” a felek megállapodása hiányában irányadó nemzeti szabályok elemzése útján kell értékelni annak megítélése érdekében, hogy a szerződés a hatályos nemzeti jogban szabályozottnál kedvezőtlenebb jogi helyzetbe hozza-e a fogyasztót, és ha igen, akkor mennyiben. Hasonlóképpen célszerűnek tűnik az említett fogyasztó jogi helyzetének vizsgálata abból a szempontból, hogy a nemzeti szabályozás alapján milyen eszközök állnak a rendelkezésére ahhoz, hogy megszüntesse a tisztességtelen feltételek alkalmazásának. Annak megállapításához pedig, hogy az egyenlőtlenséget „a jóhiszeműség követelményével ellentétben”

idézték-e elő, meg kell vizsgálni, hogy az eladó, vagy szolgáltató a fogyasztóval szembeni tisztességes és méltányos eljárása esetén észszerűen elvárhatta-e, hogy utóbbi az egyedi tárgyalást követően elfogadja az érintett feltételt (tisztességtelenségi teszt).

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

A vizsgálat során a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a sérelmezett szerződési feltételek a felek közötti egyensúlyt nem bontják meg; ellenkezőleg, azok célja, hogy a 20 évi időtartamra létrejött szerződés hatálya alatt a kialakult értékegyensúly fennmaradjon. Az ingatlanfedezet értékének bármilyen ok miatti csökkenése a banktól független tény. Az alperesnek nem csupán jogosultsága, hanem régi Hpt. 70. §-ából, továbbá 78. § (1) és (4) bekezdéséből adódóan kötelezettsége is gondoskodnia arról, hogy a szerződés időtartama alatt megfelelő fedezet álljon rendelkezésre (Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.346/2017/5. számú ítélete); a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelfedezeti értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet pedig a hitelfedezeti érték fogalma, megállapítása tekintetében az alperesre kötelező rendelkezéseket írt elő. A banknak az arra vonatkozó felszólítása, hogy az adós és az adóstárs az általa meghatározott határidő alatt a biztosítékot annak eredeti értékére egészítse ki, az ingatlanfedezetnek, mint biztosítéknak az értékcsökkenésével kapcsolatos értékeléssel összefüggő egyoldalú jogcselekmény, melynek megtételére jogosult. A felperes nincs elzárva attól, hogy ezt az értékelést vitassa, és azzal érveljen, hogy a zálogtárgy értékcsökkenésének hiányában a banknak nem nyílt meg az a joga, hogy a zálogtárgyból kielégítést kereshessen. Helyesen utalt arra az alperes, hogy a fedezet kiegészítésére általa megállapított határidő megfelelosége az adós által felajánlott további fedezet, illetve az ezzel összefüggésben szükséges intézkedések természete alapján határozható meg. Arra vonatkozóan pedig, hogy miért tisztességtelen a szerződési kikötés, melynek értelmében „az Adós és az Adóstárs biztosítja, hogy a Bank megbízottja a biztosíték értékét a helyszínen ellenőrizze”, a felperes előadást nem tett.

Az ítéltábla egyetért az elsőfokú bírósággal abban is, hogy a Kúria 2/2012. (XII.10.) PK véleményében foglalt elvek mentén a jelen perben támadott szerződési feltételek vizsgálatára nem kerülhetett sor, hiszen az említett PK vélemény az általános, illetve egyedileg meg nem tárgyalta, a pénzügyi intézményt a kamat, díj és költség ügyfélre kedvezőtlen, egyoldalú módosítására jogosító szerződési feltételek tisztességtelensége a tárgya, és az érintett kikötések az alperes számára ilyen jogot nem biztosítanak.

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

Az ítéltábla álláspontja szerint ugyanakkor az elsőfokú bíróság eltúlzott összegben határozta meg a felperes terhelően az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 76.200,-Ft-ban. A R.-nek a törvényszék által felhívott 3. § (2) bekezdése helyett annak (3) bekezdése alkalmazandó, mely szerint ha a perben a pertárgy értéke nem állapítható meg, a munkadíj minden megkezdett tárgyalási óránként, valamint az ügyvédnek a pert megelőző és a peren kívül végzett igazolt tevékenységéért óránként 5.000,- Ft, de legalább 10.000,- Ft. Az elsőfokú eljárásban az alperes jogi képviselője egyik tárgyaláson sem jelent meg, viszont 2016. augusztus 23-ai keltezéssel 14 oldal, majd 2016. november 15-én további 3 oldal terjedelmű érdemi ellenkérelmet, illetve nyilatkozatot nyújtott be, végül 2016. december 2-ei keltezéssel más bíróság ítéletét csatolta. Az ítéltábla megítélése szerint az alperes jogi képviselője részéről 8 munkaóra tevékenység fogadható el, ekként az elsőfokú

eljárásban öt 40.000,-Ft ügyvédi munkadíj illeti meg. Mivel a R. 4/A. § (2) bekezdése szerinti kötelezettsége ellenére nem nyilatkozott arról, hogy általános forgalmi adó fizetésére köteles-e, az ítéltábla az ügyvédi munkadíjat ÁFA felszámítása nélkül állapította meg; emiatt a Pp. 253. §. (2) bekezdésére utalással a felperest terhelő perköltséget (elsőfokú képviseleti költséget) érintően a törvényszék ítéletét részben megváltoztatta, és a 76.200,-Ft marasztalási összeget 40.000,-Ft-ra szállította le, míg ezt meghaladóan az ítéletet ebben a vonatkozásban is helybenhagyta.

Az ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése, továbbá a R. 3. § (3) és (5) bekezdései alapján a per érdemét érintően eredménytelenül fellebbező felperest arra is kötelezte, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 10.000,-Ft másodfokú perköltséget. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (3) bekezdésének c) pontja, 60. § (1) bekezdése, valamint a költségmentesség alkalmazására a bírósági eljárásban című 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján arra is kötelezte a felperest, hogy az állami adóhatóság külön felhívására, az abban foglalt módon és időben fizessen meg az államnak 48.000,- Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Győr, 2017. november 20.

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Szabó Péter sk.
előadó bíró

. Szalay Róbert sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: