

A Fővárosi Ítéltábla a Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a ... jogtanácsos által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű és a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2017. június 1. napján meghozott 19.G.40.365/2017/11. számú ítélete ellen a felperes részéről 12. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy a felperes és a II. rendű alperes mint zálogkötelezett, valamint az I. rendű alperes mint zálogjogosult között 2007. október 31-én megkötött önálló zálogjogot alapító szerződés II.7. pontjában foglalt szerződési feltétele érvénytelen.

A felperest a terhére megállapított elsőfokú perköltség és az államnak fizetendő illeték térítése alól mentesíti és az I. rendű alperest kötelezi, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 57.150 (ötvenhétezer-százötven) forint együttes első- és másodfokú perköltséget, valamint térítsen meg az államnak külön felhívásra 84.000 (nyolcvannégyezer) forint feljegyzett kereseti és fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes kereseti kérelmében kérte annak megállapítását, hogy az I. rendű alperessel mint hitelezővel, illetve a II. rendű alperessel mint zálogkötelezettel 2007. október 31. napján kötött közjegyzői okiratba foglalt deviza alapú kölcsönszerződését biztosító zálogszerződés II.7. pontja tisztességtelen, ezért semmis a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése, illetve a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján.

Az I. rendű alperes kérte a felperes keresetének elutasítását. A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest az I. rendű alperes perköltségének viselésére. Az elsőfokú bíróság mindenekelőtt azt állapította meg, hogy a perbeli szerződés a Hpt. 2. sz. mellékletének III.5. pontja alapján fogyasztói szerződésnek minősül. Kifejtette továbbá, hogy a felperes kereseti kérelme kifejezetten az önálló zálogjogot alapító szerződés II.7. pontja tisztességtelenségen alapuló érvénytelenségének megállapítására irányult,

ezért nem volt jelentősége a felperes által az árfolyamkockázat, illetve az árfolyamváltozás tényével összefüggésben előadott érvelésnek a per eldöntése szempontjából. Az elsőfokú bíróság a felperesi tényállítások figyelembevételével a szerződés egésze vonatkozásában vizsgálta a részleges érvénytelenség kérdését, illetve hogy a szerződés tartalmaz-e egyéb tisztességtelen szerződési feltételt, azonban a kölcsönszerződés és zálogszerződés egyéb pontjainak tisztességtelenségét nem észlelte. Az elsőfokú bíróság a zálogszerződés perrel érintett rendelkezése alapján megállapította, hogy az nem biztosít egyoldalú hatalmasságot az I. rendű alperes részére, sem a zálogtárgy fedezeti értékének meghatározásánál, hiszen azt a felek kölcsönös konszenzuson alapulva a szerződésben határozták meg, sem pedig a zálog romlása értékének meghatározásánál. Azt ugyanis az I. rendű alperesnek kell megfelelő módon bizonyítania, hogy a zálog értékének romlása milyen körülménynél, mikor, milyen mértékben állt be, és hogy az olyan mértékű, hogy a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti és a szerződés II.6. pontjában megjelölt arányt a zálog romlásából fakadóan a kölcsön aktuális tőketartozása, valamint a hitel biztosítéki érték aránya meghaladja. Tévesen állította a felperes, hogy az árfolyamkockázat szerepet játszik a támadott szerződéses pont tekintetében. A zálogból való kielégítési jog megnyílt a támadott szerződési feltételben kizárólag a zálog romlása esetére tartalmaz rendelkezést és kizárólag e tekintetben tartalmaz további biztosítékadási kötelezettséget a zálogkötelezettek terhére. A szerződési feltételből semmilyen módon nem következik az, hogy az árfolyamváltozás a zálogtárgy értékét bármilyen módon befolyásolná, azt csökkentené, és ezzel pótfedezet-nyújtási vagy fedezetkiegészítési kötelezettséget keletkeztetne a zálogkötelezett oldalán. A zálogtárgy értékének csökkenése következtében előírt fedezetnyújtási kötelezettség nem minősül tisztességtelennek, hiszen a bankot közjogi szabályok kötelezik a prudenciális működés elvének betartására. A fedezetkiegészítés körében sem tartalmaz a szerződés egyoldalú hatalmasságot az I. rendű alperes javára, tekintettel arra, hogy a megfogalmazás érthető és világos. A rendelkezés nem sérti a szimmetria, a ténylegesség és arányosság, az objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás, valamint a tételes meghatározás elvét sem, hiszen az csak az érték- vagy fedezetcsökkenés mértékének megfelelő kiegészítési kötelezettséget ír elő. A feltétel nem jogosítja az I. rendű alperest a szerződés értelmezésére egyoldalúan és nem jogosítja fel arra sem, hogy az adós teljesítésének szerződésszerű voltát kizárólagosan állapítsa meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereseti kérelmének helytadó döntés meghozatalát, míg másodlagosan kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára történő utasítását. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság megsértette indokolási kötelezettségét és figyelmen kívül hagyta a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontját. A felperes előadta, hogy a perben támadott szerződési feltétel a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontját sérti, mivel az egyoldalúan jogosítja fel a fogyasztóval szerződő I. rendű alperest a szerződés értelmezésére. A szerződés alapján nem állapítható meg ugyanis, így a fogyasztó nem is láthatja előre, hogy a változó körülmények között az I. rendű alperes mi alapján fogja a zálog romlását megállapítani, illetve a romlás mértékét hogyan számítja. Ebből következően a fogyasztó előre azt sem tudhatja, hogy mikor, milyen körülmények esetén lesz köteles a zálogfedezetet annak eredeti értékére kiegészíteni. Kérdéses, hogy a perbeli szerződési feltételben szereplő „egyéb ok” fordulat miért minősült egyértelműnek az elsőfokú bíróság számára. Az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást az árfolyamkockázatot illetően a zálogszerződés körében. A felperes értelmezése szerint ide tartozik az az eset, amikor a zálogtárgy értéke nem csökken, de a hitel aktuális tőkeösszegének növekedése miatt a biztosíték már nem nyújt kellő fedezetet a hitelező kielégítéséhez. Az alperes kizárólag a fennálló tőketartozás és a biztosíték értékének arányát vizsgálja a kellő mértékű pótfedezet meghatározásakor. A tőketartozás vizsgálatának azért van jelentősége, mert a tőketartozás növekedése kizárólag deviza alapú szerződések esetében állhat fenn

az árfolyamváltozás hatásaként. A tőketartozás mértékének meghatározása kizárólag az I. rendű alperesi bank nyilvántartásán múlik. Az árfolyamkockázat egyik ilyen legjelentősebb hatása tehát a tőketartozás növekedése miatt megkövetelt pótfedezet nyújtásának kötelezettsége, amelyre viszont az I. rendű alperes nem hívta fel szerződéskötéskor a figyelmet, illetve nem tájékoztatta a felperest ennek veszélyéről, illetve magáról az árfolyamkockázat fogalmáról sem. Mindebből következően tisztességtelen az a szerződési feltétel, amely alapján az alperes a fedezet kiegészítésének elmaradásakor a zálogfedezet értékének csökkenésére történő hivatkozással mondhatja fel a szerződést. Tisztességtelen továbbá az árfolyamkockázatot szabályozó feltétel is, mert arról az I. rendű alperes nem tájékoztatta kellően a felperest.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben bírálta felül, mert annak fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése alapos.

Az ítéltábla a felperesi fellebbezés alapján mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy indokolt-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján. A felperes megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság megsértette volna a Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségét, mert ezen az alapon csak akkor kerülhet sor az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, ha az ítéletből nem derül ki, hogy az elsőfokú bíróság a döntését mire alapította. Az elsőfokú ítéletből ugyanakkor kitűnik, hogy az elsőfokú bíróság a felperes keresetét milyen jogi indokok alapján utasította el. Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére tehát nem volt ok.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiak szerint egészíti ki.

A kölcsönszerződés I.2.3. és I.6.1. pontja értelmében a zálogul lekötött ingatlanra a zálogkötelezettek vagyonszertőzési szerződést kötelesek kötni, amelyben a biztosítási szolgáltatás jogosultjaként az I. rendű alperest mint engedményest kell feltüntetniük. A kölcsönszerződés I.8.1. pontja alapján súlyos szerződésszegésnek minősül és így megalapozza a szerződés hitelező általi felmondását, ha a II.7. pontban írt feltételek bekövetkeznek. A szerződés II.9. pontja szerint a hitelező a kielégítési jogát annak megnyíltát követő 24 hónapon belül bírósági végrehajtás mellőzésével is gyakorolhatja.

Az így kiegészített tényállás alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és annak jogi indokaival nem értett egyet.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a perbeli szerződés fogyasztói szerződés, de ezt nem a Hpt. fogalomrendszere, hanem a Ptk. 685. § e) pontja alapján kellett vizsgálni, mivel a kereset tárgyát képező feltétel tisztességtelenségét is a Ptk., illetve a Korm. rendelet szabályai alapján kellett megítélni.

A jogvita elbírálása során figyelembe kellett venni, hogy a Ptk. tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó szabályai, illetve a Korm. rendelet a 93/13/EGK irányelv (a továbbiakban: Irányelv) harmonizálását szolgálják, így azokat az uniós joggal összhangban, az uniós jog elsőbbségére és az Európai Unió Bíróságának (a továbbiakban: EUB) ítélezési gyakorlatára tekintettel kell alkalmazni. Az EUB előzetes döntéshozatali eljárásban kifejtett álláspontja ugyanis a tagállami bíróság számára kötelező jelleggel magyarázza és pontosítja az uniós jogszabály jelentését

és terjedelmét, ahogy azt annak hatálybalépésétől kezdődően értelmezni és alkalmazni kell, illetve kellett volna (C-92/11. „RWE Vertrieb” ítélet 58. pont).

A Ptk. 209. § (6) bekezdése szerint a szerződési feltétel nem minősülhet tisztességtelennek, ha azt jogszabály előírásának megfelelően állapítják meg. A Ptk. 209. § (6) bekezdése az Irányelv 1. cikk (2) bekezdését ülteti át, amelyet az említett „RWE Vertrieb” ítélet 26. pontja, illetve a C-281/13. számú „Barclays Bank” ítélet 40. pontja akként értelmez, hogy a kivétel a szerződő felekre választásuktól függetlenül is alkalmazandó, valamint a felek eltérő megállapodása hiányában is a szerződés részévé váló jogszabályi rendelkezéseket tükröző feltételekre terjed ki. Az EUB az Irányelv alkalmazása alóli kizárást azzal a feltételezéssel indokolja, hogy a nemzeti jogalkotó az ilyen jogszabályi rendelkezéssel a szerződő felek jogai és kötelezettségei vonatkozásában egyensúlyt teremtett (C-92/11. „RWE Vertrieb” ítélet 28. pont). Ebből az következik, hogy a kivétel körébe eleve csak a szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket meghatározó szabályokat tükröző feltételek tartozhatnak.

A Ptk. 269. § (5) bekezdése alapján az önálló zálogjogra is vonatkozó 261. § (2) bekezdése az (1) bekezdésből következően a zálogkötelezett azon magatartását szankcionálja, ha a kötelezett a zálogtárgy épségének megóvására vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget és ezzel veszélyezteti a követelés kielégítését. A Ptk. 261. § (2) bekezdése tehát szerződésszegést szankcionáló szabály, amellyel összefüggésben nem merül fel, hogy a jogalkotó a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek között egyensúlyt teremtett volna. A jogszabály ebben az esetben a szerződéses kötelezettség megszegésének következményéről rendelkezik, amely a szerződésszegő felet sújtja, így arra nézve a felek közötti egyensúly kérdése tényállástól függetlenül nem is vizsgálható. A szerződésszegésről rendelkező szabályok ugyanis mindig szükségképpen keretjellegű törvényi tényállások, amelyek megvalósulásáról és a szerződésszegésből eredő igény alaposságáról vita esetén a bíróság dönt. A szerződésszegés törvényi tényállása és a hozzá kapcsolt jogszabályon alapuló kötelezettség nem transzformálható át szerződés teljesítése iránti olyan kötelezettséggé, amelyet a feltétel kidolgozója a maga javára követelhet; a szerződésszegés következménye ugyanis nem olyan szolgáltatás, amely a szerződésen alapul, hanem a szerződés létrejöttéhez képest egy későbbi időpontban megvalósult tényállásból ered. A perbeli feltétel tisztességtelenségének vizsgálatát tehát a Ptk. 209. § (6) bekezdése nem zárja ki.

Emellett tény, hogy a perbeli szerződési feltétel szövegszerűen sem azonos a jogszabállyal, vagyis az nem a jogszabály rendelkezését tükrözi. A Ptk. 261. § (1) bekezdése ugyanis a zálogtárgy épségének megőrzésére kötelez, a (2) bekezdés pedig az állagromlásból eredő értékcsökkenés esetére ír elő biztosítéknyújtási vagy helyreállítási kötelezettséget. A jogszabály alapján szerződésszegésnek e kötelezettségek megszegése minősül, és ebben az esetben kerülhet sor a jogosult részéről a kielégítési jog gyakorlására. Bármely más okból bekövetkező értékcsökkenés nem alapozza meg a (2) bekezdés szerinti jogkövetkezmények alkalmazását. A szerződés II.7. pontjából viszont az következik, hogy általában bárkinek a magatartása miatti állagromlás, illetve a zálogtárgy bármilyen okra visszavezethető értékcsökkenése a zálogkötelezett szerződésszegésének megállapítására vezethet. Míg tehát a jogszabály alapján a zálogkötelezett helytálláson kívüli egyetlen kötelezettsége az állagmegóvás, addig a perbeli feltétel e kötelezettség körét aránytalanul bővíti, és a felróhatósági alapú szerződésszegési szankciót objektív felelősséggé változtatja, hiszen az ingatlanpiaci folyamatokon alapuló értékváltozásra vagy harmadik személy károkozó magatartására a zálogkötelezettnek nincs ráhatása.

A perbeli szerződési feltétel tehát nem tartozik a Ptk. 209. § (6) bekezdése szerinti kizárás körébe és tartalmát illetően a zálogkötelezett szerződésszegésért való felelősségét bővítő szabály, amelyre a

Ptk. 314. § (1) és (2) bekezdéséből következően lehetőség volt ugyan, de ez a tisztességtelenség érdemi vizsgálatát nem teszi mellőzhetővé. A Ptk. előbb említett rendelkezése ugyanis csak a felelősség kizárásának, illetve korlátozásának kereteit jelölik ki, de annak kiterjesztését nem szabályozzák. A felelősségkiterjesztés korlátja a Ptk. 209. § (1) bekezdés szerinti tisztességtelen szerződési feltétel alkalmazásának tilalma.

A feltétel a felperesi kötelezettség kibővítésével a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint a felek viszonyában egyensúlytalanságot okoz, egyben a jóhiszeműség és tisztesség követelményét is sérti, mert valóságos szerződési tárgyalások esetén az észszerűen eljáró fogyasztó a zálogszerződést ilyen tartalommal nyilván nem kötötte volna meg.

Az ítéletábra megjegyzi, hogy a perbeli feltételnek a szerződés egyéb rendelkezéseivel való egybevetése alapján további egyensúlytalanságot eredményez, hogy a zálogkötelezettet terhelő vagyonbiztosítási kötelezettségét és a biztosítási összeg felperesre engedményezését előíró rendelkezések mellett nem érvényesülhet a Ptk. 260. § (3) bekezdése, amely alapján - engedményezés hiányában - a kártérítési összeg a zálogfedezetének kiegészítésére szolgálna azzal, hogy az I. rendű alperes ezen összegnek a zálogtárgy helyreállítására fordítását követelhetné. A szerződés I.6.1. és II.7. pontjából ezzel szemben az következik, hogy az I. rendű alperes egyidejűleg jogosult a kártérítési összeget megtartani és ettől függetlenül a fedezet kiegészítését követelni.

Emellett helytálló az a felperesi érvelés is, amely szerint a tőketartozás és az újraértékelt zálogtárgy értékének arányára vonatkozó példából következően önmagában az árfolyamkockázat hatására fedezetkiegészítési kötelezettség keletkezhet, amely szintén egyensúlytalanságra vezet, hiszen ebben az esetben az adóst egyidejűleg sújtja a törlesztőrészlet emelkedése és a további fedezet nyújtására vonatkozó kötelezettség.

A perbeli feltétel a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján is tisztességtelen. A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja az Irányelv mellékletének m) pontja átültetését szolgálja, amely szerint azok a feltételek tisztességtelenek, amelyek tárgya vagy hatása az, hogy a fogyasztóval szerződő felet jogosítják teljesítése szerződésszerűségének megállapítására, illetve a szerződés bármely feltételének értelmezésére. A szerződési feltétel hatását egyrészt a Ptk. 209. § (2) bekezdése, másrészt a szerződés egyéb feltételeivel való összefüggése alapján kell vizsgálni.

A zálogjog alapján a kielégítési jog gyakorlása a Ptk. 255. § (1) bekezdése szerint bírósági határozat alapján végrehajtás útján történik. A bírósági eljárásban szükség esetén eldönthető az a kérdés is, hogy adott esetben a zálogjogosult indokoltan kérte-e a zálogfedezet kiegészítését, illetve annak elmulasztása esetén a kielégítési jogot jogszerűen gyakorolta-e. A perbeli esetben azonban a felek a zálogjog végrehajtás nélküli érvényesítésében állapodtak meg, így amennyiben az I. rendű alperes a szerződést felmondja, kielégítési jogát attól függetlenül érvényesítheti, hogy a fedezetkiegészítés szükségességét a zálogkötelezettek vitatják-e. Ilyen körülmények között fel sem merül az elsőfokú bíróság által felhozott bizonyítás lehetősége, hiszen a bizonyításra csak perben kerülhetne sor. A feltétel hatása ezáltal tehát az, hogy egyoldalúan jogosítja fel az I. rendű alperest annak megítélésére, hogy a felperes, illetve a II. rendű alperes teljesítése szerződésszerű-e. A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontja szerinti hatást önmagában megvalósítja, ha a szerződésszegéssel kapcsolatos vita eldöntése az egyik szerződő fél kezébe kerül és annak jogkövetkezményét mindenfajta jogorvoslat nélkül alkalmazhatja. Mindez súlyos egyensúlytalanságot teremt ahhoz képest, hogy a Ptk. 261. § (2) bekezdés szerinti szerződésszegésen alapuló igényt egyébként bírósági úton kellene érvényesíteni.

A felperes keresete kizárólag a zálogszerződést tette a per tárgyává, ezért a kölcsönszerződés egyes feltételei tisztességtelenségét a perben nem kellett hivatalból vizsgálni. Az ítéletábra ezért csak megjegyzi, hogy az Európai Unió Bíróságának eddigi gyakorlata, illetve a folyamatban lévő C-51/17. számú előzetes döntéshozatali eljárás mellett az elsőfokú bíróságnak a Pp. 215. §-ára vonatkozó értelmezése fogyasztói szerződés esetben nem foghat helyt.

Az ítéletábra mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta.

A felperes fellebbezése eredményre vezetett, amely kihatással volt az elsőfokú per költségre is, ezért az ítéletábra a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperest a felperes jogi képviselőjével felmerült első- és másodfokú ügyvédi munkadíjból (45.000 forint + áfa) és a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti (36.000 forint) és fellebbezési (48.000 forint) illetékből álló per költség viselésére. A felperesi jogi képviselő díját az ítéletábra a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján határozta meg.

Budapest, 2018. január 9.

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

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

bíró

A kiadmány hitelül: