

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Székely Gábor ügyvéd) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek – a ... jogtanácsos által képviselt I.rendű alperes neve(I.rendű alperes címe) I. rendű alperes és a személyesen eljáró II.rendű alperes neve(II. rendű alperes címe) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Balassagyarmati Törvényszék 2017. május 23. napján meghozott 27.P.20.861/2015/27. számú ítélete ellen a felperes részéről 29. és 31. 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, valamint a II. rendű alperes mint zálogkötelezett és az I. rendű alperes mint zálogjogosult által 2008. június 5. napján megkötött önálló zálogjogot alapító szerződés II.1.7. pontja érvénytelen.

A felperest az I. rendű alperes javára megállapított perköltség térítése alól mentesíti, és az I. rendű alperest kötelezi, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 57.150 (ötvenhétezer-százötven) forint együttes első- és másodfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 84.000 (nyolcvannégyezer) forint le nem rótt kereseti- és fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetével annak megállapítását kérte, hogy érvénytelen a közte és a II. rendű alperes mint adós és az I. rendű alperes között 2008. június 5-én létrejött deviza alapú kölcsönszerződés biztosítására megkötött önálló zálogjogot alapító szerződés II.7. pontjának az a feltétele, miszerint „A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a hitelezőnek a zálogból való kielégítési joga a biztosított követelés lejárt hiányában is megnyílik akkor, ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti és a zálogkötelezett a hitelező felhívása ellenére a hitelező által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki. A szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy a zálogromlás körében kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésnek minősül különösen, ha a kölcsön aktuális tőketartozása, valamint a megelőző ranghelyen bejegyzett jogok bejegyzett tőkerészenek együttes összegének és a zálogtárgy hitelező által újraértékesítéssel megállapított aktuális hitelbiztosítéki

értékének az aránya jelen szerződés II.6. pontjában megjelölt aránynál magasabb. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 209/A. § (2) bekezdésére és a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjára, valamint 2. § f) pontjára alapította.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Azzal védekezett, hogy a szerződési feltétel a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint nem minősül tisztességtelennek, mert az abban szabályozott „felmondási ok” nem indokolatlan. Csak akkor jogosult a felmondásra, ha a felperes nem tanúsít szerződésszerű magatartást, a zálogfedezetet nem egészíti ki. A zálogtárgy értékének romlása és a fedezetkiegészítés elmaradása az I. rendű alperes követelésének kielégítését súlyosan veszélyezteti. A szerződési feltétel nem egyoldalúan meghatározott, mert a hitelbiztosítéki érték meghatározása csak a jogszabályoknak megfelelően történhet. A felperesnek közvetlen hátrányt nem okoz, mert csak akkor mondhatja fel a szerződést, ha a felperes felhívás ellenére nem tesz eleget szerződéses kötelezettségének. A szerződés példálózó jelleggel nevesíti azokat a körülményeket, amelyek beállása esetén a zálogfedezet kiegészítése indokolt, nem csak a szerződés, de a Ptk. 261. §-a alapján is. A Ptk. sem ír elő konkrét mértéket a zálogtárgy állagának romlására, így ennek mértékét a szerződésben sem lehetett rögzíteni, a szükséges értékre utalás a szöveggörnyezet alapján egyértelműen a zálogtárgy állagromlásának megfelelő kiegészítésre utal, ennél konkrétabb követelményt a törvény sem támaszt a zálogjogosulttal szemben. Az, hogy az állag romlása a követelés kielégítését veszélyezteti-e, objektív körülmény, aminek bekövetkezése esetén jogosult fellépni a biztosíték értékének megőrzése érdekében, így a támadott feltétel tisztességtelensége a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján nem állapítható meg, az (1) bekezdés b) pontja pedig az adott feltétel szempontjából irreleváns. A szerződési feltétel a kölcsön aktuális tőketartozása és a hitelbiztosítéki érték arányának megváltozásához, nem pedig a törlesztőrészletek növekedéséhez köti a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenést, amely rendelkezés világos és érthető. A hitelbiztosítéki érték megállapítására szolgáló értékelési elveket és módszereket jogszabály határozza meg, amelyektől az I. rendű alperes nem térhet el. Értelmezése szerint a szerződési feltétel a törvényi szabályozással egyezően deklarálja a zálogjogosultnak azt a jogát, hogy felhívja a zálogkötelezettet a fedezet kiegészítésére abban az esetben, ha a zálog romlása vagy értékcsökkenése a kielégítést veszélyezteti. A Ptk. 261. § (2) bekezdése pedig lehetővé teszi a zálogfedezet értékének csökkenése esetére is a kielégítési jog gyakorlását. Értelmezése szerint az adott szerződésben az adósi és zálogkötelezetti kötelezettségek szétválasztása nem értelmezhető, mert az adósok és a zálogkötelezettek személye megegyezik.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest 30.000 forint perköltség I. rendű alperesnek való megfizetésére, továbbá rendelkezett arról, hogy 36.000 forint kereseti illetéket az állam viseli. Az ítélet indokolása szerint a támadott szerződési feltétel a Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek, mert a Ptk. 261. § (1) és (2) bekezdésének, valamint 525. § (1) bekezdés c) pontjának megfelelő rendelkezéseket tartalmaz. A Ptk.-hoz fűzött magyarázatot idézve kiemelte, hogy a kielégítési jog megnyíltát megelőzően a zálogjogosult csak a zálogfedezet csökkenésének veszélye esetén válik jogosulttá a zálogkötelezett joggyakorlásával szemben fellépni. A zálogjogosultat megillető, a Ptk. 261. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott lehetőségeket a jogszabály aszerint biztosítja, hogy a csökkenés veszélyezteti-e a kielégítést. Abban az esetben, ha a zálogtárgy értékének csökkenése a követelés kielégítését nem veszélyezteti, a Ptk. 261. § (1) bekezdése értelmében a zálogjogosult a cselekmény megtiltását és a veszély elhárításához szükséges intézkedések megtételét követelheti. A kielégítés veszélyeztetése esetén kérheti a zálogtárgy helyreállítását, valamint biztosíték adását, ami az

értékében csökkent zálogtárgy mellett más módon biztosítja a követelés kielégítését. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződésben nem maradnak rejtve a fedezetpótlással kapcsolatos előírások, a megfogalmazásból egyértelműen az következik, hogy az ingatlanfedezet értékének csökkenése esetén a fedezet értékbeli helyreállítása szükséges. A szerződési feltétel az I. rendű alperestől független körülményeket határoz meg a fedezeti értékcsökkenés megállapítására. A fedezet pótlására irányuló igény nem a tőketartozás növekedésével áll összefüggésben. A felperes az adóssal szemben maga sem tartotta tisztességtelennek annak kikötését, hogy a szerződés teljes futamidejére biztosítsa az akár jelentősen is változó mértékű követelés dologi biztosítékát. Az elsőfokú bíróság a felperes zálogkötelezett kapcsán kifejtett érvelését nem tartotta jelentősnek, mert az adott szerződésben az adós és a zálogkötelezett személye nem válik el.

Az elsőfokú ítélet ellen, elsődlegesen annak megváltoztatása, a támadott szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítása és az I. rendű alperes perköltségben marasztalása, másodlagosan pedig a Pp. 252. § (2), illetve (3) bekezdése alapján való hatályon kívül helyezése iránt a felperes fellebbezett. Fellebbezése indokaként előadta, hogy az elsőfokú bíróság téves következtetés alapján hozta meg ítéletét. A per tárgyát képező feltétellel azonos tartalmú szerződési kikötések tárgyában meghozott eseti döntésekre (14.Gf.40.031/2017/5., 14.G.40.367/2016/5-II. számú ítélet) hivatkozva kiemelte, hogy a támadott kikötés tisztességtelenségének vizsgálata nem lett volna kizárt, mert az a Ptk. 260. §-ában és 261. §-ában meghatározott diszpozitív szabályoktól eltér, a jogszabályi rendelkezést többlettartalommal, az egyéb ok miatt értékcsökkenéssel bővíti ki, de nem ismert, hogy a hitelező mit ért egyéb ok alatt. Kizárólag a fogyasztóval szerződő felet jogosítja fel a szerződéses kikötés értelmezésére és annak megállapítására is, hogy teljesítése szerződésszerű-e. Ezen kívül a Ptk. szabályaitól a felperes hátrányára eltér, egyrészt azzal, hogy a zálog romlását nevesíti, ami magában foglalja az állagromlás mellett az egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenést is. Ugyanakkor nem határozza meg, hogy milyen egyéb ok miatti értékcsökkenésről lehet szó. Így az I. rendű alperes van abban a helyzetben, hogy e szerződéses rendelkezésre utalással választása szerint az értékcsökkenés okaként bármit megjelölhessen.

A szerződéses kikötés szerint a fogyasztó a fedezet kiegészítésére köteles, a zálogtárgy helyreállításának lehetősége fel sem merül, ami a Ptk. szabályaihoz képest hátrányosabb helyzetet eredményez a fogyasztó számára. A zálogfedezet eredeti értékre való kiegészítése a Ptk. szabályaihoz képest nem egyértelmű rendelkezés, nem állapítható meg, hogy ez milyen megoldást foglal magába. A Ptk. szerint a kielégítési jog abban az esetben nyílik meg, ha a zálogkötelezett a zálogtárgy helyreállítására, illetve a biztosíték adására irányuló kötelezettségének megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, míg a szerződés szerint akkor, ha nem egészíti ki a fedezetet az eredeti értékre. Álláspontja szerint annak van jelentősége, hogy a szerződéses feltétel érvényessége esetén elegendő az alperes által megjelölt bármely egyéb ok fennállását bizonyítani, szemben a Ptk. hivatkozott rendelkezésével. A kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenés százalékos arányának példálózó meghatározása nem teszi egyértelművé azt, hogy mit kell egyéb oknak tekinteni. Ez a rendelkezés a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésnek csak egy tipizált, különleges esetét emeli ki, amittől eltérő esetek is lehetnek. Ehhez képest a támadott kikötés annyiban tér el a Ptk. 261. § (2) bekezdésétől, hogy az a zálog romlásaként nevesíti a zálogfedezet értékének csökkenését, így azt kell vizsgálni, hogy abban az esetben, mikor a zálogfedezet értéke a zálogtárgy állagromlásán kívüli egyéb okból csökken, a fedezet kiegészítésére irányuló kötelezettség kikötése tisztességtelennek minősül-e. Ebből a szempontból jelentősége van annak, hogy a zálogkötelezett a zálogtárggyal, de nem annak hitelbiztosítéki értékével való helytállásra köteles. A zálogkötelezettet terhelő kötelezettség magában foglalja a zálogtárgy állagának megóvását, de a Ptk. 260. § (2) bekezdéséből és 261. § (2) bekezdéséből is az következik, hogy a zálogkötelezett a zálogtárgy neki fel nem róható értékcsökkenése esetén nem köteles pótfedezet nyújtására.

Kiemelte, hogy az ingatlan értéke a piaci folyamatok függvényében változik, a hitelező a szerződés megkötésekor megállapított hitelbiztosítéki érték alapján mérlegeli, hogy követelése dologi biztosítékaként elfogadja-e az ingatlant. Az ingatlan hitelbiztosítéki értékének a szerződéskötést követő, a feleken kívülálló okból bekövetkező, nekik fel nem róható változása a hitelező kockázata. A deviza kölcsönszerződés természetéből adódóan az adóssal szemben valóban nem tisztességtelen annak kikötése, hogy a szerződés teljes futamidejére biztosítsa az árfolyamváltozások függvényében akár jelentősen is változó mértékű követelés dologi biztosítékát. A zálogkötelezettel szemben azonban ugyanezen kikötés a törvény lényeges diszpozitív szabályaival ellentétes, a felek jogait és kötelezettségeit a zálogjog jogintézményi céljának megkerülésével a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a zálogkötelezett hátrányára állapítja meg.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

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

Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján lehetővé tevő ok nem állt fenn. Az elsőfokú bíróság nem sértette meg az elsőfokú eljárás olyan szabályát, ami egyúttal indokoltta tette volna a tárgyalás megismétlését, ilyenre a felperes maga sem hivatkozott. A feleknek nem volt az elsőfokú eljárásban fenntartott és nem teljesített bizonyítási indítványa, egyébként is jogkérdésben kellett döntenie, így a Pp. 252. § (3) bekezdésének alkalmazására nem volt lehetőség, a felperes másodlagos fellebbezési kérelme ezért alaptalan volt.

Az elsőfokú bíróság a tényállást, a támadott szerződési feltétel tartalmát helyesen állapította meg, azt az ítéltábla azzal egészíti ki, hogy az adósok a kölcsönszerződésben kötelezettséget vállaltak arra, hogy a biztosítékkul szolgáló ingatlanra biztosítási szerződést kötnek, azt a szerződés hatálya alatt folyamatosan fenntartják és a biztosítási összeg kedvezményezettjeként az I. rendű alperest nevezik meg (kölcsönszerződés 6.1. pontja). A tényállás előbbi kiegészítését az tette szükségessé, hogy a Ptk. 209. § (2) bekezdése szerint a szerződési feltétel tisztességtelen voltának megállapításakor vizsgálni kell egyebek között az érintett feltételnek a szerződés más feltételeivel vagy más szerződésekkel való kapcsolatát is. Az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival sem értett egyet, a fellebbezést az alábbi indokok szerint találta alaposnak.

Nem értett egyet az elsőfokú bíróság álláspontjával abban, hogy a perbeli feltétel tisztességtelensége a Ptk. 209. § (5) bekezdésében meghatározott kivételi ok miatt nem vizsgálható. A kivételi ok megállapításához azoknak a jogszabályoknak a tartalmát kellett vizsgálni, amelyeket e szerződési feltétel hiányában egyébként alkalmazni kellene. Mindenekelőtt abból kell kiindulni, hogy abban az esetben is különbséget kell tenni a zálogszerződés és a kölcsönszerződés, valamint az ezekből fakadó kötelezettségek és az e szerződésekre vonatkozó jogszabályi rendelkezések között, ha a dologi adós és a személyes adós megegyezik, mint a perbeli esetben. Adott esetben a per tárgyát egy, az önálló zálogjogot alapító szerződés feltétele képezte, így a kölcsönszerződésre vonatkozó felmondási okot szabályozó Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjának való megfelelés az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően fel sem merülhet. Az ítéltábla nem értett egyet az elsőfokú bírósággal abban sem, hogy a perbeli feltétel azért nem minősülhet tisztességtelennek, mert azt a jogszabály, a Ptk. 269. § (5) bekezdése alapján alkalmazandó 261. § (1) és (2) bekezdése előírásainak megfelelően határozták meg. A Ptk. 261. § (2) bekezdése a zálogkötelezett 261. § (1) bekezdésében meghatározott szerződésszegésének esetéhez (zálogtárgy rongálása) kapcsolódó

szankciót (pótfedezet nyújtási kötelezettség vagy ennek elmaradása esetén a kielégítési jog megnyílt) határozza meg, amivel a perben támadott szerződési feltétel szövegszerűen nem egyezik meg, így önmagában ebből az okból sem tartozik a kivétel körébe. A Ptk. 261. § (1) bekezdéséből a zálogkötelezettnek csak az a kötelezettsége következik, hogy a zálogtárgy birtoklása során annak állagát őrizze meg. Ezzel szemben a szerződési feltételből az a kötelezettség következik, hogy a zálogkötelezett bárki okozta állagromlás vagy bármilyen, az állagromláson kívül eső ok miatt beállt értékcsökkenés esetében köteles a fedezetet kiegészíteni, külön is nevesítve azt az esetet, ha az aktuális tőketartozás és az aktuális hitelbiztosítéki érték aránya meghatározott mértékben változik. Ilyen kötelezettségek pedig a zálogkötelezettet a Ptk. szabályai alapján nem terhelik.

Az előbbiektől függetlenül is a Ptk. 209. § (5) bekezdésében megfogalmazott kivétel csak a szerződésből eredő jogokra és kötelezettségekre vonatkozó rendelkezésekre alkalmazható. A Ptk. 200. § (1) bekezdéséből is az következik, hogy a szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől a felek csak ebben a körben térhetnek el, mert a 314. § (1) és (2) bekezdése egyértelműsíti, hogy a szerződésszegés jogkövetkezményeiről eltérő módon nem lehetett megállapodni, csak a szerződésszegésért való felelősségről. A Ptk. 314. § (1) és (2) bekezdése azt tette lehetővé, hogy a felek a szerződésszegésért való felelősség kizárását, korlátozását vagy kiterjesztését tartalmazó rendelkezéseket közös megállapodással a szerződés részévé tegyenek.

Egyébként az uniós jog elsőbbsége alapján az Európai Unió Bíróságának (a továbbiakban: EUB) a tagállamokra kötelező jogértelmezése (C-92/11. számú „RWE”-ítélet 58. pontja) irányadó arra, hogy mit jelent a 93/13/EGK irányelv (a továbbiakban: Irányelv) 1. cikk (2) bekezdése szerinti és a Ptk. 209. § (5) bekezdésébe átültetett kivétel. Az EUB az „RWE”-ítélet 28. pontjában úgy foglalt állást, hogy a kivétel indoka az a feltételezés, hogy a nemzeti jogalkotó a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek tekintetében a saját jogi szabályozásában egyensúlyt teremtett. Az EUB tehát logikus módon úgy értelmezi a kivételt, hogy az szerződésből eredő jogokra és kötelezettségekre vonatkozó, jogszabálynak megfelelő szerződési feltételekre vonatkozhat csupán. A szerződésszegési szabályok esetén, 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. Az előbbi értelmezés egyértelműen következik a tisztességtelen szerződési feltétel Ptk. 209. § (1) bekezdésében rögzített fogalmából is, ami szerint az egyensúlytalanságnak a szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket illetően kell fennállnia a felek között, amiből nyilvánvalóan az következik, hogy a kivételi kör, a jogszabálynak megfelelő feltétel is csak ugyanerre az esetre vonatkozhat, azaz a szerződésből eredő jogokra és kötelezettségekre.

Az ítéletábra kiemeli, hogy a Ptk. 261. § (2) bekezdésétől szövegszerűen is eltérő tartalmú feltételt azért sem lehet megfeleltetni Ptk. 261. § (2) bekezdésének, mert a (2) bekezdés csak az (1) bekezdéssel együtt értelmezhető. A kizárólag a (2) bekezdést tükröző szerződési feltétel tartalma egészen más, mint az (1) és (2) bekezdés együttes értelme. A Ptk. 261. § (1) bekezdéséből az következik, hogy a zálogkötelezettnek a helytálláson kívül valójában egy, a jogalkotó által indokoltnak tartott szerződéses kötelezettsége van, nevezetesen, hogy a zálogtárgy birtoklása során annak állagát őrizze meg, tartózkodjon a zálogtárgy állagának rongálásától. A 261. § (2) bekezdés pedig ennek a kötelezettségnek a megsértése esetére előírt szankció (pótfedezet nyújtása vagy ennek elmaradása esetén a kielégítési jog megnyílt). A (2) bekezdésben említett állagromlást, mint fedezetkiegészítésre okot adó feltételt, csak az (1) bekezdéssel együtt lehet érteni. Tehát szó sincs arról, hogy mindenfajta állagromlás esetén pótfedezetet kellene biztosítani a zálogkötelezettnek,

csakis akkor, ha szerződéses kötelezettségét megszegte, azaz ő vagy olyan személy, akinek magatartásáért felelős rongálta a zálogtárgyat. Azt az esetet, ha a zálogtárgyat nem a zálogkötelezett vagy az ő felelősségi körébe tartozó személy rongálja, a zálogjogi általános szabályok rendezik a Ptk. 260. § (1)-(3) bekezdésében. Ha a zálogtárgy elpusztul vagy károsodást szenved, akkor a zálogjog megszűnik, de biztosítási kötelezettség előírása esetén a (3) bekezdésnek megfelelő helyzet áll elő, mert a biztosítási összeg szolgál fedezetként és ez kerül a zálogtárgy helyébe.

Tehát a tisztességtelenség még abban az esetben is vizsgálható és a feltételek fennállása esetén megállapítható lenne, ha a szerződési feltétel a Ptk. 261. § (2) bekezdés szövegével lenne azonos. A szerződésnek ugyanis – szemben a jogszabályi rendelkezéssel – nincsenek olyan egyértelmű további rendelkezései [mint pl. a Ptk. 261. § (1) bekezdését vagy a 260. § (1)-(3) bekezdését idéző szerződési nyilatkozatok], amelyekre figyelemmel a szerződési feltétel, mint szerződési nyilatkozat Ptk. 207. § (1) és (2) bekezdése szerinti értelmezése az egymással összefüggő jogszabályi rendelkezések Alaptörvény 28. cikkének megfelelő értelmezésével azonos eredményre vezetne. Ennek hiányában pedig a jogszabály egyik rendelkezésének a szerződésbe emeléséből, abból, hogy innentől kezdve ezt a rendelkezést a szerződés – és nem a jogszabály – további rendelkezéseivel együtt, azokkal összhangban kell értelmezni [Ptk. 207. § (1) bekezdés és 209. § (2) bekezdés], a kötelezettség tartalmára nézve eleve más következtetés adódik, mintha a fél jogszabályon alapuló kötelezettségét kellene meghatározni.

A perbeli szerződési feltétel tisztességtelenségének vizsgálata az előbbi indokok miatt nem volt kizárt, figyelemmel arra is, hogy a szerződés a rendelkezésre álló adatok szerint hatályos szerződés, annak megszűnését alátámasztó vagy arra utaló bizonyíték nem állt rendelkezésre és az alperes sem állította, hogy a szerződést felmondta volna.

A Ptk. 209. § (1) bekezdése szerinti tisztességtelenség vizsgálata során az EUB C-415/11. számú „Aziz”-ítéletében kifejtettek irányadóak, miszerint a fogyasztók kárára előidézett jelentős egyenlőtlenséget a nemzeti jog adott szerződési feltétel hiányában alkalmazandó diszpozitív szabályaihoz képest kell vizsgálni, a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megsértését pedig abból a szempontból, hogy az észszerűen eljáró fogyasztó egyedi megtárgyalás esetén elfogadta volna-e az érintett feltételt magára nézve kötelezőnek.

Az egyensúlytalan helyzet kétségkívül fennáll, mert a Ptk.-ban rögzített szabályok alapján a zálogkötelezettnek a zálogtárgy értékének általános megóvására vonatkozó kötelezettsége nincs, egyébként nem is lehet. A támadott szerződési feltételben szövegszerűen nem kizárólag az állagromlás szerepel, mint a fedezet kiegészítését indokoltá tevő ok, hanem bármilyen okból bekövetkező, akár állagromlás nélküli értékcsökkenés is, ráadásul az is általános megfogalmazásban. Ebből nyelvtanilag az a következtetés adódik, hogy a felperes és a II. rendű alperes mindenféle értékcsökkenés, sőt az aktuális hitelfedezeti érték és az aktuális tőketartozás arányának változása esetén is köteles kiegészíteni a zálogfedezetet, holott ilyen jogszabályon alapuló, szerződésből eredő kötelezettségük egyébként egyiküknek sincs. A kiegészített tényállás alapján megállapítható, hogy a Ptk. 260. §-ában szabályozott esetre a szerződés a biztosítási kötelezettség előírásával rendelkezést tartalmaz. Ebből viszont az következik, hogy nyilvánvalóan nem lehetne a Ptk. 260. §-ára utalva fedezet kiegészítését kérni, mert ez kettős igényérvényesítést jelentene. Ezt a lehetőséget szintén az adott szerződési feltétel teremti meg, ami ily módon jelentősen kiterjeszti a szerződésből eredő kötelezettségek körét olyan körülményekre is, nevezetesen a zálogtárgy állagromlás nélküli értékcsökkenésére, aminek alakulására, a forgalmi értékviszonyok változására a zálogkötelezetteknek semmilyen ráhatása nincs.

Adott esetben valóban a felperes és a II. rendű alperes a kölcsönszerződés adósa is egyben. Ebből

azonban az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően önmagában nem vonható le az a következtetés, hogy emiatt a feltétel tisztességes. A Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjából az adósnak a kölcsönszerződésből eredő olyan tartalmú kötelezettsége következik, hogy amennyiben – mint a perbeli esetben – a kölcsönszerződés létrejöttének feltétele volt a biztosítékadási kötelezettség, ennek a biztosítéknak mindvégig megfelelő fedezetnek kell lennie, mert ha a biztosíték értéke állagromlás miatt jelentősen csökken, a fedezetet ki kell egészíteni, méghozzá a kölcsönszerződésből eredő teljesítési kötelezettségként. Az adós előbbi kötelezettségének elmulasztásához, mint szerződésszegéséhez a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja szankcióként a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondását kapcsolja. A kölcsönadós és a zálogkötelezett személyének egyezősége esetén a fedezetkiegészítési kötelezettség és az annak elmulasztásához fűzött jogkövetkezmény között csak olyan összefüggés áll fenn, hogy a kölcsönszerződés a Ptk. 261. § (1) bekezdésében írt kötelezettség megsértése esetén mondható fel, azaz abban az esetben, ha a zálogtárgy, mint biztosíték értéke a zálogkötelezett vagy az ő felelősségi körébe tartozó személyek állagrongálása, illetve állagmegőrzési kötelezettségének elmulasztása miatt csökken.

Sem a zálogkötelezettnek, sem pedig a kölcsön adósának nincs olyan jogszabályból levezethető kötelezettsége, hogy a futamidő alatt folyamatosan biztosítania kellene az éppen aktuális hitelbiztosítéki érték és az aktuális tőketartozás arányát. Az alperes a szerződés megkötése előtt jogszabályban, a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározott értékelési szempontok szerint állapította meg a lakás hitelbiztosítéki értékét, ami a PM rendelet 2. § (1) bekezdése szerint az ingatlannak óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a folyósított kölcsön hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, így egyebek között ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatát figyelembe kell venni [PM rendelet 3. § (1) bekezdés]. A kockázatok csökkentése érdekében hosszú távú, legalább a jelzáloghitel lejártáig terjedő időtartamra vonatkozóan előrejelzést kell készíteni az ingatlan piaci környezetére, használatára, állapotára és csak azok a jellemzők vehetők figyelembe, amelyek tartósan fennmaradnak [3. § (2) bekezdés]. Az alperes az így megállapított hitelbiztosítéki érték alapján tartotta a kölcsön visszafizetését a teljes futamidőre biztosítottnak. A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet felhatalmazása alapján az alperes által megbízott értékbecslő részéről a rendeletben foglalt szempontoknak megfelelően meghatározott hitelbiztosítéki érték helyességének a kockázatát az alperes kell, hogy viselje. Ezt az értéket vette ugyanis alapul akkor, amikor az adott összegű és futamidejű kölcsön folyósítására vonatkozó szerződés megkötéséről döntött, és ha a biztosíték állagromlás nélküli értéke a szerződés valamely létszakaszában a hitelbiztosítéki érték alá csökken, úgy ez azt jelenti, hogy az alperes megbízásából készült értékelés volt helytelen. Ez viszont nem a felperes szerződésszegő magatartása, ezért önmagában az értékcsökkenés vele szemben nem is szankcionálható.

Az előbbi indokok szerint az egyensúlytalan alaphelyzet létrejött, 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 „Aziz”-ítéletében foglalt szempontrendszer mellett a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint a szerződési feltétel tisztességtelensége egyértelműen megállapítható.

Az ítéletábra álláspontja szerint a tisztességtelenség levezethető a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjából, illetve az Irányelv Melléklet ennek megfelelő 1.m) pontjából. A fedezetkiegészítés konkrét feltételeit, azt, hogy mikor és milyen összegű kiegészítés kérhető, a szerződési feltétel nem foglalja magába. Ezen nem változtat, hogy a kiegészítés egyik lehetséges esetét (hitelbiztosítéki érték és tőketartozás arányváltozása) a szerződés nevesíti, mert a csupán példaként megjelölt esetet kivéve a kiegészítésre okot adó további eseteket, a kiegészítés konkrét feltételeit nem határozza

meg. A szerződési feltétel ezért a hatását tekintve lehetőséget ad arra az I. rendű alperesnek, hogy maga értelmezze méghozzá a felperesre és a II. rendű alperesre kötelező erővel, hogy milyen esetekben, milyen mértékben mennyi idő alatt kell fedezetet kiegészíteni, ugyanis ez magából a feltételből egyáltalán nem következik, csak generálklauzula szintjén tartalmaz a feltétel megállapítást, így az I. rendű alperes belátása szerint dönt ennek a konkrét esetben való mikénti alkalmazásáról.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtett indokok alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta.

Az érdemi döntés megváltoztatására figyelemmel változtatta meg az elsőfokú ítélet perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését. A felperes elsőfokú eljárásban való pernyertessége és a fellebbezés eredményessége miatt a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint az alperes köteles a felperes ügyvédi munkadíjból álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése, valamint 4/A. §-a alapján megállapított első- és másodfokú perköltségének megfizetésére, továbbá a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint a felperes személyes költségmentessége miatt le nem rótt kereseti és fellebbezési illeték viselésére.

Budapest, 2018. április 12.

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

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

bíró

A kiadmány hitelül: