

A Győri Ítéltábla a Dr. Székely Gábor Ügyvéd Iroda által képviselt **felperesnek** a dr. Simon Tünde ügyvéd által képviselt **I.r.**, a személyesen eljáró **II.r. alperesek** ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Tatabányai Törvényszék 2017. november 13. napján kelt 4.P.20.099/2017/12. számú ítélete ellen az I.r. alperes által 13., a felperes által 14., 15. sorszám alatt benyújtott fellebbezések folytán - megtartott tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a kölcsönszerződés IV.1. pont azon kikötésének a semmiségét állapítja meg, mely szerint a hitelezőnek a zálogjogból fakadó kielégítési joga a biztosított követelés lejárt hiányában is megnyílik akkor, ha a zálogfedezet értéke a zálogtárgy állagromlásán kívüli ok miatt olyan mértékben csökken, hogy az a biztosított követelés zálogból való kielégítését veszélyezteti és a zálogkötelezett a zálogfedezetet a zálogjogosult felhívására nem egészíti ki.

Az ítéltábla a felperes tárgyalás felfüggesztésére irányuló kérelmét elutasítja.

A felek maguk kötelesek viselni a fellebbezési eljárásban felmerült költségeiket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint az I.r. alperes, mint hitelező és zálogjogosult, a felperes, mint adós és zálogkötelezett, és a II.r. alperes, mint adóstárs és haszonélvező 2007. november 12. napján ingatlan jelzáloggal biztosított fogyasztói kölcsönszerződést kötöttek. A kölcsön biztosítékeként jelzálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be a ... hrsz.-ú ingatlanra.

A szerződés IV.1. pontja az alábbi, egyedileg meg nem tárgyalt általános szerződési feltételt tartalmazza: „Ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenése) a zálogból való kielégítést veszélyezteti, a zálogjogosult felhívására a zálogkötelezettek a felhívásban megszabott határidő alatt kötelesek a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. Amennyiben a zálogkötelezettek a fenti felhívás ellenére a zálogjogosult által megszabott határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészítik ki, a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelése lejárt hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.”

A szerződés III. pontjának 2. és 3. bekezdése az alábbiakat tartalmazza: „A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződés alapján az adósok terhére mindenkor fennálló kölcsön és járulék tartozás tekintetében, annak közokirati tanúsításaként, az adósoknak a hitelezőknél vezetett számlái és a hitelezők vonatkozó bizonylatai alapján készített közjegyzői ténytanúsítványt fogadják el.

Az adósok és a zálogkötelezettek alávetik magukat, hogy a jelen közjegyzői okirat alapján az

adósok terhére fennálló kölcsön- és egyéb járuléktartozás összegét, esetleges végrehajtási eljárás kezdeményezése esetén is, a hitelezők felkérésére a fenti módon közjegyző tanúsítsa."

A felperes keresetében kérte, hogy állapítsa meg a bíróság a kölcsönszerződés IV.1. pontjának fenti kikötése semmisségét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 209. § (1) és (4) bekezdése, 209/A. § (2) bekezdése, valamint a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (a továbbiakban R.) 1.§ (1) bekezdés a) és b) pontja, valamint a 2.§ f) pontja alapján.

Kérte felperes a III. pont 2. és 3. bekezdése fenti rendelkezésének érvénytelensége megállapítását a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése és az R. 1. § (1) bekezdés j) pontja alapján. A felperes a II.r. alperes vonatkozásában a kereset tűrésére kötelezést kért.

A IV.1. ponttal kapcsolatosan előadta, hogy alperesek megsértették a Ptk. 4. § (1) bekezdését és a fenti jogszabályhelyeket azzal, hogy nem kellően részletes a meghatározás, az adósok számára kiszámíthatatlan, hogy mit fogad el fedezetként a pénzintézet, nem rendelkeznek a fedezet elfogadási okokról, ezek nem ellenőrizhetők. Sérelmezte, hogy I.r. alperes szabadon dönti el, hogy mikor, milyen mértékű a zálog romlása, milyen a zálogtárgy értéke, a határidőket kontroll nélkül döntenek el, így ez a szerződéses rendelkezés értelmezésére egyoldalúan jogosítja alpereseket. A szerződésből nem derül ki, hogy mit értenek zálogtárgy állagának tartós romlása alatt, mikor állapítható meg a kielégítés veszélyeztetettsége. Nem a zálogtárgy műszaki tartalmából indulnak ki, hanem pusztán az értékéből.

A III. pont 2. és 3. bekezdésére vonatkozó kereseti kérelme kapcsán előadta, hogy a fogyasztó hátrányára fordítja meg a bizonyítási terhet, azaz ha a felperes nem ért egyet alperesi nyilvántartással, akkor egy végrehajtási eljárásban a felperesnek kell bizonyítania az alperesi nyilvántartás helytelenségét, valamint, amennyiben záradékkal látják el a közokiratot, akkor végrehajtás megszüntetése iránti pert kell indítania felperesnek.

Az I.r. alperes a kereset elutasítását, valamint felperes perkielcségben való marasztalását kérte. A IV.1. pontra vonatkozó kereseti kérelem vonatkozásában előadta, hogy a Ptk. 261. § (2) bekezdésének megfelel a szerződéses szabályozás, ezért nem lehet tisztességtelen a kikötés.

A ténytanúsítvánnyal kapcsolatos kereseti kérelemre előadta, hogy az nem fordítja meg a bizonyítási terhet, hiszen a közvetlen bizonyítási eljárás nélkül elrendelhető végrehajtás nem a kikötésen, hanem a szerződésnek a Vht. 23/C. § (1) bekezdése szerinti közokiratba foglalásán alapul. Nem kizárólag I.r. alperes jogosult a szerződésszerű teljesítés megállapítására, ezt csupán I.r. alperes nyilvántartja és közli a felperessel. Ezeket az adatokat felperes kifogásolhatja a szerződés fennállása alatt, végrehajtási eljárásban pedig a Vht. és Pp. szabályai alapján megtagadhatja.

A II.r. alperes a perben nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a szerződés IV.1. pontjának az alábbi rendelkezése tisztességtelen, ezáltal érvénytelen: „Ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok folytán a zálogfedezet értékének csökkenése) a zálogból való kielégítést veszélyezteti, a zálogjogosult felhívására a zálogkötelezettek a felhívásban megszabott határidő alatt kötelesek a zálogfedezetet az eredeti értékére kiegészíteni. Amennyiben a zálogkötelezettek a fenti felhívás ellenére a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet az eredeti értékére nem egészítik ki, a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelése lejárt hiányában is gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot."

A felperes keresetét ezt meghaladóan elutasította.

Kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 18.000,- forint perkielcséget.

Kimondta, hogy a felmerült költségeiket ezt meghaladóan a felek maguk viselik.

A határozata indokolásában a III. pont 2. és 3. bekezdésére vonatkozó kereseti kérelem körében kifejtette, hogy az adósok rendszeres tájékoztatást kaptak a tartozásuk nyilvántartott összegéről, és ha a tájékoztatásban foglaltakat vitatták, részletes elszámolást kérhettek, még a végrehajtás megindulását követően is. Az 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) 206. § (1) és (2) bekezdés előírta, hogy folyamatos szerződések esetében a pénzügyi intézmény köteles az ügyfelek részére legalább évente egy alkalommal, valamint a szerződés lejártakor egyértelmű, közérthető és teljes körű írásbeli kimutatást küldeni, a számláról megküldött kimutatást - az üzletszabály és a szerződés eltérő rendelkezése hiányában - elfogadottnak kell tekinteni, ha az ügyfél a kézbesítéstől számított 60 napon belül írásban nem emel kifogást; ez nem érinti a követelés érvényesíthetőségét. Az „elfogadottnak kell tekinteni” e jogszabályban sem értelmezhető egyfajta „biankó tartozáselismerésként”, erre utal az a záró fordulat, hogy „ez nem érinti a követelés érvényesíthetőségét”.

A pénzügyi intézményt terheli annak bizonyítása, hogy a szerződés milyen tartalommal jött létre, ennek keretében milyen tartalmú kölcsönt, milyen feltételek mellett folyósított az adósnak, az adós mennyit teljesített, s mekkora az adós fennmaradó tartozása. A pénzintézet ez irányú ténymegállapításai azonban egyértelműen a fogyasztó számára is közölt (legalább évente 1 alkalommal) nyilvántartásán alapulnak. Amennyiben ezt az adós vitatja, úgy a ezen állításait a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 164.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően már neki kell bizonyítania, a bizonyítás fentiek szerinti menetét a perben támadott rendelkezés tehát nem befolyásolja. A végrehajtási záradékolás esetén valóban az alperes közlése adja a záradékolás alapját a tartozás összegéről, de vita esetén ez nem több, mint az alperes nyilatkozata. Tehát e perben sem a szerződési feltétel vitatott rendelkezése, hanem a közokirat záradékolhatóságának törvényi konstrukciója fordítja meg a bizonyítási terhet. Abban az esetben, ha közokiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló és tartozáselismerő nyilatkozat alapján, annak végrehajtási záradékkal való ellátásával megindított végrehajtási eljárás van folyamatban, úgy az adósok a Pp. 369.§-ában foglalt tényekre hivatkozással végrehajtás megszüntetése, illetve korlátozása iránti pert kezdeményezhetnek, s ennek során a per alapjául szolgáló tényállításai bizonyítására a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében ugyancsak az adós köteles. A támadott rendelkezés nem biztosít több jogosultságot a pénzügyi intézetnek és nem ró többet a fogyasztóra annál, mint ami a Pp. okirati bizonyításra irányuló, továbbá a bizonyítási terhet és kötelezettséget meghatározó (Pp. 164.§) rendelkezéseiből, illetve a közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal való ellátását, ekként a végrehajtásnak a peres út igénybevétele nélküli elrendelését lehetővé tevő jogszabályi rendelkezésből egyébként fakad.

Mivel tehát jogszabálynak megfelelően került meghatározásra a szerződési feltétel, így a Ptk. 209.§ (5) bekezdése alapján tisztességtelennek nem minősülhet. Összhangban van továbbá a támadott rendelkezés a végrehajtás közjegyzői okirat záradékolás útján való elrendelésének jogszabályi lehetőségével, tehát azzal a jogintézménnyel, amely az Alkotmánybíróság ide vonatkozó határozata értelmében nem alkotmányellenes, a szabályozás nem sérti a tisztességes eljáráshoz való jogot (1423/B/2010.AB határozat, 1245/B/2011. AB határozat), s amely az Európai Bíróság C-32/14. számú ügyben hozott határozata szerint nem összeegyeztethetetlen a 93/13. EKG irányelv fogyasztóvédelmi követelményeivel.

A Ptk. 209.§. (5) bekezdésének a feltétel megfelel, így szükségtelen a további vizsgálata a Ptk. 209.§ (3) bekezdése szerinti utaló szabály alapján a R. hivatkozott pontjainak és a Ptk. 209.§ (1) bekezdése szerinti általános feltételnek. Mindezek miatt a bíróság a felperes keresetét a III. pont 2. és 3. bekezdésére vonatkozó kereseti kérelem vonatkozásában elutasította.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a Ptk. 261. § (2) bekezdése és a szerződés IV.1. pontja nem felel meg teljesen egymásnak, hiszen a Ptk. csak a zálogtárgy állagának romlását tartalmazza, a szerződés pedig a zálogfedezet értékének egyéb okból való csökkenését is. Ugyanezen ok miatt a

Ptk. szerint a jogosult csupán a zálogtárgy helyreállítását vagy biztosíték adását kérheti, míg a szerződés szerint a zálogfedezet eredeti értékre történő kiegészítését is. Ezen két különbség jelentős, így nem állapítható meg, hogy teljes egészében a jogszabálynak felelne meg a kérdéses szerződéses rendelkezés, így a tisztességtelensége vizsgálható.

A Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjára és a 2. § f) pontjára alapított felperesi álláspontot nem osztotta, álláspontja szerint ezen pontok alapján tisztességtelenség nem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azonban ezen kikötés alkalmazása indokolatlan a pénzügyi intézmény részéről, egyoldalú előnyhöz juttatja azt, hiszen bármilyen ok miatti értékcsökkenés következményekkel jár és a következmény lehet a zálogfedezet eredeti értékére való kiegészítés is. Ezzel szemben a fogyasztó számára semmilyen többletjogosultságot nem biztosít a szerződés, így a felek közötti egyensúly indokolatlanul megbomlott, ezért a támadott rendelkezés a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen.

A felperes fellebbezésében az ítélet keresetet részben elutasító rendelkezésének a megváltoztatását kérte.

Megítélése szerint a támadott kikötés a bizonyítási terhet a fogyasztó hátrányára fordítja meg.

A záradékkal indított végrehajtási eljárást a fogyasztó megszüntetni, illetve korlátozni csak akkor tudja, ha a Pp.164.§./1/ bekezdése alapján bizonyítja a Pp.369.§. b./pontjában foglaltakat.

Főszabályként az I.r. alperest terheli a követelés pontos összegének bizonyítása, ha a tartozás megfizetése iránt pert indít. A kikötés azonban lehetőséget biztosít az I.r. alperesnek arra, hogy ezt a bizonyítási terhet a felperes terhére fordítsa.

Kifejtette azt is, hogy a Korm.rendelet 1.§. a), b) és j) pontjai alapján tisztességtelen a szerződési feltétel, mert egyoldalúan, ellentételezés nélkül az I.r. alperest jogosítja fel a szerződés alapján fennálló tartozás összegének kiszámítására, a teljesítés szerződésszerű voltának megállapítására.

Kifejtette, hogy a Ptk. tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó szabályait, valamint a Korm.rendeletet a 93/13.EGK irányelvvel, az uniós jog elsőbbségének alapul vételével kell értelmezni, az Európai Unió Bíróságának (EUB) ítélkezési gyakorlatára tekintettel kell alkalmazni. Hivatkozott az EUB C-92/11."RWE Vertrieb" ítélet 58., továbbá a 26.pontjára.

A felperes álláspontja szerint a per tárgyát képező nyilatkozat a Ptk.242.§-a szerinti tartozás elismerés.

Hivatkozott az EUB C-415/11.számú „AZIZ” ítéletében kifejtettekre, hangsúlyozva, hogy a szerződési feltétel tartalma a diszpozitív szabályokból nem vezethető le, így sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét.

A BDT.2015.3420, a 2017.3629, a 2017.19. és a 2018.3813. számú eseti döntéseken túl számos döntést csatolt álláspontja alátámasztására.

A fellebbezésében a Korm.rendelet 1.§./1/ bekezdés i/ pontja alapján is tisztességtelennek minősítette a kikötést, figyelemmel arra, hogy a közjegyzői okiratba foglalás által a szerződésben foglalt teljes tartozás záradékolhatóvá válik az I.r. alperes felmondása esetén, a záradékolás után a végrehajtás megszüntetése, vagy korlátozása az adós számára a Vht.41.§ . /1/ bekezdésben foglaltak alapján lehetséges. Ezen rendelkezések pedig annak igazolását követelik meg, hogy a végrehajtandó követelés alaptalan, mert azt teljesítették, vagy egyébként megszűnt. Az adóst tehát ennek igazolása mindenképpen terheli attól függetlenül, hogy megtette-e a tartozásösszegezését előre elismerő nyilatkozatát.

A bizonyítási teher ha nem is fordul meg, de a fogyasztó hátrányára változik, az igényérvényesítés terheesebb lesz azáltal, hogy a követelés alaptalanságának, vagy a teljesítés megtörténtének igazolásával szemben áll, azt lerontja a fogyasztó által tett ténytanúsítványba foglalt elismerő nyilatkozat. Mindez tehát a fogyasztó jogszabályn alapuló igényérvényesítési lehetőségét korlátozza, de korlátozza az adóst abban a jogában is, hogy a felmondás alaposságát vitássá tegye.

A felperes kérte a per tárgyalásának felfüggesztését az Európai Unió Bírósága előtt C-34/18. szám alatt folyamatban lévő előzetes döntéshozatali eljárás érdemi befejeződéséig. Az előzetes döntéshozatali eljárást kezdeményező bírósági végzésben foglaltakra hivatkozással kifejtette, hogy az Európai Unió Bírósága előtti eljárásban hozandó érdemi döntés előkérdésnek tekinthető a jelen perben előterjesztett jogorvoslati kérelem elbírálása vonatkozásában, annak tárgya ugyanis azonos jelen peres eljárás tárgyával. Az EUB határozata az érdemi döntésre kihat, a jelen perrel megegyező tényállás mellett ugyanannak az uniós jogi normának az értelmezése vitás. Hivatkozott a BDT.2007.1637. számú eseti döntésre, valamint a Kúria Pfv.I.122.198/2016/10. és Gf.VIII.30.412/2017/3. sz. végzésében írtakra.

Az I. r. alperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását, a felperes keresetének teljes elutasítását kérte. Álláspontja szerint a perben támadott kikötés nem tisztességtelen, mert az kifejezetten megfelel a régi Ptk. zálogjogi rendelkezéseinek, a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltaknak. A jogszabályi rendelkezésben foglalt garanciális jellegű szabályozás értelmében a zálogjogosult a zálogfedezet értékének romlása miatt csak három együttes feltétel teljesülése esetén jogosult a kielégítési jog gyakorlására. A felek a szerződésben meghatározták a zálogtárgy szerződéskötés-kori hitelbiztosítéki értékét, így annak meghatározása, hogy az I.r. alperes mikor kérheti a zálogfedezet kiegészítését, rögzítettnek tekinthető, ezáltal nem bizonytalan tényező. A zálogfedezet kielégítést veszélyeztető mértékű romlása, illetve a fedezet helyreállításához, kiegészítéséhez szükséges határidő nem határozható meg a szerződéskötéskor előre. Ezek a körülmények az adott helyzettől függenek. A kielégítési jog megnyílt körében mindig a hitelező zálogjogosultat terheli annak bizonyítása, hogy a Ptk. rendelkezésben és az annak alapján meghatározott szerződési kikötésben foglalt együttes feltételek teljesültek és a hitelező jogszerűen gyakorolja a jogosultságát. A kölcsönszerződésnek a zálogromlásra vonatkozó szerződési feltételei érthetőek és világosak, nem jelentenek egyoldalú előnyt a Hitelező számára. Utalt a fellebbezés a Győri Ítéltábla Pf.V.20.199/2016/4. számú ítéletében és a Budapest Környéki Törvényszék 7.G.40.585/2015/14. számú ítéletében kifejtett indokokra.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az I.r. alperes által fellebbezéssel támadott ítéleti rendelkezés helybenhagyását kérte.

Kifejtette, hogy a szerződés IV. 1. pontja a régi Ptk. 260. § és 261. §-ában foglalt diszpozitív szabályoktól eltér, zálogtárgy romlása alatt pedig nem csak a régi Ptk. 261. § (2) bekezdése szerinti állagromlást, hanem a más ok miatti romlást is magában foglalja. Mivel rejtve marad előtte, hogy az alperes mit ért „egyéb ok” alatt, ezért a támadott szerződéses kikötés őt, mint a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan feljogosítja annak megállapítására, hogy teljesítése szerződésszerű-e. Míg a régi Ptk. szerint ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult a zálogtárgy helyreállítását, vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását kérheti, addig a szerződés értelmében a zálogtárgy helyreállításának lehetősége fel sem merül, hanem a fedezet kiegészítésére köteles. Emellett a jogszabály szövege értelmében a helyreállítás és a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adása is egyértelmű, a zálogfedezet eredeti értékre való kiegészítésére irányuló kötelezettség azonban nem, hiszen nem állapítható meg, hogy ez a már zálogjoggal terhelt dolgot terheli, vagy újabb zálogtárgy bevonását követeli meg, esetleg más megoldást foglal magában. További eltérés, hogy míg a régi Ptk. szerint a kielégítési jog akkor nyílik meg, ha a zálogtárgy helyreállítására, biztosíték adására irányuló kötelezettségének a zálogkötelezett megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, addig a szerződés szerint pedig abban az esetben, ha a fedezetet az eredeti értékre nem egészíti ki.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében a felperes által fellebbezéssel támadott ítéleti rendelkezés helybenhagyását kérte.

Az ítélet tábla a felperes tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmét az alábbiak miatt nem ítélte alaposnak.

A Pp. 155/A §. (2) bekezdése annak a pernek a felfüggesztését követeli meg, amelyben a bíróság az előzetes döntéshozatali eljárás kezdeményezéséről határozott.

A Pp. 152. § (2) bekezdése és az alkalmazása körében kialakult - a 3/2005. (VI.15.) PK-KK véleményben is megjelenő - bírói gyakorlat is pusztán lehetőséget, nem pedig kötelezettséget teremt a tárgyalás felfüggesztésére.

A tárgyalás felfüggesztése iránt jogszabályból fakadó kötelezettség tehát nem áll fenn.

Azt kellett tehát az ítélet táblának vizsgálnia, hogy az ügy érdemi eldöntéséhez szükséges-e a közösségi jog értelmezése.

A 93/13 / EGK irányelv 3. cikk (3) bekezdése szerinti 1. sz. melléklet m) és q) pontjában foglaltaknak a nemzeti jogba való átültetését szolgálják a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a), b), i) és j) pontjában foglalt rendelkezések. Az Európai Unió Bírósága előtt C-34/18. szám alatt folyamatban lévő előzetes döntéshozatali eljárást kezdeményező bíróság lényegében arra vár választ, hogy a jelen per tárgyával lényegét tekintve azonos szerződéses rendelkezés a fenti jogszabályi rendelkezések alapján tisztességtelennek minősíthető-e.

Az ítélet tábla álláspontja szerint a közösségi jog értelmezésének szükségessége ezzel kapcsolatosan a továbbiakban nem merül fel, az eljáró bíróságnak kell eldöntenie, hogy a per tárgyát képező szerződéses kikötés a Kormányrendelet hivatkozott rendelkezéseinek megfelelően tisztességtelen-e, avagy sem.

A fentiekre figyelemmel az ítélet tábla a felperes eljárás felfüggesztése iránti kérelmét elutasította és a fellebbezéseket érdemben elbírálvá megállapította, hogy a felperesi fellebbezés nem alapos, az I. r. alperes fellebbezése érdemben ugyancsak alaptalan.

A szerződés III. pontjának támadott (ténytánúsítvánnyal kapcsolatos) kikötése az ítélet tábla megítélése szerint - egyetértve a Kúria 1/2018. számú Gazdasági Elvi Határozatában kifejtettekkel - nem ütközik a 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet 1. §. (1) bekezdés j.) pontjába, továbbá az a.), b.) és i.) pontjába sem. Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ekörben elfoglalt jogi álláspontjával - annak indokaira is kiterjedően - maradéktalanul egyetért, annak szükségtelen megismétlését mellőzi, a fellebbezésre figyelemmel csak az alábbiakkal egészíti ki.

A fél nyilatkozatához - amint arról a Legfelsőbb Bíróság az EBH2000. 309. sz. alatt közzétett határozatában egyértelműen állást foglalt - a tartozáselismerés jogkövetkezményei akkor fűződhetnek, ha a tartozás elismerése magyarázatot nem igénylő módon, kifejezetten és félreérthetetlenül történik. Ennek az elvárásnak csak az olyan tartozáselismerő nyilatkozat felel meg, amelyet már fennálló, összecszerűen meghatározott követelés tekintetében tettek meg. A per tárgyát képező szerződéses rendelkezés viszont ilyennek nem tekinthető, e kikötés esetében ezért nem érvényesülnek a tartozáselismerés Ptk. 242. § szerinti joghatásai (Kúria 1/2018. számú Gazdasági Elvi Határozata).

A fentiekből és a törvényszék által kifejtettekből adódóan - a jogszabályi rendelkezések által megszabott keretekhez képest - a per tárgyát képező rendelkezés nem korlátozza a fogyasztó igényérvényesítési lehetőségét, így a Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdése i) pontja alapján sem minősül tisztességtelennek.

A Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdés a) pontja azt a szerződési kikötést minősíti tisztességtelennek, amely a fogyasztóval szerződő felet (azaz a perbeli esetben az alperesi pénzügyintézetet) egyoldalúan jogosítja fel a szerződés bármely feltételének értelmezésére.

A per tárgyát képező szerződéses rendelkezés a szerződés értelmezésével kapcsolatos tartalommal nem bír, a szerződés értelmezése körében sem jogok, sem kötelezettségek szabályozására nem irányul, így a Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdés a) pontja alapján sem minősíthető tisztességtelennek.

A Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdés b) pontja az olyan tartalmú szerződési kikötést minősíti tisztességtelennek, amely a fogyasztóval szerződő fél (azaz a perbeli esetben az alperesi pénzügyintézet) részére a saját teljesítése szerződésszerűségének megítélésére, megállapítására biztosít kizárólagos jogosultságot.

A rendelkezés tehát nem a felek azon jogát kívánja korlátozni, hogy a velük szerződő fél teljesítésének szerződésszerűségét megítélik.

Az a hivatkozás, hogy a kifogásolt rendelkezés szerint a pénzügyintézet dönt az adós szerződésszerű teljesítéséről, a kifejtettek értelmében - tartalmánál fogva - nem alkalmas a fenti jogszabályi előírásban foglalt semmisségi ok megalapozására.

A kereset tárgyát képező zálogjoggal kapcsolatos - a szerződés IV. pontjában található - kikötés egészének tisztességtelenségét, ekként érvénytelenségét megállapító elsőfokú ítéleti rendelkezés körében az ítélet tábla az alábbiakra mutat rá.

A Ptk. 209. §. (5) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a jogszabály által, vagy jogszabály előírásának megfelelően megállapított szerződési feltétel. Az alperesi fellebbezéssel szemben a szerződés keresettel támadott kikötése azonban csak részben felel meg a Ptk. hivatkozott rendelkezéseinek.

A Ptk. 260. §-a annak következményeit szabályozza, ha a zálogtárgy elpusztul (teljesen elpusztul, vagy részleges pusztulás idézi elő a zálogtárgy értékcsökkenését). Megállapítható tehát, hogy a rendelkezés a fizikai állagromlás esetére tartalmaz irányadó szabályozást a felek (zálogjogosult-zálogkötelezett) jogait és kötelezettségeit illetően.

A Ptk. 260. §. (2) és (3) bekezdésének a zálogtárgy értékcsökkenésével kapcsolatos rendelkezése a zálogtárgy állagromláson (részleges pusztuláson) alapuló értékcsökkenése esetén alkalmazható (Complex jogtár, Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez Szerkesztette: Gellért György).

A Ptk. 260. §. (2) bekezdése és a jelzálogjogra irányadó különös szabályozás (Ptk. 261. §. (2) bekezdés) tehát kizárólag - kielégítést veszélyeztető mértékű - állagromlás esetén teremt a zálogjogosultnak lehetőséget arra, hogy - a kielégítési jog megnyílt jogkövetkezményének terhével - a zálogkötelezettől a zálogtárgy helyreállítását, vagy megfelelő biztosíték nyújtását - ennek keretében pótfedezet biztosítását - követelje, mégpedig akkor, ha a zálogtárgy állagromlásáért a tulajdonos felelős.

A dologi kötelezett jogaira és kötelezettségeire irányadó törvényi szabályozással ellentétben az az általános szerződési rendelkezés, ami a zálogtárgy állagromláson kívüli okból bekövetkező - a kielégítést veszélyeztető mértékű - értékcsökkenése esetére biztosítja a kielégítési jog megnyíltát, ha a zálogkötelezett a zálogfedezetet nem egészíti ki. A kifejtettek miatt - szemben a fellebbezéssel - nem a kikötés jogszabállyal való tartalmi egyezősége, hanem az attól való lényeges tartalmi eltérés állapítható meg, ekként a Ptk. 209. §. (5) bekezdésére való alperesi hivatkozás ekörben nem foghat helyt.

A kötelmi adós és a dologi adós (zálogkötelezett) jogai és kötelezettségei lényegesen eltérnek, utóbbi kizárólag a zálogtárggyal felel a jogosulttal szemben a követelés kielégítéséért. Nem

tisztességtelen az a kikötés, amely arra az esetre biztosítja a hitelező felmondási jogát, ha a kötelmi adós mulasztja el - az egyebek mellett az állagromlásra kívüli okból bekövetkezett zálogromlás esetére vállalt - pótfedezet nyújtási kötelezettségét.

A zálogtárgy állagromlásra kívüli okból bekövetkező értékcsökkenése esetére a zálogkötelezettet a fedezet kiegészítésére kötelező, és ezen kötelezettség elmulasztása esetére a kielégítési jog megnyíltát biztosító rendelkezés azonban - a 2/2011. PK véleményben írtakra is figyelemmel - a jóhiszeműség és tisztesség követelményének sérelmével egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontja meg a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát, így a Ptk. 209. §. (1) bekezdése alapján tisztességtelen, tehát a Ptk. 209/A §. (2) bekezdése alapján semmis. Helyes tehát a törvényszék etekintetben kifejtett álláspontja, a kereset e részében megalapozott.

Az ítéletábra utal arra is, hogy a zálogjog dologi jogi jogintézmény, melynek a lényegi tartalmát kitöltő jogszabályi rendelkezések kőgensek, eltérést nem engednek meg. A zálogjogból fakadó jogosultságok gyakorlásának és kötelezettségek teljesítésének egyes részleteit érintő, kiegészítő jellegű szabályozás körében érvényesül ugyan a Ptk. dispozítívítása, de jóval szűkebb keretek között, mint a kötelmi jog terén.

Nem tisztességtelenek ugyanakkor a perben támadott kikötés fentieket meghaladó rendelkezései, ugyanis a jogszabály előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra. Azok a Ptk. 260. § (2) és 261. § (2) bekezdése rendelkezéseinek megfelelően arra az esetre biztosítják a kielégítési jog megnyíltát, ha a zálogkötelezett az állagromlásból eredő zálogromlás esetére megfelelő felhívásra nem tesz eleget a jogszabályban foglalt pótfedezetnyújtási kötelezettségének.

A felperes ez irányú hivatkozásával kapcsolatosan az ítéletábra rámutat arra, hogy a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a kötelezettségek (a zálogtárgy helyreállítása vagy a megfelelő biztosíték adása) tekintetében a jogosultat illeti meg a választás joga. A szerződésben a zálogfedezet eredeti értékére való kiegészítéseként meghatározott kötelezettségen tartalmilag a jogszabályi rendelkezés második fordulátát, a megfelelő biztosíték adását kell érteni. A jogszabálynak tehát megfelelő az a kikötés, amelyben a választásra jogszabály által feljogosított hitelező a levonható jogkövetkezményt már a szerződéskötéskor kiválasztja. A sérelmezett szerződéses megfogalmazás e körben is megfelel tehát a Ptk. 261. § (2) bekezdésének.

A szerződési kikötés ezen rendelkezéseinek tisztességtelensége tehát nem állapítható meg, hiszen a Ptk. 209.§ (5) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a jogszabály által, vagy jogszabály előírásának megfelelően megállapított szerződési feltétel. A kereset e részében tehát nem alapos.

A felperes további álláspontjával kapcsolatban az ítéletábra rámutat arra, hogy a fedezet mibenlétére (kiválasztására és elfogadására) vonatkozó szempontoknak, a kötelezettet terhelő határidőnek, valamint a pótfedezetnyújtási kötelezettség egyik feltételeként szolgáló - állagromlásból eredő - értékcsökkenés mértékének előre történő meghatározása nem szükségképpen eleme a szerződésnek (utóbbiak erősen tényállásfüggőek is). Részletes szabályozásuk elmaradása nem teszi a fedezet kiegészítést előíró feltételt tisztességtelenné. Nem az általános szerződés feltétel tisztességtelensége körébe tartozó kérdés, hanem a hitelező ilyen irányú felszólítása alapján a felek között kialakult konkrét jogvita keretében dönthető el, hogy a hitelező megalapozottan gyakorolta-e jogait, megfelelő határidőt biztosítva kérte-e fedezet kiegészítését, s járt el a kiegészítő fedezet értékelése és elfogadása kapcsán. (Szegedi Ítéletábra Pf.II.20.861/2016/4.)

Nem mellőzhető annak figyelembe vétele, hogy az alperesi pénzügyi szerződéses szabályozás hiányában sem állapíthatja meg önkényesen, hogy a zálogfedezet értékcsökkenése, illetve a pótfedezet értéke milyen mértékű. Ezen eljárás ugyanis a termőföldnek nem minősülő ingatlanok

hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet kógens előírásai által részleteiben szabályozott, utólagosan is ellenőrizhető. E jogszabály garanciális előírást tartalmaz az értékelés időpontjára, az értékelést végző képzettségére és az értékelés során alkalmazandó módszerekre is, így ennek a szerződésben történő megismétlése szükségtelen, elmaradása nem kifogásolható.

A fentebb kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta. A felperesi fellebbezés alaptalanságára és arra figyelemmel, hogy az alperesi fellebbezés sem volt érdemben alapos, úgy ítélte meg, hogy a felek pernyertességének aránya azonos, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében a költségeiket a fellebbező felek maguk kötelesek viselni.

Győr, 2018. április 12.

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Mészáros Zsolt sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó