

A Győri Ítéltábla a Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek Törös Ügyvédi Iroda által képviselt **I. r.** és **II. r.** alperesek ellen szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása indított perében a Tatabányai Törvényszék 2017. január 30. napján kelt - a P.20.188/2016/28. sz. alatti végzéssel kijavított - P.20.188/2016/18. számú - ítélete ellen a felperes által 19. sorszám alatt előterjesztett, 22. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán -tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a kijavított elsőfokú ítéletet megváltoztatja, s megállapítja, hogy a felperes és a **II. r.** alperes mint adóstársak és zálogkötelezettek, illetve az **I. r.** alperes jogelődje, mint hitelező között 2009. szeptember 25. napján létrejött ingatlanvásárlási kölcsönszerződéshez kapcsolódó önálló zálogjogot alapító szerződés 8.2. iii) pontjának azon kikötése **s e m m i s**, mely szerint a zálogjog az állagromlásán kívül egyéb okból bekövetkező romlásának esetén is felmondással élhet a zálogjogosult, ha a zálogjog romlása olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti és a zálogkötelezett a zálogjogosult felhívása ellenére, az abban megszabott határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki.

Mellőzi a felperes **I. r.** alperes javára elsőfokú perköltségben történő marasztalását, egyúttal kötelezi az **I. r.** alperest, hogy 15 belül fizessen meg a felperesnek 61.400,- (Hatvanegyezer-négyszáz) Ft elsőfokú perköltséget.

Kötelezi az **I. r.** alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 60.700,- (Hatvanezer-hétszáz) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a perben nem álló ... és a perben álló felek (illetve az **I. r.** alperesi jogelőd) között 2009. szeptember 25. napján közjegyzői okiratba foglalt önálló zálogjoggal és készfizető kezességvállalással biztosított ingatlanvásárlási kölcsönszerződés jött létre. A szerződésben az **I. r.** alperes jogelődje hitelezőként és zálogjog jogosultként a felperes és a **II. r.** alperes adóstársként és zálogkötelezettként, ... készfizető kezesként szerepelt.

Az **I. r.** alperes a felperes részére 47.309. CHF összegű és CHF devizanemben nyilvántartott kölcsönt nyújtott zálogjog és készfizető kezességvállalás, mint biztosíték mellett a ... hrsz. alatt felvett, természetben ... szám alatt található lakás kizárólagos tulajdonosi illetőségének a felperes, mint adós által történő megvásárlása érdekében.

A közjegyzői okirat II. része szerinti **önálló zálogjogot alapító szerződés 8.2. iii) pontjában** - egyebek mellett - **kikötötték**, hogy a zálogjogosult az önálló zálogjog tekintetében felmondással

élhet, 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 zálogjogosult felhívása ellenére, az abban megszabott határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki.

A per folyamán az I. r. alperes vonatkozásában jogutódlásra került sor, melyet az elsőfokú bíróság 17. sorszám alatti végzésével megállapított, az I. r. alperes perbeli jogutódja az I.rendű alperes neve

* * *

A felperes többször módosított keresetében (1,5,9 sz. irat) az önálló zálogjogot alapító szerződés egyik általános szerződési feltétele - a fogyasztói szerződés 8.2. pontja iii) pontja idézett részlete - érvénytelenségének megállapítását kérte a Ptk.209/A.§ (2) bekezdése, a 18/1999. Kormányrendelet - a továbbiakban Kormányrendelet -1.§ a/ és b/ pontja, valamint 2.§ f/ pontja alapján, utalva a rPtk.209.§ (4) bekezdésében és a 93/13. EKG rendelet 5 cikke és 6. cikk (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként annak megállapítását kérte, hogy az érvénytelen feltétel nem jelent kötelezettséget a peres felekre nézve.

Rámutatott, hogy a 2/2012. (XII.10.) PK véleményben foglaltak szerint az olyan feltétel tisztességtelensége, melynek tartalmát a jogszabály kimerítően (taxative) határozza meg, nem vizsgálható. Azonban, amennyiben - mint a perbeli esetben - a kógens keretszabályt a felek rendelkezési joga tölti meg tartalommal, vagy ha a felek a dispozitív jogszabályi rendelkezésektől eltérnek, az ilyen feltétel tisztességtelensége már vizsgálható. A hivatkozott PK véleményben megjelölt, az egyoldalú szerződésmódosításra vonatkozó kikötés tisztességtelenségére irányadó példálózó felsorolásból **a konkrét esetben is érvényesülnie kell a tételes meghatározás, a ténylegesség és arányosság és az átláthatóság elvének.**

A támadott feltétel a jogszabály szövegétől eltér, azt kibővíti, így I. r. alperes önkényesen döntheti el

- mikor és milyen mértékű a zálog romlása, mennyi a zálogtárgy értéke és azt miként (milyen szakvélemények alapján) állapítja meg
- a kielégítés késedelme mikor veszélyezteti a kielégítést, azaz mikor jogosult az I. r. alperes az önálló zálogjogot alapító szerződés felmondására. **A támadott rendelkezés alapján akár a devizaárfolyam alakulása is előidézhetheti azt, hogy a zálogtárgy akkor sem fedezi a biztosított követelést, ha egyébként értéke nem csökken;**
- miként állapítja meg azon ismeretlen okokat, amelyek alapján maga dönti el a zálogtárgy kiegészítése körében irányadó határidőket;
- milyen módon hívja fel a felperest a teljesítésre
- mit fogad el fedezeti érték kiegészítéseként;
- önkényesen értelmezheti a fedezet elfogadásával, értékelésével kapcsolatos szerződési kitételeket.

Mindez olyan egyoldalú hatalmasság, mely tisztességtelen, kontroll nélküli banki önkényt eredményez. E feltételeket nem ismeri, azok **előtte rejtve maradtak, így nem tudja a pénzügyi intézetet ellenőrizni.** Az I. r. alperesi pénzügyi intézetet a kintlévőségek, a befektetések, mérlegen kívüli

tételek és fedezetek minősítésének és értékének szempontjairól szóló 14/2001. (III.9.) PM rendelet- a továbbiakban PM rendelet - 2.§ (1) bekezdése szerint legalább negyedévente minősíteni köteles minden eszközét, a PM rendelet 4.§-a alapján ennek érdekében fedezetértékelési szabályzatot köteles készíteni, melyhez szükséges a Felügyelet engedélye is. E fedezetértékelési szabályzat és a monitoring szabályzat tartalma nem ismert előtte.

Kizárólagosan az I. r. alperest jogosítja a szerződés annak megállapítására is, hogy teljesítése szerződésszerű-e.

* * *

Az I. r. alperes alaki védekezésében a per megszüntetését, érdemben pedig a kereset elutasítását kérte. Érdemben arra hivatkozott, hogy a támadott szerződési kikötés csak a Ptk.-ban rögzített jogait tartalmazza, így tisztességtelensége a rPtk. 209.§ (6) bekezdése értelmében nem állapítható meg, a felperes gyakorlatilag a jogszabály érvénytelenségének megállapítását kéri. Előadta, hogy ezt a felmondási okot sem a felperes, sem más adós tekintetében nem alkalmazta.

A II. r. alperes nyilatkozatot nem terjesztett elő.

* * *

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 63.500.Ft perköltséget.

Arra hivatkozott, hogy a per megszüntetésének nem volt helye. Közjegyzői okiratba foglaltan több szerződés jött létre, egyrészt ingatlanvásárlási kölcsönszerződés, másrészt e szerződést biztosító mellékkötelmek, melyek egymástól függetlenül is értelmezhetőek. A jelen per tárgyát képező önálló zálogjogot alapító szerződésben érintett szerződő felek perben állnak. Nincs helye a per megszüntetésének azon okból sem, hogy a felperes nem jelölte meg az alkalmazandó jogkövetkezményt. A keresetből kiolvasható, hogy jogkövetkezményként annak megállapítását kérte, hogy a keresettel érintett szerződéses rendelkezés a peres felek számára nem teremt jogot, nem jelent kötelezettséget. Miután mindez a felülvizsgált elszámolásra nem hat ki, a per megszüntetése sem indokolt.

A kereset érdemében a jogvitát a rPtk. szabályai alapján bírálta el. Rámutatott, hogy a szerződés 8.2. pontjában foglaltak **megfelelnek a rPtk.261.§-ában foglaltaknak**, a jogszabályban foglaltaknak megfelelő szerződési feltétel **tisztességtelensége pedig a rPtk.209.§ szerződéskötéskori (5) bekezdése értelmében nem állapítható meg.**

A kérdéses pont a felperes álláspontjától eltérően nem jogosítja egyoldalúan az alperest a szerződés értelmezésére, továbbá annak megállapítására, hogy az adós teljesítése szerződésszerű-e (Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdés a/ és b/ pontja), csak azt a célt szolgálja, hogy a peres felek között létrejött kölcsön fedezete a jogviszony fennállta alatt biztosított legyen. A szerződéses kikötés nem tartalmaz bizonytalansági tényezőt, nem célja az árfolyamkockázat mindenkori értékének ellenőrizhetővé tétele.

Kiemelte, hogy nem helytálló a felperes azon hivatkozása sem, hogy a támadott szerződési feltétel nem felel meg a szimmetria, ténylegesség, arányosság, az objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás, továbbá a tételes meghatározás követelményének. A Kúria 2/2012. (XII.10.) PK véleménye 6. pontja értelmében a fenti elveknek való megfeleléség a pénzügyi intézmény számára

az egyoldalú szerződésmódosítási jogot biztosító szerződési kikötés esetén vizsgálándó, jelen kikötés pedig nem tartozik e körbe.

* * *

Az ítélet ellen elsődlegesen keresete szerinti megváltoztatása, másodsorban a Pp.252.§ (2), harmadsorban a Pp.252.§ (3) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezése iránt a felperes terjesztett el fellebbezést.

Kereseti előadása megisméltése mellett arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság jogkövetkeztetései, s emiatt érdemi döntése is téves. **A támadott szerződési feltétel ugyanis a jogszabály szövegét kibővíti.** A szerződésben a zálogjog romlása kapcsán szereplő állagromláson kívüli „egyéb ok miatt” kifejezés **nem egyértelmű és nem világos kikötés.**

A „zálog romlása” kifejezés kapcsán rámutatott, hogy a zálogtárggyal, de nem annak hitelbiztosítéki értékével köteles helytállni, ez magában foglalja a zálogtárgy állagának megóvását is. A Ptk.260.§ (2) bekezdéséből kitűnően további fedezetet a zálogjogosult a zálogtárgy tulajdonosnak felróható elpusztulása vagy értékcsökkenése esetén követelhet. Ebből következően a zálogkötelezettnek fel nem róható értékcsökkenés esetén pótfedezet nyújtására, biztosíték adására nem kötelezhető, a szerződő feleken kívülálló okból bekövetkező, nekik fel nem róható értékváltozás a hitelező kockázata. A rPtk. 260.§ (2) bekezdése és 261.§ (2) bekezdése értelmében ilyenkor a biztosíték értékének fenntartására az adós kötelezhető, de a hitelező nem. A támadott kikötés így a rPtk. rendelkezéseivel ellentétes.

Fellebbezése kiegészítéséhez csatolta Fővárosi Ítéltábla 14. Gf. 40.367/2016/5-II. sz. ítéletét, arra hivatkozva, hogy az abban foglaltak analógiaként alkalmazhatóak. Álláspontja szerint e határozat is igazolja, hogy a támadott szerződéses rendelkezés túlterjeszkedik a Ptk. 261.§. (2) bekezdése szerinti diszpozitív szabályokon, mert a szerződés „zálog romlására” utaló kifejezésnek a részét képező, az állagromláson túlmutató, egyéb okból beálló értékcsökkenést a Ptk. nem ismeri, s ezt a szerződés sem fejt ki megfelelően, az I. r. alperes bármit megjelölhet az értékcsökkenés okaként.

A Ptk. szerint a kielégítési jog akkor nyílik meg, ha a kötelezett megfelelő időn belül nem tesz eleget a zálogtárgy helyreállítására, a biztosíték adására irányuló kötelezettségének, ezzel szemben a szerződés szerint akkor, ha nem egészíti ki a fedezetet az eredeti értékére. A Ptk. rendelkezéseivel szemben a szerződés **a vagyontárgy helyreállításának lehetőségét nem adja meg**, csak a fedezet kiegészítését teszi lehetővé. A Ptk. a helyreállítás, illetve veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását írja elő, ami egyértelmű rendelkezés szemben a szerződésben kifogásolt, a zálogfedezet eredeti értékre való kiegészítésére irányuló kötelezettséggel, aminek a tartalma nem állapítható meg, kérdéses, hogy a zálogtárgyat érinti, új zálogtárgy bevonását, vagy más megoldást jelent.

* * *

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Arra hivatkozott, hogy a támadott rendelkezés az rPtk. 260.§ (2) bekezdésben és a 261.§ (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelő, így az rPtk.209.§.(6) bekezdése értelmében nem minősíthető tisztességtelennek. A kikötés célja nem az, hogy az árfolyamváltozás függvényében biztosítson felmondási jogot az I. r. alperesnek, nem önmagában a zálogtárgy értékelése alapozhatja meg a felmondást, hanem az, ha a zálogkötelezett a zálogtárgy értékromlását nem akadályozza meg és felhívása ellenére sem egészíti ki a fedezetet.

Utalt a szerződés II.8.2. iii) pontja - felperes által nem hivatkozott - azon további rendelkezésére, szerint a felek a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésnek azt tekintették, ha az újraértékeléssel megállapított aktuális hitelbiztosítéki érték a szerződéskötéskorhoz képest több, mint 10 %-kal kevesebb. Ez álláspontja szerint kizárja a kereset szerinti „önkéntes” eljárást, a rendelkezés „egyoldalú hatalmasságként” értelmezését. Álláspontját alátámasztandó csatolt két kúriai ítéletet.

* * *

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki:

Az önálló zálogjogot alapító szerződés 8.2. iii) pontjának - a keresetben és az elsőfokú ítéletben nem idézett - folytatása értelmében a „szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésnek minősül különösen, ha a zálogtárgy a Zálogjogosult általi újraértékeléssel megállapított aktuális hitelfedezeti értéke a szerződés megkötésekor megállapított hitelfedezeti értékhez képest több, mint 10 (tíz) százalékkal kevesebb.”

* * *

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást - a fenti kiegészítéssel - helyesen állapította meg, érdemi döntésével azonban az ítélet tábla az alábbiak szerint nem értett egyet.

A kereset tárgyát képező általános szerződési feltétel vonatkozásában - ahogyan arra az elsőfokú bíróság is helyesen utalt - a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a), b) pontja nem értelmezhető. E pont nem jogosítja a hitelezőt a szerződés egyoldalú értelmezésére és nem kapcsolódik a hitelező teljesítésének szerződésszerűsége megítéléséhez sem.

Az elsőfokú ítélet indokolását az ítélet tábla azzal egészíti ki, hogy ugyanez irányadó a Kormányrendelet 2.§ f) pontjára is, a szerződés támadott rendelkezése az I. r. alperes - kölcsön folyósításával megtörtént - teljesítését nem tette függővé olyan feltételtől, melynek bekövetkezte kizárólag az I.r. alperes akaratán múlik.

A fentiekre tekintettel a kikötés tisztességtelensége a rPtk.209 § (1) és (2) bekezdése keretében volt vizsgálendő. E körben tévesen hivatkozott az elsőfokú bíróság a rPtk. szerződéskötéskori 209. § (5) bekezdésében foglalt korlát fennálltára, melyre tekintettel a támadott rendelkezés tisztességtelensége nem állapítható meg, mert az mindenben megfelel a rPtk. 260. § (2) bekezdésében és a rPtk. 261. §-a (2) bekezdésében foglaltaknak.

Ezzel szemben - az alábbiakban részletesen kifejtettek szerint - a keresettel támadott rendelkezés **a rPtk. 260. §-a (2) bekezdése és az rPtk.261.§ (2) bekezdése által a zálogjogosultnak biztosított jogokhoz képest indokolatlan többletjogosítványokat biztosít, emiatt tisztességtelen.**

I.

A támadott rendelkezés a zálogjogosult, illetve a felperes és II. r. alperes, mint zálogkötelezett viszonylatában határozza meg a felek jogait, kötelezettségeit, így a kikötés tisztességtelensége is e felek viszonylatában (a felek ilyen minőségében) és a főszabályként kogens zálogjogi jogszabályi rendelkezések fényében vizsgálendő.

E vizsgálat során nincs a támadott rendelkezés tisztességtelenségének megállapítását kizáró jelentősége annak, hogy a konkrét esetben a zálogkötelezett és a személyes kötelezett (az adós) személye egybeesett. A személyi egybeesés ellenére egyrészt amiatt nem tekinthető a zálogjogosult javára kikötött indokolatlan egyoldalú előny látszólagosnak, mert e két pozíció egybeesése a jövőre nézve nem szükségképpen, másrészt amiatt, mert a fedezet kiegészítésre vonatkozó kötelmi és a zálogjogi szabályozás tartalma nem azonos. A kölcsön, mint kötelmi jogviszony vonatkozásában a zálogtárgy (biztosíték) értékcsökkenésének eltérő a jogkövetkezménye (rPtk.525.§ (1) bek. c) pont), mint dologi jogviszony körében (rPtk. 260. §-a (2) bekezdése és az rPtk.261.§ (2) bekezdése), az utóbbi esetkörben jelentősége van az értékcsökkenés okának is.

A rPtk. elsőfokú bíróság által felhívott 525. §-a (1) bekezdése c) pontja értelmében a hitelező azonnali hatállyal felmondhatja a kölcsönt- és ebből eredően gyakorolhatja a zálogtárgy vonatkozásában a kielégítési jogát -, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke **jelentősen** csökkent, és azt **az adós** a hitelező felszólítására nem egészíti ki. E felmondási ok a hitelező és az adós (személyes kötelezett) vonatkozásában kerül meghatározásra, s a **bármely okból bekövetkező értékcsökkenés esetére** a fedezet kiegészítésének kötelezettségével terheli az adóst, de a **kielégítési jog megnyílását**, a fedezet kiegészítésének elmulasztásán túl a **biztosított kötelelem erre alapított megszűnéséhez (a kölcsön felmondásához) köti**. A kölcsönre vonatkozó diszpozitív szabályozás lehetősége folytán a hitelező és az adós abban is szabadon megállapodhat, hogy az adós abban az esetben is további biztosíték nyújtására köteles, ha a biztosíték értéke nem csökken ugyan, de a tartozás megnövekedése miatt a fedezeti arány romlik.

Ezzel szemben a zálogjogi szabályozás szerint - meghatározott feltételek teljesülése esetén - a zálogjogosult a zálogjoggal biztosított követelés **lejáratá hiányában is élhet kielégítési jogával** és a fedezet kiegészítésének kötelezettségét sem köti az értékcsökkenés valamely meghatározott mértékéhez.

A rPtk. 260. § (2) bekezdése általános zálogjogi rendelkezése értelmében a tulajdonostól, illetve a biztosíték adására kötelezettől akkor követelhet a zálogjogosult új zálogtárgyat, vagy az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezetet, ha a zálogtárgy elpusztulásáért, vagy **értékcsökkenéséért a tulajdonos felelős**, továbbá amennyiben a zálogtárgyat biztosítékadási kötelezettség alapján kötötték le, és a kárért a jogosult nem felelős.

A rendelkezés második fordulata („továbbá ha a zálogtárgyat biztosítékadási kötelezettség alapján kötötték le, és a kárért a jogosult nem felelős”) a perbeli esetben nem bír jelentőséggel, csak arra az esetre vonatkozik, ha magát a biztosítékadási kötelezettséget is jogszabály írja elő, és a zálogtárgy változásaiért elpusztulásáért, vagy értékcsökkenéséért a zálogjogosult nem felel (Lásd Kerszöv Complex cd jogtár régi Ptk. 260. §-ához fűzött magyarázatát).

A perbeli jogvita szempontjából releváns első fordulat **csak a zálogkötelezett vétkessége miatti fizikai állagromlás esetére írt elő fedezet kiegészítési kötelezettséget** („ha a zálogtárgy elpusztulásáért, vagy értékcsökkenésért a tulajdonos felelős”), de nem öleli fel az állagromlás nélküli (például ingatlanpiaci alapú) forgalmi értékcsökkenés vagy a biztosított kötelelem fedezeti mutatója csökkenésének esetkörét. Ez egyértelműen következik a „kárért a jogosult nem felel” fordulatból, hiszen a polgári jogi kárfogalomnak a nem állagromlásból eredő értékcsökkenés nem feleltethető meg.

A jelzálogjogra vonatkozó - ekként speciális - rPtk. 261. §-a (2) bekezdése szerint, ha a zálogtárgy **állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti**, a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Ha a kötelezett a jogosult felhívásának megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a jogosult kielégítési jogát gyakorolhatja. E fordulat a rPtk. 260. § (2) bekezdéséhez hasonlóan kizárólag **a zálogtárgy állagromlásán alapuló változása** esetére ír elő a fedezet pótlásával összefüggő kötelezettséget, de ezt már összekapcsolja a kielégítést veszélyeztető mértékű állagromlással, mint további feltétellel. Abban is eltér a rPtk. 525.§ (1) bekezdése szerinti fordulattól, hogy a „jelentős értékcsökkenés” sem alapozza meg a kielégítési jog gyakorlását, ha nem állagromlásán alapul, illetve nem lépi túl azt a pontot, melyre figyelemmel a követelés kielégítése veszélyeztetetté válik.

Ahogy az ítélőtábla már e szabályozás történeti elemzése kapcsán Pf.II.20.099/2017/8/I. számú ítéletben is rámutatott, sem a régi Ptk., sem az új Ptk. viszonylatában nem terhelte a jogalkotó a dologi kötelezettek a fedezet ingatlanpiaci értékváltozása miatti értékcsökkenést és nem írt elő a feleken kívül álló egyéb okból sem (például a fedezeti mutató deviza árfolyamváltozás miatti romlása kapcsán) számukra kiegészítő fedezet biztosítására irányuló kötelezettséget. A szabályozás valamennyi esetköre csak a zálogtárgy állagromlásra visszavezethető okból bekövetkező, és a kielégítést veszélyeztető értékcsökkenés esetére biztosított a zálogjogosult részére jogokat.

Ahogy arra a felperes is helyesen hivatkozott **a zálogkötelezettet terhelő dologi jogi kötelezettség csak a zálogtárggyal** (és nem annak forgalmi, vagy hitelbiztosítéki értékével) **való helytállási kötelezettség**. Ettől pedig a szerződés sérelmezett kikötése jelentősen eltér, a zálog romlásába beleértendő az állagromlásán kívüli egyéb ok folytán bekövetkező értékcsökkenés is, amibe például a negatív ingatlanpiaci értékváltozás is beletartozik.

Az rPtk. 251.§ (3) bekezdése szerint a zálogkötelezetti felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál, kiterjed a kamatokra, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire, továbbá a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is. E rendelkezés azonban a per tárgyát képező kikötés viszonylatában amiatt nem releváns, mert ugyan a biztosított követelés változásához köti a zálogkötelezett helytállási kötelezettségét, de csak a zálogtárgy értéke erejéig, de nem szól a keresetben támadott rendelkezés szerinti zálogtárgy értékének változásáról („a zálog romlásáról”). Emellett abból, hogy a zálogtárggyal való felelősség terjedelme a biztosított követeléshez igazodik, nem következik az, hogy a zálogtárgy értékcsökkenése esetén fedezet kiegészítési, vagy pótlólagos fedezetnyújtási kötelezettség terhelné a zálogkötelezettet.

Ez konkrétan a deviza alapú hitelekre vetítetten annyit jelent, hogy a zálogtárggyal való felelősség kiterjed az árfolyamkockázat kedvezőtlen hatásai miatt megnövekedett tartozásra, de nem jelenti azt, hogy a zálogkötelezett - e minőségében - a megnövekedett kölcsöntartozás vonatkozásában a zálogul lekötött vagyont meghaladó körben is terhelné a kielégítés türésének kötelezettsége (azzal gyakorlatilag adósi pozícióba kerülne). Az állagromlásán alapuló értékcsökkenés kivételével a rPtk. egyetlen rendelkezése sem kötelezi arra a zálogkötelezettet, hogy a biztosított követelés megnövekedése, vagy az ingatlanpiaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása miatt a fedezetet a megnövekedett tartozáshoz igazítsa (helyreállítsa a szerződéskötéskori fedezeti arányt).

A Győri Ítélőtábla más ügyekben is a jelen ügyben is képviselt álláspontot erősítette meg. (Győri Ítélőtábla Pf.IV. 20.217/2016/7/I.; Győri Ítélőtábla Pf.II. 20.099/2017/8/I.) Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelméhez csatolt egyik Kúriai ítélet (Pfv. VI.20.507/2017/4) a felülvizsgálati kérelem korlátaira tekintettel nem a jogerős ítélet zálogjogi rendelkezésre vonatkozó álláspontját

bírálta felül. A Győri Ítéltábla Pf. V.20.199/2016/4. sz. ítéletében megjelenített jogi álláspontot pedig az ítéltábla későbbi ítéleteiben nem követte. A Kúria Pfv. VI.20.503/2017/5. számú döntésében vizsgált általános szerződési feltétel kapcsán pedig nem a zálogkötelezettre, hanem az adósra vonatkozó rendelkezés tisztességtelenségét bírálta el, így jelen jogvitában az ítéletében kifejtettek nem irányadóak.

A sérelmezett feltétellel tényleges tartalmi kapcsolatban lévő zálogjogi rendelkezések - rPtk. 260. § (2) bekezdése; rPtk. 261. § (2) bekezdés - tekintetében tartalmi azonosság (illetve az összhang) a konkrét esetben nem állapítható meg, így az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben a rPtk. 209. §-a (6) bekezdése nem korlátozza a sérelmezett rendelkezés tisztességtelenségének megállapítását. A sérelmezett kikötés alkalmazása a pénzügyi intézmény részéről indokolatlan, a jogszabályi rendelkezések tartalmához képest a fogyasztóra nézve hátrányos, mert a rendelkezés alapján a fedezet kiegészítési kötelezettség nem csupán a fedezet állagromlás miatti értékcsökkenése, hanem az ingatlanpiaci érték csökkenése, sőt a zálogtárgy zálogjogosultnak felróható okból bekövetkező értékének csökkenése esetén is terheli.

II.

A teljesség kedvéért mutat rá az ítéltábla, hogy a felperes által megjelölt „egyéb okok” a támadott feltétel tisztességtelenségét - önmagukban - nem alapítják meg.

A sérelmezett feltétel értelme - a fentiek szerint - feltárható, világos és érthető, nem ütközik a rPtk.209.§ (4) bekezdésébe.

A fedezet mibenlétére (kiválasztására és elfogadására) vonatkozó szempontok és a kötelezettet terhelő határidő előre történő meghatározása nem szükségképpen eleme a szerződésnek (az utóbbi erősen tényállásfüggő is). Részletes szabályozásuk elmaradása nem teszi a fedezet kiegészítést előíró feltételt tisztességtelenné. Nem az általános szerződési feltétel tisztességtelensége körébe tartozó kérdés az, 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 kért-e fedezet kiegészítést, s járt el a kiegészítő fedezet értékelése és elfogadása kapcsán. (Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.861/2016/4.)

Nem mellőzhető annak figyelembe vétele, hogy az alperesi pénzügyi intézmény részletekbe merülő szabályozás hiányában sem állapíthatja meg önkényesen, hogy a zálogfedezet értékcsökkenése, illetve a pótfedezet értéke milyen mértékű. Eljárása a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet kógens előírásai által 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. Mindezen kérdések részletekbe menő szabályozottságának hiánya - éppen a nemzeti jog részletes szabályaira tekintettel - az általános szerződési feltétel tisztességtelenségét nem alapozzák meg.

A fedezet kiegészítésre nyitva álló „megfelelő határidő” fordulat pedig analóg a rPtk.261.§ (2) bekezdésében szereplő szöveggel.

A keresettel támadott kikötés nem biztosított a bank részére egyoldalú szerződésmódosítási jogot, így az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy a 2/2012. (XII.10.) PK véleményben

megfogalmazott, a felperesi keresetben felsorakoztatott elvek a kereset elbírálása kapcsán nem voltak alkalmazandóak.

* * *

A fentiekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és - mivel a zálogszerződés a kiejtett rendelkezés hiányában is teljesíthető volt - megállapította a feltétel tisztességtelenségét, és ennek alapján a zálogszerződés részleges érvénytelenségét.

A megváltozott pernyertességre tekintettel mellőzte a felperes I. r. alperes javára elsőfokú perköltésben történő marasztalását, egyúttal a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az I. r. alperest a felperes elsőfokú perköltésének megfizetésére, mely a lerótt 36.000 Ft elsőfokú illetékből és a felperest képviselő ügyvéd 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a (3) bekezdése és 4/A. §-a alapján áfával növelten meghatározott munkadíjából áll. Az I. r. alperes az elsőfokú eljárással összefüggő költségeit maga viseli.

Az I. r alperes a másodfokú eljárással összefüggő költségeit a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján maga viseli, egyúttal köteles a felperes által megfizetett fellebbezési eljárási illeték (48.000 Ft), illetve a másodfokú eljárásra eső ügyvédi munkadíj megtérítésére, melynek mértékét az ítéletábra a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a (3) és (5)-(6) bekezdése alapján a kifejtett tevékenységgel arányban az IM rendelet 4/A. §-a alapján áfával növelten határozta meg.

G y ő r , 2018. április 11.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Mészáros Zsolt sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk. bíró