

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Székely Gábor ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Törös Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Törös Judit ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű és II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2018. július 4. napján meghozott 30.G.40.182/2018/11. számú ítélete ellen a felperes részéről 14. 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 jogelődje által 2008. április 22. napján megkötött önálló zálogjogot alapító szerződés II.8.2. pontjának (iii) alpontjában meghatározott felmondási okra vonatkozó feltétele érvénytelen.

A felperest a terhére megállapított elsőfokú perköltség térítése alól mentesíti és az I. és a II. rendű alpereseket kötelezi, hogy fizessenek meg 15 napon belül egyetemlegesen a felperesnek 44.450 (negyvennégyezer-négyszázötven) forint együttes első- és másodfokú perköltséget, valamint térítsenek meg az államnak külön felhívásra ugyancsak egyetemlegesen 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 jogelődje, az E. E. L. K. Bank Zrt. között 2008. április 22-én létrejött, közjegyzői okiratba foglalt önálló zálogjogot alapító szerződés felmondási okot szabályozó II.8.2. (iii.) pontjának az a kikötése, miszerint a zálogjogosult felmondással akkor 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 a zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki”. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 209/A. § (2) bekezdésére, a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjára, valamint a 93/13/EGK Irányelv (a továbbiakban: Irányelv) 6. cikk (1) bekezdésére alapította. Keresete indokaként előadta, hogy a szerződéses kikötés egyoldalú hatalmassággal ruházza fel a hitelezőt azzal, hogy a szubjektív

megítélésétől függő okokat nevesít. A támadott feltétel tisztességtelensége nem annak pozitív tartalmában, hanem hiányosságaiban áll, a nem kellően részletes meghatározás miatt az adós számára kiszámíthatatlan, hogy a hitelező mit fogad el fedezetként. Érvelése szerint a kikötés nem felel meg a szimmetria, a ténylegesség és az arányosság, az objektivitás, a világos és egyértelmű megfogalmazás, valamint a tételes meghatározás elvének, így a Ptk. 209. § (4) bekezdésének és az Irányelv 5. cikkének. A bank egyoldalúan, kontroll nélkül döntheti el a zálog romlásának mértékét, a zálogtárgy értékét, és önkényesen állapíthatja meg a fedezet kiegészítésére vezető okokat és a határidőket is. A támadott feltétel kizárólag a bankot jogosítja fel annak megállapítására, hogy teljesítése szerződésszerű-e, a fedezet elfogadása és a határidők önkényes értelmezése miatt a szerződéses kikötés a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerint is tisztességtelen.

Az alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték. Elsősorban azzal védekeztek, hogy a támadott kikötés a Ptk. 209. § (6) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek, mert az a jogszabály előírásainak, a Ptk. 269. § (5) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 260. § (2) bekezdésének és 261. § (2) bekezdésének megfelel. A szerződési feltétel ettől függetlenül sem tisztességtelen, mert a kölcsönszerződéssel együtt vizsgálva a kikötés megfelel a zálogtárgy követelést biztosító céljának és rendeltetésének. Önálló zálogjog esetén a zálogjogosult kizárólag a zálogtárgyból kereshet kielégítést, így érdekében áll, hogy a zálogtárgy értéke a szerződés tartama alatt végig biztosítékot nyújtson követelése kielégítéséhez. A zálogkötelezett alapvető jogszabályi kötelezettsége a zálogtárgy értékromlásának megakadályozása, amennyiben e kötelezettségének nem tesz eleget, a zálogjogosult megkövetelheti a zálogfedezet szükséges mértékéig való kiegészítését, aminek elmulasztása szolgálhat a felmondás alapjául. A felmondást tehát önmagában a zálogtárgy bank által történő értékelése nem alapozhatja meg, ahhoz szükséges az is, hogy a felperes a felhívás teljesítését elmulassza. A határidővel kapcsolatosan utaltak a Ptk.-hoz fűzött magyarázatra, ami szerint az a határidő megfelelő, ami objektív alkalmas a szükséges teendők megtételére. Kiemelték, hogy a zálogtárgy értékelését nem a bank, hanem független szakértő végzi, az érintett kikötés felperes által nem támadott tartalma pedig meghatározza, hogy különösen mi minősül a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésnek, ami önmagában is kizárja a zálogjogosult önkényes eljárásának lehetőségét és a kikötés egyoldalú hatalmasságként való értelmezését.

Az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.907/2017/3/II. számú végzése folytán megismételt eljárásban meghozott ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az I. rendű alperesnek 76.200 forint, a II. rendű alperesnek pedig 19.050 forint perköltség 15 napon belüli megfizetésére, valamint rendelkezett arról, hogy a felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 36.000 forint eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság abból indult ki, hogy a szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítása iránti igény a szerződő féllel szemben érvényesíthető, s miután a felperes a megismételt eljárásban a szerződő fél jogutódját II. rendű alperesként perbe vonta, amely alperessel szemben a felperes keresetjogi joga mindenképpen fennáll, perbeli legitimáció hiányában a kereset nem volt elutasítható. A támadott szerződési feltétel tisztességtelenségének vizsgálata körében a Ptk. 260. § (2) bekezdéséből, 261. § (2) bekezdéséből és 525. § c) pontjából arra a következtetésre jutott, hogy a perbeli kikötés a tartalma alapján zálogjogosulti felmondási esetet nevesít, mégpedig konjunktív feltételek fennállása esetére, nevezetesen ha a zálog romlása - akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése - a biztosított követelés zálogból való kielégítését veszélyeztető mértékű, emiatt a zálogjogosult határidő megszabásával felhívja a zálogkötelezettet a zálogfedezet szükséges értékig való kiegészítésére és a zálogkötelezett e felhívásnak megszabott határidő alatt nem tesz eleget. A

felperes érvelésével ellentétben a rendelkezés kontroll nélküli, egyoldalú hatalmasságot nem biztosít a zálogjogosultnak, mert a Ptk. sem ír elő konkrét mértéket a zálogtárgy állagromlására, miként a határidőre sem. A törvényi szabályozás alapján egyébként sem annak van jelentősége, hogy milyen okból történt a fedezet csökkenése, hanem annak, hogy a zálogtárgy értéke csökkent. A szerződéses kikötés a mértéket kellő pontossággal részletezi azzal, hogy azt a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyeztető mértékűként határozza meg. A jelentős értékcsökkenés - a kötelezett kiegészítésének hiányában - a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja alapján azonnali felmondási ok és a törvény sem határozza meg a pontos mértéket, így ennél részletesebb meghatározás a szerződésben sem volt szükséges, a jogkövetkezmény alkalmazhatóságát pedig maga a jogszabály írja elő. Megjegyezte, hogy a felek a szerződési feltétel utolsó mondatában példálózó jelleggel meghatározták a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenés százalékos arányát, melynek alapján a felperes tisztában lehetett azzal, hogy mekkora értékcsökkenés esetén számíthat a fedezet kiegészítésre irányuló felhívásra. A megfelelő határidő pontosabb meghatározása azért nem lehetséges és szükséges, mert a kielégítést veszélyeztető értékcsökkenés eltérő körülményei más-más határidő megszabását indokolják.

Tévesnek tartotta azt a felperesi értelmezést, hogy a szerződési feltételben megfogalmazott „egyéb ok” a jogszabályi rendelkezést meghaladó többlettartalommal bírna. A Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja a kölcsönre nyújtott biztosíték értékének jelentős csökkenése esetén biztosít azonnali hatályú felmondási jogot a hitelezőnek, amiből nyilvánvaló, hogy a jogszabályi és a szerződéses rendelkezés tartalmilag azonos. Ezt a tartalmi azonosságot az teremti meg, hogy a jogszabály a biztosíték értékének jelentős csökkenése esetére teszi lehetővé a felmondást, az értékcsökkenés okáról nem rendelkezik, míg a szerződés nevesít egy okot (a zálogtárgy állagromlása), amihez képest csupán az deklarálja az „egyéb ok” fordulattal, hogy nem kizárólag a zálogtárgy állagromlása idézheti elő a zálogfedezet értékének csökkenését. A Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjának a biztosíték értékének csökkenésére vonatkozó fordulata nyilvánvalóan magában foglalja a zálogtárgy állagromlását, miként az egyéb értékcsökkenést előidéző okokat is. Az értékcsökkenés objektív körülmény, aminek számos előidéző oka lehet, ezek tételes felsorolása részint szükségtelen, részint pedig nem is lehetséges. A szerződési feltétel a Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltakhoz képest azért nem eredményez hátrányosabb helyzetet, mert az nem a Ptk. előbbi rendelkezésével, hanem az 525. § (1) bekezdés c) pontjával tartalmaz analóg szabályozást. A két törvényi rendelkezés jöllehet lényegében azonos esetet szabályoz, de az adós, illetve zálogkötelezett irányában eltérő jogkövetkezményt alkalmaz (kielégítési jog gyakorlása, kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondása). Kiemelte, hogy nincs azt előíró jogszabályi kötelezettség, hogy szerződésbe kellene foglalni a zálogtárgy újraértékeléssel megállapított aktuális hitelbiztosítéki értéke meghatározásának részletszabályait, így a felperes ezzel kapcsolatos érvelését sem tartotta helytállónak.

Az előbbiekből arra a következtetésre jutott, hogy a pótfedezet előírása megfelel a Ptk. 260. §-ában foglaltaknak, ezért a Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelennek. A szerződési feltétel a Ptk. 260. § (2) bekezdésével egyezően deklarálja a zálogjogosultnak azt a jogát, hogy felhívja a zálogkötelezettet a zálogfedezet kiegészítésére, ha a zálog romlása az abból való kielégítést veszélyezteti. A jogszabály szó szerinti átvételének hiánya önmagában nem eredményez tisztességtelenséget. A zálogul lekötött ingatlan a felvett hitel biztosítékaul szolgál, így nem sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, hogy a hitelező meghatározza azokat a feltételeket, amelyek esetén igényét érvényesíti. A kikötés világos és egyértelmű, ezért tisztességtelensége nem is vizsgálható.

A 2/2012. (XII. 10.) PK véleményben nevesített elveket a támadott kikötés érvénytelenségének megítélése szempontjából irrelevánsak találta, azonban a szimmetria elvének jelentőséget

tulajdonított. A Ptk. 201. § (1) bekezdésében meghatározott visszterhesség vélelméből látta levezethetőnek, hogy a szerződéses értékegyensúly fenntartása érdekében a felperest a biztosítékkal lekötött ingatlanért, annak értékéért való helytállás terheli, aminek „leképeződése” a pótfedezet vagy biztosíték nyújtása.

A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján a tisztességtelenséget azért nem látta megállapíthatónak, mert nem a zálogjogosult kizárólagos értelmezésébe tartozik, hanem objektív körülmény, hogy a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti-e. A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontját a peresített kikötés tartalma szempontjából nem tartotta relevánsnak, a 2. § f) pontja pedig a támadott kikötésre nem vonatkoztatható.

A felperest a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek ügyvédi munkadíjból álló perköltségének megfizetésére, amit a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése alapján az I. rendű alperes esetében 10 óra, a II. rendű alperes esetében pedig 3 óra időráfordítás alapján állapított meg azzal, hogy az I. rendű alperest megillető munkadíjhoz hozzászámította a korábbi másodfokú eljárásban javára megállapított ügyvédi munkadíjat is. A le nem rótt kereseti illeték viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (a továbbiakban: Kmr.) 14. §-a alapján rendelkezett a felperes személyes költségmentességére tekintettel.

A felperes az ítélet elleni fellebbezésében elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a támadott szerződéses kikötés érvénytelenségének keresettel egyező megállapítását, másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését a Pp. 252. § (2) illetve (3) bekezdése alapján, míg harmadlagos fellebbezési kérelme az I. rendű alperes részére megállapított perköltség 38.100 forintba való leszállítására irányult.

Fellebbezése indokaként előadta, 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 miatti értékcsökkenéssel bővíti ki, de nem ismert, hogy a hitelező mit ért egyéb ok alatt. A szerződési feltétel ezért kizárólag a fogyasztóval szerződő felet jogosítja fel a kikötés értelmezésére és annak megállapítására is, hogy teljesítése szerződésszerű-e. Ezen kívül a Ptk. szabályaitól a felperes hátrányára eltér, egyrészt azzal, hogy a szerződéses kikötés 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 a II. rendű alperes van abban a helyzetben, hogy a szerződéses rendelkezésre utalással választása szerint az értékcsökkenés okaként bármit megjelölhessen. A szerződési feltétel 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 a már zálogjoggal terhelt dolgot érinti vagy újabb zálogtárgy bevonását, esetleg más megoldást foglal magában. 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 nem annak van jelentősége, hogy a fedezeti értékcsökkenést kinek kell bizonyítani, hanem annak, hogy a szerződéses feltétel érvényessége esetén elegendő a II. rendű alperes által megjelölt bármely egyéb ok fennállását bizonyítani, szemben a Ptk. hivatkozott rendelkezésével. Hivatkozott továbbá arra, hogy a Győri Ítélőtábla eseti döntésében (Pf.II.20.112/2017/5/I.) a perbelivel azonos tartalmú szerződési feltétel tisztességtelenségét

állapította meg. Harmadlagos fellebbezési kérelmét arra alapította, hogy az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes perköltségét eltúlzott mértékben határozta meg, az nem áll arányban a jogi képviselő által elvégzett tevékenységgel.

Az I. és a II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság döntése helytálló, a fellebbezésben foglaltak alapján annak sem hatályon kívül helyezése, sem pedig megváltoztatása nem indokolt. Kiemelték, hogy a Ptk. 209. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés közösségi joggal összhangban álló értelmezése esetén a zálogszerződés kifogásolt kikötése csak akkor lehet tisztességtelen, ha tényszerűen bizonyítható, hogy a szerződési feltétel a fogyasztó számára tényleges hátrányt okoz vagy okozhat. A tisztességtelenség megítélése során az Európai Unió Bíróságának (a továbbiakban: EUB) a C-415/11. számú „Aziz”-ítéletében (a továbbiakban: „Aziz”-ítélet) kifejtett szempontoknak megfelelően a zálogszerződést a kölcsönszerződéssel együtt szükséges vizsgálni, hiszen a zálogtárgynak a kölcsönszerződésből származó követelést biztosító célja van. A zálogkötelezett alapvető jogszabályi kötelezettsége [Ptk. 260. § (2) bekezdés, 261. § (2) bekezdés] a zálogtárgy értékromlásának megakadályozása, azonban a felmondást önmagában a zálogtárgy zálogjogosult általi értékelése nem alapozhatja meg, ahhoz az is szükséges, hogy a zálogkötelezett a kiegészítésre vonatkozó felhívásnak ne tegyen eleget. Megítélésük szerint az „Aziz”-ítéletben előírt szempontrendszer alapján a szerződési feltétel tisztességtelensége a Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján nem állapítható meg, mert a zálogtárgy biztosítéki rendeltetéséből következően a zálogtárgy elpusztulásával, vagy értékcsökkenésével a zálogjogosult követelésének fedezete is elpusztul vagy csökken. Önálló zálogjog esetén a zálogjogosult kizárólag a zálogtárgyból kereshet kielégítést, így az ő érdekében áll, hogy a zálogtárgy értéke a zálogszerződés időtartama alatt végig biztosítékot nyújtson követelése kielégítéséhez. Ennek megfelelően a kiegészítési kötelezettség elmulasztása esetére kikötött felmondási jog nem jelenti a jóhiszeműség követelményének megsértését, hanem a zálogjogosultnak a zálogszerződésből eredő alapvető jogosultságát hivatott biztosítani. A Ptk. 261. § (2) bekezdéséhez fűzött magyarázatot idézve kiemelték, hogy ha a zálogtárgy állagromlása már veszélyezteti a követelés kielégítését, úgy a zálogjogosultat megilleti a jog, hogy gondoskodjék követelése fedezetének meglétéről, amelyre tekintettel kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. A zálogtárgy értékelését nem a bank végzi, ehhez független szakértőt vesz igénybe. A perbeli szerződési feltétel a Ptk. előbbi rendelkezéseinek megfelelő tartalmú, így a Ptk. 209. § (5) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek. Hangsúlyozták, hogy a szerződési feltételnek a per tárgyát nem képező részében meghatározták, hogy mi minősül a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésnek, ami önmagában kizárja az önkényes értelmezés lehetőségét.

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

Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése alapján indokoltá tévő ok nem állt fenn, az elsőfokú tárgyalás megismétlését szükségessé tévő eljárási szabálysértést a felperes maga sem jelölt meg, a feleknek nem volt nem teljesített bizonyítási indítványa és további bizonyítás lefolytatására nem is volt szükség.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a támadott szerződési feltétel tartalmát helytállóan idézte, azt azonban az ítélető tábla azzal egészíti ki, hogy a felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a biztosítékul szolgáló ingatlanra biztosítási szerződést köt úgy, hogy vele szemben a kölcsönszerződés alapján fennálló mindenkor követelés erejéig a biztosítási szolgáltatás kedvezményezettként az alperesek jogelődjét jelöli meg. A felperes csak a hirdetményben

meghatározott összeget meg nem haladó biztosítási összeggel volt jogosult az alperesek jogelődjének hozzájárulása nélkül rendelkezni, azonban azt a zálogtárgy helyreállítására kellett fordítania. A hirdetményben meghatározott mértéket meghaladó és közvetlenül az alperesek jogelődjéhez teljesítendő biztosítási szolgáltatás összege a biztosítékul lekötött ingatlan helyébe lépett, illetve a zálogfedezet kiegészítésére szolgált. Ezt az összeget - helyreállítás esetén - az alperesek jogelődje utólag, a szükséges munkálatok elvégzését és igazolását követően fizette ki a felperesnek (Üzletszabályzat 7.3., 7.4. pontja). A kölcsönszerződés értelmében a már fennálló biztosítási szerződés előbbi feltételeknek megfelelő módosítása az adós kölcsönszerződés szerinti kötelezettsége és a kölcsön folyósításának feltétele is volt egyben.

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 ítéletábra az elsőfokú bíróság döntésével és annak jogi indokaival sem ért egyet, a fellebbezést az alábbi indokok szerint találta alaposnak.

Nem ért egyet az elsőfokú bíróság megismételt eljárásban is kifejtett álláspontjával abban, hogy a perbeli feltétel tisztességtelensége a Ptk. 209. § (5) bekezdésében meghatározott kivételi ok miatt nem vizsgálható, mert azt a jogszabály, a Ptk. 260. §-a, 261. § (2) bekezdése és 525. § (1) bekezdés c) pontja előírásainak megfelelően határozták meg. Ehhez képest szóba se jöhet, hogy a Ptk. 260. § (1) bekezdésének megfelelne az adott szerződési feltétel, hiszen az a zálogjog megszűnésének eseteit rögzíti, a (2) és (3) bekezdése azt az esetet szabályozza, ha nem a zálogkötelezett vagy olyan személy rongálja a zálogtárgyat, akiért a zálogkötelezett áll helyt, úgy a biztosítási kötelezettség előírása folytán a biztosítási összeg garántálja a fedezet kiegészítést, hiszen a zálogtárgy elpusztulása, illetve ilyen jellegű értékcsökkenése esetére a biztosítási összeg kerül az elpusztult zálogtárgy helyébe, vagy az szolgál a zálogfedezet kiegészítéseként. A Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdésében szabályozott rendelkezéshez a támadott feltétel még csak nem is hasonlítható, de erre az esetre a biztosítási kötelezettség miatt semmiféle szerződési feltételt nem kellett volna megalkotni, mert az a jogszabályból következik. Szintén nem merülhet fel a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjának való megfelelés, mert adott esetben a per tárgyát egy, az önálló zálogjogot alapító szerződés feltétele képezte, és 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.

Ehhez képest a perbeli szerződési feltétel a Ptk. 261. § (2) bekezdésével mutat hasonlóságot. Az ítéletábra abból indult ki, hogy a kivételi ok megállapításához azoknak a jogszabályoknak a tartalmát kellett vizsgálni, amelyeket e szerződési feltétel hiányában egyébként alkalmazni kellene. A Ptk. 269. § (5) bekezdése alapján alkalmazandó 261. § (1) bekezdéséből az következik, hogy a zálogkötelezettnek a helytálláson kívül valójában egy, a jogalkotó által indokoltnak tartott szerződéses kötelezettsége van, nevezetesen, hogy a birtokában maradt zálogtárgy állagát őrizze meg, tartózkodjon a zálogtárgy állagának rongálásától. A 261. § (2) bekezdése pedig ennek a kötelezettségnek a megsértése, azaz szerződésszegés esetére előírt szankciót (pótfedezet nyújtása vagy ennek elmaradása esetén a kielégítési jog megnyílta) határoz meg. 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. A Ptk. 261. § (2) bekezdése tehát

szerződésszegési szankció, ami kizárólag az állagromlása esetére és csak erre az esetre írja elő a biztosíték kiegészítésének kötelezettségét. A perbeli szerződési feltétel azonban nem erre, illetve nem csak erre az esetre vonatkozik, mert abból az következik, hogy a felperesnek szerződéses kötelezettsége a fedezet kiegészítése, tehát bármilyen okból következik be állagromlás vagy értékcsökkenés, a fedezetet ki kell egészítenie. Ezt nem lehet másképp érteni a Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján, minthogy a II. rendű alperes jogelődje egy olyan, egyébként a zálogjogi szabályokból nem következő, további szerződéses kötelezettséget írt elő a zálogkötelezettnek, hogy az érték fennmaradásáról gondoskodjék és akár forgalmi értékcsökkenés esetén is legyen kész és képes pótfedezettel a hitelezőnél bekövetkező sérelmet orvosolni. Mindez a Ptk. 261. § (1) és (2) bekezdéséből következő szabályoktól eltér, tehát nem a jogszabálynak megfelelő szerződési feltételről van szó, hanem a jogszabályi tartalom, az eredetileg szerződésszegésen alapuló szankciós rendelkezés átalakítása, az (1) bekezdés figyelmen kívül hagyásával, a (2) bekezdés egyedüli alkalmazása mellett egy további, a jogszabályból nem következő szerződéses kötelezettség támasztása történt meg a perbeli feltétellel, ami nyilvánvalóan nem felelhetett meg a jogszabálynak. A Ptk. 261. § (2) bekezdése ugyanis 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 szerződésnek ugyanis - szemben a jogszabályi rendelkezéssel - nincsenek olyan egyértelmű további rendelkezései [mint pl. a Ptk. 261. § (1) bekezdését vagy a 260. § (1) 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.

A perbeli feltétel azért sem tartozhat a kivétel körébe, mert kivételt csak a szerződésből eredő jogokra, illetve kötelezettségekre vonatkozó, jogszabályoknak megfelelő szerződési feltételek képeznek, az adott feltétel pedig nem ilyen. A Ptk. 200. § (1) bekezdéséből is az következik, hogy a szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől a felek csak ebben a körben térhettek el, mert a 314. § (1) és (2) bekezdése egyértelműsíti, hogy a szerződésszegés jogkövetkezményeiről eltérő módon nem lehetett megállapodni, csak a szerződésszegésért való felelősségről.

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 és ehhez képest az egyensúlyteremtő jogszabálynak megfelelő szerződési feltétel nem lehet egyensúlytalan. 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 Ptk. 7. § (1) bekezdése alapján 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.

A zálogkötelezett felelősségének körét bővítő, kiterjesztő feltétel tisztességtelensége érdemi vizsgálatának ezért nem volt akadálya.

A Ptk. 209. § (1) bekezdése szerinti tisztességtelenség vizsgálata során az EUB C-415/11. számú „Aziz”-ítéletében kifejtett szempontok 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 gondolkodó, racionálisan fellépő átlagos fogyasztó valószínű szerződéskötési tárgyalások esetén elfogadta volna-e az érintett feltételt magára nézve kötelezőnek.

Adott esetben az egyensúlytalanság már önmagában abból az okból megállapítható, hogy a Ptk. zálogjogra vonatkozó szabályaihoz képest többletkötelezettséget hárít a felperesre a perben támadott feltétel, ami gyakorlatilag értékállandóságot biztosító szabály, holott a Ptk.-ban a zálogtárgy értékállandóságát biztosító rendelkezés nincs, a zálogkötelezettnek ez a kötelezettsége csak és kizárólag a perbeli feltételből fakad. Nincs olyan diszpozitív jogszabályi rendelkezés, ami előírná a zálogkötelezett számára azt, hogy bármikor és állandóan készen kell állnia a fedezeti érték kiegészítésére, ha ezt a bank szükségesnek tartja. Ez a folytonos helytállási kötelezettség a kölcsön céljával is ellentétes, mert kölcsönt azok vesznek fel, akiknek nincs elegendő megtakarításuk valamely beruházás megvalósítására, nem pedig azok, akiknek van, csak nem akarják erre a célra felhasználni. Ha pedig az adós és a zálogkötelezett bármikor kész és képes kell legyen az általa nem befolyásolt és nem is befolyásolható értékváltozás miatti biztosíték kiegészítésére, akkor ez egyfelől azt jelenti, hogy az adós viseli - az árfolyamkockázat mellett - az ingatlanpiaci viszonyok változásának minden kockázatát, másfelől pedig azt, hogy szerződésszegés nélkül, a szerződésből fakadó teljesítési kötelezettségként kell kiegészíteni a biztosíték értékét. Adott esetben valóban a felperes a kölcsönszerződés adósa is egyben, 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. A Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja tehát szerződésszegési szankció, aminek nem lehet az adós, illetve a zálogkötelezett szerződésszegése nélküli értékcsökkenés az alapja.

Sem a zálogkötelezettnek, sem pedig a kölcsön adósának nincs olyan jogszabályból levezethető kötelezettsége, hogy a futamidő alatt folyamatosan biztosítania kellene a hitelbiztosítéki érték állandóságát. A II. rendű alperes jogelődje 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 ingatlanok 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 alperesek jogelődje az így megállapított hitelbiztosítéki érték alapján tartotta a kölcsön visszafizetését a teljes futamidőre biztosítottnak és az általa megbízott értékbecslő részéről a rendeletben foglalt szempontoknak megfelelően meghatározott hitelbiztosítéki érték helyességének kockázatát a II. rendű alperesnek kell viselnie. Ezt az értéket vette ugyanis a jogelődje 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, ez azt jelenti, hogy a bank megbízásából készült értékelés volt helytelen. Ez viszont nem a felperes szerződésszegő magatartása, ezért önmagában az értékcsökkenés vele szemben nem is szankcionálható.

Amint azt az EUB a C-226/12. számú „Menéndez Álvarez”-ítéletében kifejtette az egyenlőtlenség eredhet önmagában abból, hogy kellően súlyos mértékben sérül a fogyasztónak mint szerződéses félnek az alkalmazandó nemzeti rendelkezések szerinti jogi helyzete, akár úgy, hogy szűkebbé válik azon jogok tartalma, amelyek e rendelkezések alapján a szerződésből fakadóan megilletik, akár úgy, hogy korlátozzák e jogok gyakorlását, akár úgy, hogy olyan további kötelezettséggel terhelik, amelyet a nemzeti szabályok nem írnak elő. Nem kétséges, hogy az előbbi értelemben vett egyenlőtlenség is 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, a zálogjogosultnak fel nem róható okból bekövetkező, akár állagromlás nélküli értékcsökkenés is, ráadásul az is általános megfogalmazásban. Ebből nyelvtanilag az a következtetés adódik, hogy a felperes mindenféle értékcsökkenés esetén köteles kiegészíteni a zálogfedezetet, holott a zálogkötelezettnek ilyen jogszabályon alapuló, szerződésből eredő kötelezettsége egyébként nincs. A kiegészített tényállás alapján megállapítható, hogy a Ptk. 260. §-ában szabályozott esetre a szerződés a biztosítási kötelezettség előírásával rendelkezést tartalmaz, ha a zálogtárgy állaga biztosítási esemény folytán romlik, a biztosítási összeg jogosultja engedményesként a II. rendű alperes. 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.

Az egyensúlytalanság mellett megállapítható 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”-ítéletben és a „Menéndez Álvarez”-ítéletében foglalt szempontrendszer mellett tehát 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, mely tisztességtelenségi esetet, miszerint a szerződési feltétel értelmezésére a fogyasztóval szerződő fél van feljogosítva, az ítéletábra álláspontja szerint a Ptk. 207. § (1) és (2) bekezdésével összhangban kell vizsgálni. A Ptk. előbbi rendelkezése ugyanis kijelöli az értelmezés tartományát és az értelmezési elv címzettjét.

Eszerint vita esetén a szerződést és a szerződési feltételt a bíróság értelmezi méghozzá úgy, ahogy azt a másik félnek, adott esetben a felperesnek a II. rendű alperes jogelődjének feltehető akaratára és a körülményekre tekintettel a szavak általános nyelvtani jelentése szerint értenie kellett. Az adott szerződési feltétel egy szerződésszegési tényállást és a hozzá kapcsolt szankciót megfogalmazva tartalmazza a fedezet kiegészítését úgy, hogy a fedezetkiegészítés konkrét feltételeit, azt, hogy mikor és milyen összegű kiegészítés kérhető, a szerződési feltétel nem foglalja magába. A szerződés e feltételének értelmezésére a fogyasztóval szerződő fél van egyoldalúan feljogosítva, hiszen az ő megítélésén múlik, hogy kíván-e és milyen feltételekkel további pótfedezetet. A szerződési feltétel lehetőséget ad arra a II. rendű alperesnek, hogy maga értelmezze, méghozzá a felperesre kötelező erővel, hogy milyen esetekben, milyen mértékben, mennyi idő alatt kell fedezetet kiegészíteni, és ha a felperes ezt nem teljesíti, minden további nélkül érvényesítheti zálogjogát. A fogyasztó így olyan helyzetbe kerül, hogy bírói értelmezésre nyilván nincs lehetőség, a vitát a szerződési feltétel értelmezésével a szerződésben érdekelt egyik fél, adott esetben a II. rendű alperes végérvényesen el is dönti. Ehhez képest a Ptk. 261. § (2) bekezdésében szabályozott, szerződésszegési szankcióként alkalmazott fedezetkiegészítési kötelezettség vitatása esetén a Ptk. 7. § (1) bekezdése alapján főszabály szerint a bíróság dönt, amit a perbeli szerződési feltétel szerinti konstrukció megkerülhetővé és mellőzhetővé tesz.

A szerződési feltétel tehát a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja szerint tisztességtelen, mert az egyik szerződő fél, adott esetben a II. rendű alperes az egyedileg meg nem tárgyalta, előre megfogalmazott szerződési feltétel alapján a szerződő felek közötti jogvitában végérvényesen dönthet is azáltal, hogy a saját szerződési feltételeit belátása szerint tölti ki tartalommal, amelyek teljesítését egyben követelheti és nemteljesítés esetén a szerződésszegés jogkövetkezményeit alkalmazhatja a bírói út mellőzésével.

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 az ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az alpereseket a korábbi másodfokú eljárásban megállapított, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (4) bekezdése és 4/A. §-a alapján meghatározott első- és másodfokú ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére, valamint a Kmr. 13. § (2) bekezdése szerint a felperes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti és fellebbezési illeték viselésére.

Budapest, 2019. február 21.

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

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

bíró

A kiadmány hitelül: