

A Győri Ítéltábla a dr. Juhász Róbert ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Pintér és Szabó Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r.**, a személyesen eljáró **II.r.**, a ... jogtanácsos által képviselt **III.r. alperesek** ellen szerződés érvénytelensége iránt indult perében a Székesfehérvári Törvényszék 2018. november 6-án kelt 48.P.20.353/2017/29. számú ítéletével szemben az I.r. alperes által 32. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet megfellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

A felperes tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmét elutasítja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 12.700 (tizenkettőezer-hétszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint a felperes, valamint az I. r. alperes között 2008. június hó 18. napján „Jelzálogkölcsön szerződés lakáshitel kiváltási célra” megnevezésű szerződés jött létre, valamint ugyanezen a napon a fenti szerződéssel összefüggésben a felperes, mint adós/zálogkötelezett, a II. r. alperes, mint zálogkötelezett, továbbá az I. r. alperes, mint zálogjogosult között egy „Önálló zálogjogot alapító szerződés ingatlanra” megnevezésű szerződés (továbbiakban: szerződés) jött létre.

A szerződés 1. pontjában rögzítésre került, hogy a felperes, mint adós, illetőleg az I. r. alperes, mint hitelező jelzálogkölcsön szerződést kötött 89.929 CHF összegre vonatkozóan, mely a szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

A szerződés 2. pontja szerint a zálogjoggal terhelt ingatlan a ... hrsz.-ú, természetben **Település 1...** szám alatti ingatlan, melyben a felperes, illetőleg a II. r. alperes 1/2-1/2 tulajdoni illetőséggel bír.

A szerződés 13. pontja tartalmazta a zálogjogból történő kielégítéssel kapcsolatos szabályokat az alábbiak szerint:

„Felek megállapodnak abban, hogy az önálló zálogjogból való kielégítési jog megnyílik, amennyiben a Zálogjogosult vagy Zálogkötelezettek a jelen szerződést felmondják. A felmondás azonnali hatályú, amelynek következtében a Zálogjogosult kielégítési joga a felmondás közlését követő első napon megnyílik. A Zálogjogosult, illetőleg a Zálogkötelezettek felmondással akkor élhetnek, ha (i) a zálogjoggal biztosított követelés kötelezettje (Adós) az esedékességkor szerződésszerűen nem teljesíti a zálogjoggal biztosított tartozásait, vagy (ii) ha a Zálogjogosult a Kölcsönszerződést az abban megjelölt bármely ok miatt felmondja, továbbá (iii) ha a zálogtárgy 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

Zálogkötelezettek a Zálogjogosult felhívása ellenére a Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészítik ki.

A Felek abban állapodnak meg, hogy a Zálogjogosult kielégítési joga - a jelen szerződés felmondása nélkül - automatikusan, minden további jogcselekmény nélkül megnyílik abban az esetben, ha a zálogtárgyat bármely tartozás fejében akár bírósági, akár más hatósági végrehajtás alá vonják, avagy a zálogtárgyra más zálogjogosult a bírósági végrehajtás mellőzésével őt megillető kielégítési jogát gyakorolja."

A szerződés 14. pontja a kielégítési jog bírósági végrehajtás mellőzésével való gyakorlására irányuló szabályokat, ennek keretében a zálogtárgy eladási árának meghatározására irányuló szabályozást, míg a szerződés 19. pontja választottbírósági kikötést tartalmaz.

A per folyamatban léte alatt az I., illetőleg a III. r. alperes között 2017. október hó 31. napján engedményezési szerződés jött létre, mely kiterjedt a jelen perbeli igényérvényesítés alapjául szolgáló szerződésre is.

A felperes keresetében a szerződés 13., 14. és 19. pontjában foglalt kikötések érvénytelenségének a megállapítását kérte.

Álláspontja szerint a szerződés 13. pontja azért érvénytelen, mert indokolatlanul egyoldalú előnyt jelent a hitelező javára, miután a kölcsönkonstrukcióban a törlesztőrészlet korlátlan mértékű növekedésének a lehetősége rejlik, amely nyilvánvalóan összefüggésben van azzal, hogy a törlesztőrészlet folyamatos növekedésével újabb biztosítéknyújtási kötelezettséget írhat elő a pénzintézet.

Utalt e körben arra, hogy amennyiben a fedezetként szolgáló ingatlan értékének csökkenése esetén követelhető a fedezet kiegészítése, az azért tisztességtelen, mert a legsúlyosabb jogkövetkezményt, elsősorban a kölcsönszerződés azonnali felmondhatóságát a hitelező olyan feltételhez kötötte, amelynek a megismerhetőségét nem biztosította az adósok részére. Hivatkozott a régi Ptk. 209. § (6) bekezdésére, valamint a 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjára, miután álláspontja szerint a szerződési feltétel értelmezésére a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítja fel a vitatott szerződési rendelkezés körében.

Az I. és III. r. alperesek tartalmát tekintve a kereset részbeni elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérték, a II. r. alperes nyilatkozatot nem tett.

Az I. és III. r. alperesek a szerződés 19. pontjával kapcsolatos felperesi igényérvényesítést nem vitatták.

A szerződés 13. pontjával kapcsolatosan hivatkoztak arra, hogy e szerződési feltétel érthetően és világosan került megfogalmazásra, semmilyen egyoldalú előnyt nem biztosít a hitelezői oldal javára. Utaltak arra, hogy a kölcsönszerződés biztosítékát képezi a szerződéssel (zálogszerződés) érintett ingatlan. A régi Ptk. 4. §-ában foglalt együttműködési kötelezettség körében a felperes egyébként is köteles értesíteni a zálogjogosultat, hogy a fedezeti ingatlan értékében, illetve értékesíthetőségében kedvezőtlen körülmény, illetőleg változás áll be, álláspontjuk szerint köztudomású, hogy egy adott ingatlan értékét, illetőleg értékesíthetőségét milyen körülmények befolyásolják negatívan, miután ezen körülmények elsősorban az ingatlan műszaki állapotának romlását okozó körülmények.

Hivatkoztak a régi Ptk. 261. § (1) és 260. § (2) bekezdésében foglaltakra, álláspontjuk szerint ezen jogszabályi rendelkezésekkel összefüggésben, azokban írtakkal egyezően került megfogalmazásra a támadott szerződési kikötés, így az a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján tisztességtelennek nem minősülhet.

Előadták továbbá, hogy lényegi kérdés a fedezeti érték változása, annak eredeti értékre történő kiegészítése a felperest terhelő kötelezettség, a hitelezői felszólítás esetén. Erre vonatkozó

rendelkezések a szerződésben érthetőek és világosak, nem ütközik a hivatkozott kormányrendelet 1. § a), illetőleg b) pontjában foglaltakba sem.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a peres felek által 2008. június 18. napján kötött önálló zálogjogot alapító szerződés 13. (iii) alpontjában szereplő általános szerződési kikötésben foglalt „egyéb ok miatt” fordulat tisztességtelen, ezért érvénytelen; továbbá az ugyanezen szerződés 19. pontjának első bekezdésében foglalt azon rendelkezés, hogy: „Felek megállapodnak, hogy amennyiben közöttük jogvita merül fel a jelen szerződéssel összefüggésben, az ilyen jogviták esetére - a jelen pont következő bekezdésében meghatározott kivétellel - a Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választottbíróság három választottbírából álló tanácsának kizárólagos illetékességét kötik ki. Jelen szerződés a választottbíráskodásról szóló 1994. évi LXXI. törvény szempontjából egyben választottbíróági szerződésnek is minősül. A bank előzetes tájékoztatást nyújtott a választottbíróóság és a rendes bírósági eljárás szabályairól, lényeges különbségeiről. A bank jelen szerződés aláírásával külön is felhívja a figyelmet arra, hogy (i) a választottbíróági eljárás egyfokú eljárás, tehát a fellebbezés lehetősége nem biztosított a felek számára, (ii) a választottbíróági eljárás megindításáért, a lefolytatása során felmerülő költségek várhatóan meghaladják a rendes bírósági eljárás megindítása, illetve lefolytatása során felmerült költségeket.” érvénytelen.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 40.000,- Ft perköltséget.

Határozata indokolásában kifejtette, hogy a szerződés 13. pontjának támadott kikötése a régi Ptk. 260. § (2), illetőleg 261. § (2) bekezdésének szövegezésétől eltérő, így annak tisztességtelensége a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján vizsgálható.

A zálogszerződés alapján az ingatlanfedezet értéke bármilyen ok miatti csökkenése esetére a pénzintézet felhívására köteles a felperes a megszabott határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékre kiegészíteni.

Ugyanakkor a régi Ptk. 261. § (2) bekezdése a zálogtárgy állagromlásának esetét szabályozza pusztán, amelyhez képest a felek közötti szerződés nem részletezi és határozza meg, hogy mit értenek a felek „egyéb ok” alatt, amelynek folytán többek között az ingatlanfedezet értéke csökken, illetőleg csökkenhet.

A régi Ptk-nak a helyreállítás, illetőleg a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adására vonatkozó rendelkezése egyértelmű, szemben a zálogfedezet eredeti értékre történő kiegészítésére irányuló kötelezettséggel, miután annak kapcsán az nem állapítható meg, hogy az a zálogjoggal már terhelt dolgot érinti, vagy más követelményt von be.

A fentiekből következően az ezen önálló zálogjogot alapító szerződés 13. pontjának iii) alpontjában rögzített szerződési kikötés, amely nem határozza meg ezen egyéb ok kategóriáját, a feleknek a szerződésből eredő jogait, illetőleg kötelezettségeit a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megsértésével indokolatlanul és egyoldalúan a szerződési feltétel támasztójával szerződést kötő fél, azaz a felperes hátrányára megállapító kikötés. Erre tekintettel a régi Ptk. 209. § (1) bekezdéséből következően tisztességtelen kikötésnek minősül, amely a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdése értelmében semmis.

Az ítélettel szemben az I.r. alperes nyújtott be hatályos fellebbezést, kérve annak részbeni megváltoztatását, a zálogszerződés 13. iii.) alpontjában foglalt rendelkezés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelem elutasítását.

A Ptk. 209. § (5) bekezdésére utalással hangsúlyozta, hogy nem tisztességtelen az a szerződési feltétel, amelyet jogszabály állapít meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határoztak meg. Utóbbi tekintetében kiemelte, hogy nem csak akkor nem vizsgálható a kikötés tisztességtelensége, ha az szó szerint megegyezik a jogszabály szövegével, hanem akkor is, ha tartalmilag annak megfelelően került meghatározásra.

Álláspontja szerint a fellebbezéssel érintett szerződéses kikötés a Ptk. 261. § (2) bekezdésének és a Ptk. 260. § (2) bekezdésének, továbbá a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában írtaknak megfelelően került meghatározásra. A kikötés megfelel a Ptk. 260. § (2) bekezdésének, hiszen ezen rendelkezés nem csak az állagromlás esetén teszi lehetővé, hogy a jogosult pótfedezetet követeljen, hanem a zálogtárgy elpusztulása és az értékcsökkenés esetén is. A pótfedezet nyújtása iránti kötelezettség megsértése szerződésszegésnek minősül, amely a zálogjogosultat a szerződés felmondására jogosítaná, továbbá a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja is feljogosítja a hitelezőt a fedezeti ingatlan értékcsökkenése esetére a kölcsönszerződés felmondására.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében tartalma szerint elsődlegesen a megfellebbezett ítéleti rendelkezés helybenhagyását kérte, ugyanakkor a 2016. évi CXXX. törvény 124. § (1) bekezdésére hivatkozással kérte, hogy az ítélőtábla kötelezze a feleket kötelező közvetítői eljárás igénybevételére, ezzel egyidejűleg pedig az eljárást függessze fel.

A felperes eljárás felfüggesztése iránti kérelmével kapcsolatosan az ítélőtábla rámutat arra, hogy jelen perben az 1952. évi III. törvény (régi Pp.) az alkalmazandó. Ennek a 152. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezése tartalmát tekintve lényegében azonos a felperes által hivatkozott jogszabályi rendelkezéssel. A felek kötelező közvetítői eljárás igénybevételére kötelezésének az anyagi jogi alapjait a 2013. évi V. törvény (új Ptk.) 4: 172. § teremtette meg, kizárólag a szülői felügyelet gyakorlásának rendezése iránti perben. Ezen anyagi jogi rendelkezés alkalmazásának eljárásjogi feltételei kerültek szabályozásra a régi Pp. 152. § (3) bekezdésében. A kifejtettekre tekintettel a jelen per alapjául szolgáló jogviszonyban ezen rendelkezések nem alkalmazhatóak. Erre figyelemmel az ítélőtábla a per tárgyalásának felfüggesztésére irányuló felperesi kérelmet nem látta megalapozottnak, így az alperes fellebbezését érdemben - a Pp. 256/A. § (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül - bírálta el. Ennek során az ítélőtábla megállapította, hogy a fellebbezés érdemben az alábbiak szerint nem megalapozott.

Az ítélőtábla mindenekelőtt kiemeli, hogy a kereseti kérelemnek az önálló zálogjogot alapító szerződés 19. pontja tekintetében helyt adó, továbbá a kereseti kérelmet részben elutasító ítéleti rendelkezések fellebbezés hiányában a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedtek, így azok felülbírálata nem képezte a másodfokú eljárás tárgyát (Pp. 253. § (3) bek.).

Az ítélőtábla az elsőfokú bíróságnak a megfellebbezett ítéleti rendelkezés alapjául szolgáló jogkérdés körében - a helyesen megállapított tényállás alapján - levont jogi következtetésével érdemben - az indokolás alábbi módosításával - egyetértett.

Az ítélőtábla rámutat arra, hogy a felek az r.Ptk. 269. §-a szerinti önálló zálogjogot alapítottak a perbeli szerződéssel, a támadott kikötés nem a kölcsönszerződés, hanem a zálogszerződés része. Ebből következően az r.Ptk. 525. § I.r. alperes által fellebbezésében is hivatkozott - a kölcsön felmondására vonatkozó - rendelkezése a perben nem irányadó.

Az r.Ptk. 269. § (5) bekezdése a 269.§ (1)-(4) bekezdéseiben foglaltaktól eltekintve az önálló zálogjogra az r.Ptk. 251-268. §-ainak megfelelő alkalmazását írja elő. Így önálló zálogjog esetén is irányadó az r.Ptk. 261. § (2) bekezdésének azon rendelkezése, amely szerint, ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti a zálogtárgy

helyreállítását, vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. A jogszabályhely következő fordulatának alkalmazhatóságát - mely szerint, ha a kötelezett a jogosult felhívásának megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a jogosult közvetlenül a kielégítési jogát gyakorolhatja - azonban arra figyelemmel kell vizsgálni, hogy az önálló zálogjog törvényi szabályozásával és a felek megállapodásával összhangban van-e.

Az rPtk. 269. § (2) bekezdése önálló zálogjog esetén a zálogjogból való kielégítésre speciális szabályt ír elő, eszerint a zálogjogosult kielégítéséhez a felek eltérő megállapodása hiányában a zálogjog felmondása szükséges.

A perbeli esetben a felek ettől részben eltérő megállapodást kötöttek, a kielégítési jog felmondás nélküli megnyíltát - kizárólag - arra az esetre biztosították, ha a zálogtárgyat bármely tartozás fejében akár bírósági, akár más hatósági végrehajtás alá vonják, avagy a zálogtárgyra más zálogjogosult a bírósági végrehajtás mellőzésével őt megillető kielégítési jogát gyakorolja. Az e körülmények által meghatározott esettől eltekintve - a törvény rendelkezéseivel összhangban - a kielégítési jog megnyíltát a megállapodás főszabályként a szerződés felmondásához köti.

A felperes által támadott kikötés ezen utóbbi körben - a kielégítési jog felmondás útján való megnyílása tekintetében - irányadó szabályozást tartalmaz. A kikötés az rPtk. 269. § (2) bekezdése szerinti - a megállapodásban is lefektetett - jogot, az önálló zálogszerződés felmondásának a jogát szabályozza: gyakorlását meghatározott feltételhez köti, arra az esetre biztosítja azt a zálogjogosult számára, ha a fedezet értéke - állagromlás vagy egyéb ok miatt - csökken és a zálogkötelezett nem biztosítja (helyreállítással vagy fedezetkiegészítéssel) a fedezet szerződés szerinti értékét.

Az rPtk. 269. § (2) bekezdése a felek részére feltétel nélküli felmondási jogot biztosít. Ezért a jogszabályi rendelkezésből fakadó - tartalma szerint általános - felmondási jog egyediesítő szabályozása és lényegében a jogosulti (azaz a fogyasztóval szerződő felet megillető) felmondási jog gyakorlásának - a jogszabályban meghatározotthoz képest szűkítésként - felmondási okokhoz kötése **önmagában** nem ellentétes a jogszabály céljával, emellett a fogyasztóra nézve a jogszabály tartalmához képest nem hátrányos.

Vizsgálni kell azonban magát a felmondás alkalmazni rendelt szabályait, azoknak az rPtk. 269. § (2) bekezdéséhez fűződő viszonyát is. Ez utóbbi jogszabályi rendelkezés nem azonnali hatályú felmondás alkalmazásáról rendelkezik, hanem a diszpozitív szabályozásában hat hónapi felmondási idővel biztosít a felek részére felmondási jogot azzal, hogy a felek ettől eltérő mértékű felmondási időben megállapodhatnak.

A perbeli kikötés ehhez képest azonnali hatályú felmondási jogot intézményesít a felek jogviszonyában. Az azonnali hatályú felmondás jogintézménye a dologi kötelezettre nézve a jogkövetkezményeket tekintve nyilvánvalóan hátrányosabb - a kielégítési jog azonnali megnyíltát, a zálogkötelezettség azonnali esedékességét eredményezi, a jogainak, bizonyos érdekeinek akár részbeni megóvását elősegíteni hivatott felmondási idő biztosítása nélkül -, mint a felmondási időt biztosító rendes felmondás gyakorlásának jogkövetkezményei.

A Ptk.209.§ (2) bekezdése alapján, illetve az EUB által (a C-415/11.sz. ún. Aziz ítéletben) kidolgozott „tisztességtelenségi teszt” keretében az vizsgálendő, hogy a kikötés kiejtésével mi lett volna (mennyiben kedvezőbb, illetve hátrányosabb a fogyasztóra nézve) az irányadó jogszabályi rendelkezések alapján a szerződés tartalma; az esetleges eltérés ellentétes-e a jóhiszeműség követelményével, olyan tartalmú-e az eltérés, amit egyedi megtárgyalás esetén a fogyasztó valószínűsíthetően nem fogadott volna el; a kikötés előidézhet-e a fogyasztó oldalán tényleges és jelentős hátrányt, azt a nemzeti jog szabályai nem orvosolják-e.

Az rPtk. 269. § (5) bekezdése folytán alkalmazandó 261. § (2) bekezdése a zálogtárgynak a kielégítést veszélyeztető mértékű **állagromlása** esetére - amennyiben a fedezetkiegészítésre irányuló felhívás eredménytelen marad - a kielégítési jog gyakorlását biztosítja. Ezen jogszabályi

rendelkezés jogkövetkezményeivel gyakorlatilag egyenértékű jogosultságot biztosít a perbeli szerződésnek az állagromlás miatti értékcsökkenés esetére alkalmazni rendelt azonnali hatályú felmondásra feljogosító kikötése. Az ilyen okon alapuló azonnali hatályú felmondás nem hátrányosabb a zálogkötelezettre az rPtk. fenti rendelkezéséhez képest.

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 zálogtárgy nem állagromlásból, hanem **egyéb okból** bekövetkező értékcsökkenése esetére ugyanakkor az rPtk. 260. § (2) bekezdése és a 261. § (2) bekezdése nem teremt a zálogkötelezett számára fedezetkiegészítési kötelezettséget, a jogosult számára pedig nem biztosítja a kielégítési jog gyakorlásának lehetőségét.

Azzal, hogy a perbeli kikötés az ún. egyéb okból bekövetkező értékcsökkenés esetére azonnali felmondási jogot enged, lényegében az rPtk. 261. § (2) bekezdésének keretein túllépve, a dologi jogi adós kötelezettségeit a jogszabályi rendelkezéshez képest szigorítva biztosít több jogot - az azonnali kielégítési jog gyakorlását - a jogosult részére.

Amennyiben a kikötés az ún. egyéb okból bekövetkező értékcsökkenés esetére rendes - tehát meghatározott felmondási idővel gyakorolható - felmondási jogot biztosítana a jogosult részére, az a diszpozitív jogszabályi rendelkezés (rPtk. 269. § (2) bekezdés) tartalmával egyező szabályozásnak minősülne, hiszen rendes felmondással az önálló zálogjog bármely okból felmondható. Az **azonnali hatályú felmondás** és ezzel együtt az azonnali kielégítési jog megnyílásának, ezen az ún. **egyéb okból** való lehetővé tétele azonban a kifejtettek szerint sem az rPtk. 269. § (2) bekezdésével, sem az rPtk. 261. § (2) bekezdésével nem áll összhangban, az abban foglaltakhoz képest a dologi adós terhére hátrányosabb jogkövetkezmény alkalmazását teszi a jogosult javára lehetővé.

A jogszabály tartalmához képest a kifejtettek szerint a fogyasztónak hátrányos, lényeges és jelentős eltérést tesz a kikötés - a zálogszerződés 13. iii.) alpontjában foglalt rendelkezés - a szerződés részévé, alkalmas a felek szerződésből eredő jogai és kötelezettségei közti egyensúly fogyasztó hátrányára való megbontására, a hatályos nemzeti jogi szabályozásnál kedvezőtlenebb helyzetbe hozza a fogyasztót, tehát az rPtk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen, ekként az rPtk. 209/A. §. (2) bekezdése értelmében semmis.

Az ítéletábra a fentebb elfoglalt álláspontjával kapcsolatosan rámutat arra, hogy az EUB C-51/17. számú döntésének 87. pontja értelmében a bíróság hivatalból köteles vizsgálni a szerződés tisztességtelen jellegét, ezzel ellensúlyozván a fogyasztó és az eladó vagy szolgáltató közötti egyenlőtlen helyzetet. Tartalmában ezzel azonos iránymutatást foglal magában a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 4. és 5. pontja is. Erre figyelemmel - bár a felperes nem kifejezetten a fenti összefüggések mentén állította a fellebbezési eljárás tárgyát képező kikötés tisztességtelenségét -

fennállt az eljárásjogi lehetősége annak, hogy az ítélet tábla a kikötés tisztességtelenségének kérdésében a perben korábban nem hivatkozott körülmények és jogi összefüggések vizsgálata, értékelése alapján határozzon.

Az elsőfokú ítélet indoklásával kapcsolatosan az ítélet tábla szükségesnek tartaja kiemelni az alábbiakat is:

Nem osztotta az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által kifejtett azon lényegi álláspontot, hogy a támadott kikötés nem kellően meghatározott, nem kellően világos és nem kellően átlátható lenne. A kikötés egyértelműen arról rendelkezik, hogy mind az állagromlásból eredő, mind bármely egyéb okból eredő - a követelés zálogból való kielégítését veszélyeztető mértékű - értékcsökkenés esetén beáll a zálogkötelezettnek a zálogfedezet kiegészítése iránti kötelezettsége, melynek felhívás ellenére való elmulasztása az önálló zálogszerződés felmondása iránti jog gyakorlását teszi lehetővé. Nem alapos a felperesnek a 18/1999. (II.05.) Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdés a) pontjára alapított érvelése sem. A per tárgyát képező szerződéses rendelkezés a szerződés értelmezésével kapcsolatos tartalommal nem bír, a szerződés értelmezése körében sem jogok, sem kötelezettségek szabályozására nem irányul.

A kikötés tisztességtelen jellegét, ekként semmisségét tehát nem ezen indokok, hanem a fentebb kifejtettek alapozzák meg.

A fentiekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Az eredménytelenül fellebbező I.r. alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperesnek a 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján megállapított - áfát is magában foglaló - 12.700 Ft ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Győr, 2019. július 1.

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Mészáros Zsolt sk.
bíró