

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.573/2017/5.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke

. Tibold Ágnes előadó bíró

. Osztovits András bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda ügyintéző:
Dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Pintér és Szabó Ügyvédi Iroda ügyintéző:
dr. Szabó Tamás ügyvéd

A per tárgya: szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása.

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi
Ítéltábla 18.Pf.21.334/2016/8. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék
32.G.44.816/2015/5. számú ítélet.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 12.700 (tizenkétezer-hétszáz) Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] 2008. március 31-én a felperes mint adós és zálogkötelezett, valamint az alperes mint hitelező és zálogjogosult deviza alapú jelzálogkölcsön szerződést, és annak biztosítékaul a felperes ingatlanára önálló zálogjogot alapító szerződést kötöttek.
- [2] A zálogszerződés 13. pontja szerint a felek bármelyike felmondással - többek között - akkor élhet, „ha a zálogtárgy romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogjogból 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”.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes keresetében - egyebek mellett - a zálogszerződés fenti rendelkezése érvénytelenségének megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 209. § (4) bekezdésére, valamint a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjaira hivatkozással.
- [4] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a zálogszerződés 13. pontjának keresettel támadott rendelkezése tisztességtelen, ezért semmis. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.
- [6] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését megváltoztatta, és a keresetet egészében elutasította.
- [7] Határozatát a felülvizsgálattal érintett körben azzal indokolta, hogy e szerződéses kikötés nem biztosít az alperesnek egyoldalú hatalmasságot. A zálogjoggal lekött ingatlan a felvett kölcsön biztosítékaul szolgál, ezért nem sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét az, hogy a hitelező meghatározza azokat a feltételeket, amelyek esetén az igényét érvényesíti. A szerződésben a felperes kötelezettséget vállalt meghatározott értékkel rendelkező zálogtárgy fedezet biztosítására. Nem lehet az alperes egyoldalú előnyeként értékelni, hogy ha bármilyen, az alperes érdekkörén kívüli okból a fedezet nem, vagy nem a meghatározott értékben áll rendelkezésre, úgy a zálogjogosult a folyamatos fedezet biztosításának a helyreállítására kötelezettséget határoz meg.
- [8] A felperes a keresetében azt kifogásolta, hogy az alperes egyoldalúan állapítja meg a zálogtárgy romlását eredményező okokat, továbbá nem meghatározott a fedezet pótlását kiváltó értékcsökkenés mértéke és a felmondás alapjául szolgáló pótlási kötelezettség határideje. A másodfokú bíróság rámutatott, a perbeli rendelkezés tartalma megfelel az rPtk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában írtaknak. A törvényi szabályozás szerint nem annak van jelentősége, hogy milyen okból történt a fedezet értékének a csökkenése (állagromlás, értékcsökkenés), hanem az bír relevanciával, hogy az értékcsökkenés jelentős mértékű volt. A jelentős mértéket pedig a szerződéses kikötés kellő pontossággal részletezi azzal, hogy azt a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyeztető mértékűként határozza meg. Nem várható el továbbá a „megfelelő határidő” ennél pontosabb meghatározása sem, hiszen éppen a kielégítést veszélyeztető értékcsökkenés eltérő körülményei más-más határidő megszabását indokolhatják. A „szükséges értékig

kiegészítés" részletezése sem indokolt, hiszen előre nem határozható meg, hogy a fedezeti cél fenntartása milyen összegre kiegészítést igényel, de egy esetleges jogvitában a rendelkezés jogszabályi céljából következően eldönthető, hogy a fedezet kiegészítésére biztosított határidő megfelelő volt-e, illetve hogy mi a fedezeti célhoz szükséges kiegészítendő érték.

- [9] A másodfokú bíróság megítélése szerint mindezt a felperes a szerződéskötéskor előre láthatta, hogy melyek azok a feltételek, amelyek az alperes egyoldalú felszólítását megalapozzák, így előre számolhatott azzal, hogy milyen körülmények bekövetkezése esetén lesz köteles az ingatlanfedezet értékét a fedezet eredeti értékére kiegészíteni. Az rPtk. 209. § (5) bekezdése a perbeli esetben alkalmazható, ugyanakkor a kereset tárgyát képező rendelkezés nem tisztességtelen, ezért nem érvénytelen.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben - tartalma alapján - annak hatályon kívül helyezését és a zálogszerződés 13. pontja támadott rendelkezése vonatkozásában az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú ítéletnek az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [11] Állította, a jogerős ítélet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 206. § (1) bekezdésébe, valamint 221. § (1) bekezdésbe ütköző módon jogszabálysértő.
- [12] A felperes arra hivatkozott, a pénzügyi intézmény olyan konstrukciót alkalmaz, amelyben korlátlan mértékű törlesztő részlet növekedés lehetősége rejlik, nem háríthatja át az adósra további kockázatként, hogy a törlesztő részlet folyamatos növekedésével újabb biztosítékokat nyújtson. Amennyiben a hitelező nem támasztja alá a követelését megfelelő biztosítékkal, a jóhiszeműség és tisztesség követelménye szerint újabb biztosítékokat nem követelhet.
- [13] A felperes kifejtette „a Ptk. már utalt rendelkezésével szemben” azért is tisztességtelen a perbeli rendelkezés, mert a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondhatóságát a hitelező egy olyan feltételhez kötötte, amelynek megismerhetőségét nem biztosította az adós részére.
- [14] A felperes eljárási szabálysértésként arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság döntése a bizonyítékokból levont nyilvánvalóan helytelen, téves és okszerűtlen következtetés eredménye, és amelyre tekintettel a bíróság megszegte az rPp. 206. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségét, továbbá e körben az ítélet indokolása az rPp. 221. § (1) bekezdésének második mondatában foglaltakat sem tartalmazza.
- [15] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [16] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt az ott megjelölt okokból nem találta jogszabálysértőnek.
- [17] A Kúria utal az rPp. 272. § (2) bekezdésében és az azt értelmező, a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II.15.) PK véleményben írtakra. Az ezekben foglaltak szerint a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabály megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis, ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokát ismerteti. Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében több, egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell a fenti tartalmi követelményekkel. Ennek hiányában a felülvizsgálati kérelem, illetve annak hiányos hivatkozása érdemben nem bírálható el.
- [18] A felperes a felülvizsgálati kérelmében egyaránt hivatkozott anyagi jogi és eljárásjogi jogszabálysértésre, azonban az anyagi jogi jogszabálysértés körében nem jelölte meg a megsértett jogszabályhelyet, csak általánosságban hivatkozott „a Ptk. már utalt rendelkezésrei”, ezért a Kúria érdemben kizárólag az eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálta, vizsgálhatta.
- [19] A Kúria rámutat arra, a felperes keresete alapján a bíróságoknak a perbeli szerződéses rendelkezés értelmezése alapján jogkérdésben kellett állást foglalniuk, így a tényállás megállapítása körében a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó rPp. 206. § (1) bekezdésének sérelme az adott ügyben fel sem merülhet. A felperes a felülvizsgálati kérelmében csak általánosságban és megalapozatlanul hivatkozott az rPp. 221. § (1) bekezdésének sérelmére, mivel a másodfokú bíróság a [7]-[9] pontban ismertettek szerint indokolási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.
- [20] A Kúria mindezekre tekintettel az rPp. 275. § (4) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint határozott.

Záró rész

- [21] A felperes eredménytelen felülvizsgálati kérelme alapján az rPp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdése szerint köteles az alperes jogi képviselétével felmerült felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. Annak mértékét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdése alapján a meg nem határozható pertárgy értékhez és a

kifejtett jogi képviselési tevékenységhez igazodóan határozta meg azzal, hogy az a 4/A. § (2) bekezdése alapján az áfát tartalmazza.

[22] A Kúria a döntését az rPp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

Budapest, 2018. június 25.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró, Dr. Osztovits András sk. bíró