

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.748/2017/10.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke

. Tibold Ágnes előadó bíró

. Csőke Andrea bíró

A felperes:

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

Az alperesek: I. rendű

II. rendű

III. rendű

IV. rendű

Az I. rendű alperes képviselője: Bihary, Balassa Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Bihary Tibor ügyvéd

A IV. rendű alperes képviselője: Hajász Ügyvédi Iroda ügyintéző:
dr. Hajósi Bertalan ügyvéd

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Debreceni
Ítéltábla Pf.II.20.260/2017/6. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Egri Törvényszék
11.P.20.042/2016/25. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria az elsőfokú bíróság ítéletének a peres felek között 2008. szeptember 18-án létrejött jelzálogszerződés II.6. pontjában szereplő „haladéktalanul” szövegrész tisztességtelenségének megállapítását helybenhagyó rendelkezését meghaladóan a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel érintett részét hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét e körben megváltoztatja, és a II.6. pont érvénytelenségének a fentieket meghaladó megállapítására irányuló kereseti kérelmet elutasítja, egyebekben a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezését hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a I. rendű alperesnek 35.000 (harmincötezer) forint felülvizsgálati eljárási

rész költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] 2008. szeptember 18-án a felperes és a II. rendű alperes mint zálogkötelezettek, a III. rendű alperes mint haszonélvező, valamint az I. rendű alperes mint jelzálogjogosult jelzálogszerződést kötöttek az ugyanezen a napon kelt deviza alapú kölcsönszerződésben foglaltak biztosítására.
- [2] A jelzálogszerződés II.6 pontja szerint:
„Ha a Zálogtárgy(ak) értékében a szerződés időtartama alatt a Zálogjogosultnak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be, és a Zálogjogosult megítélése szerint szükség van a biztosíték kiegészítésére, a Zálogkötelezett(ek) és/vagy a Kölcsönszerződés vonatkozó rendelkezése szerint az Adós a Zálogjogosult felhívására haladéktalanul köteles(ek) újabb, a Zálogjogosult szerint erre megfelelőnek ítélt biztosítékot nyújtani.”
- [3] A Kúria a felülvizsgálati eljárásban hozott végzésével megállapította, hogy az I. rendű alperes perbeli jogutóda a IV. rendű alperes.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [4] A felperes módosított keresetében - többek között - a zálogszerződés fenti rendelkezése érvénytelenségének megállapítását kérte a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a) pontjára hivatkozással.
- [5] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. A II-III. rendű alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a jelzálogszerződés II.6. pontja és a IX.9. pontjának az ítélete rendelkező részében idézett szövegrésze tisztességtelen, érvénytelen, ezen feltételek a felekre a szerződés megkötésétől kezdve nem jelentenek kötelezettséget. A II-III. rendű alpereseket ennek túrésára kötelezte. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.
- [7] A felülvizsgálati kérelemmel érintett II.6. pontot a Korm. rendelet

1. § (1) bekezdés a) pontja szerint tisztességtelennek ítélte, mivel aszerint a szerződés értelmezésére a fogyasztóval szerződő fél egyoldalúan jogosult.

- [8] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 209. § szerződéskötéskori (5) bekezdésére és a fogyasztói kölcsönszerződésekben a pénzügyi intézmény által alkalmazott általános szerződési feltételekben szereplő egyoldalú szerződésmódosítási jog tisztességtelenségéről szóló 2/2012. (XII.20.) PK vélemény (a továbbiakban: 2/2012. PK vélemény) 3. pontjára utalással megállapította, hogy a perbeli kikötés lényeges eltéréseket tartalmaz az rPtk. 261. § (2) bekezdés diszpozitív rendelkezéséhez képest, ekként a tisztességtelensége a perben vizsgálható volt. Ilyen lényeges eltérésnek tekintette, hogy a kikötésben a normaszöveggel szemben, hogy nem „az állag romlása”, hanem a „zálogtárgy értékcsökkenése” szerepel, a jogosult nem a „kielégítés veszélyeztetése” esetén, hanem abban az esetben kérheti a biztosíték kiegészítését, ha „megítélése szerint” az szükséges, továbbá a kiegészítésre a kötelezett nem a jogszabály szerinti „megfelelő határidőn belül”, hanem „haladéktalanul” köteles.
- [9] Az elsőfokú bíróság kifejtette, az elsőként megjelölt eltérés önmagában nem teszi a perbeli kikötést tisztességtelenné. Azon rendelkezést azonban, amely a jogszabály szerinti, a követelés kielégítésének veszélyeztetése mint objektív, mérhető, vizsgálható, így a kötelezettek által vitássá tehető feltételével szemben a zálogjogosult személyében rejlő szubjektív feltétel meghatározását (megítélése szerint arra szükség van) tartalmazza, tisztességtelennek ítélte, arra is tekintettel, hogy a szerződés, illetve az üzletszabályzat e vonatkozásban semmilyen rendelkezést nem tartalmaz. Tisztességtelennek találta továbbá azt is, hogy a szerződéses rendelkezésben szereplő haladéktalan biztosíték kiegészítési kötelezettség alapján a kötelezett arra szinte azonnal köteles, szemben a jogszabály szerinti megfelelő határidő esetén mérlegelhető, mérlegelendő szempontokkal. A gyakorlatban szinte teljesíthetetlen feltétel pedig a kielégítési jog azonnali megnyíltához vezet. Mivel a tisztességtelen kitételek a II.6. pont lényegi elemét alkotják, a teljes pont érvénytelenségét megállapította.
- [10] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a felülvizsgálati kérelemmel érintett részében helybenhagyta. Rámutatott, a perbeli kikötés nem szerződés értelmezési szabály, hanem az I. rendű alperes jelzálogszerződésből fakadó jogaira vonatkozik, ezért a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja szerinti tisztességtelenséget nem látta megállapíthatónak, azonban azt bírói mérlegeléssel, az rPtk. 209. § (1) bekezdése alapján, a (2) bekezdésében írt körülmények vizsgálatával tisztességtelennek ítélte. E mérlegelés körében viszont maradéktalanul osztotta az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtett indokokat. Úgy ítélte meg, az rPtk. 209. § (1) bekezdése alapján tisztességtelen az a kikötés,

amely az adós szerződésszerű teljesítés esetén a kielégítési jog veszélyeztetése hiányában is feljogosítja a zálogjogosultat az értékcsökkent biztosíték kiegészítésének követelésére a kielégítési jog megnyíltá, a kölcsönszerződésből eredő teljes követelés lejárttá tétele szankciójával. Ez a jogszabályban írtaknál kedvezőtlenebb jogi helyzetbe hozza a fogyasztót.

- [11] A fellebbezésben foglaltakra tekintettel rögzítette, a felperes az rPtk. 239/A. § (1) bekezdése alapján a szerződés részleges érvénytelenségének megállapítását kérhette, a bíróságnak nem kellett vizsgálni a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 123. §-ában írt feltételek fennállását. Utalt az rPtk. 239. § (2) bekezdésében foglaltakra, valamint arra, hogy az adott szerződéses rendelkezés kapcsán marasztalási kereset nem volt előterjeszthető, mivel az alapján a felek között vagyonmozgása nem történt.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [12] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet jelzálogszerződés II.6. pontját érvénytelenné nyilvánító elsőfokú ítéleti rendelkezést helybenhagyó részének hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet e körbeni megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Megsértett jogszabályhelyként az rPp. 123. §-ára, valamint az rPtk. 209. § (1) és (6) bekezdésére hivatkozott.
- [13] Az I. rendű alperes előadta, a másodfokú bíróság eljárási szabálysértést követett el azáltal, hogy az rPp. 123. §-ában szabályozott, a megállapítási kereset feltételeinek vizsgálata nélkül és azok hiányában érdemben elbírált a keresetet.
- [14] Anyagi jogi jogszabálysértésként arra hivatkozott, hogy a jelzálogszerződés II.6. pontja kizárólag a fedezet értékének fenntartására vonatkozó rendelkezés, amely teljes mértékben összeeseng az rPtk. 260. § (2) és (3) bekezdésében, 261. § (2) bekezdésében foglaltakkal. A megfogalmazásbeli eltérés nem eredményez automatikusan tartalmi eltérést, ezért annak tisztességtelensége az rPtk. 209. § (6) bekezdése alapján nem vizsgálható.
- [15] Amennyiben annak tisztességtelensége mégis vizsgálható lenne, az nem sérti az rPtk. 209. § (1) bekezdésében foglaltakat. Megfogalmazása világos és érthető, értelmezési nehézséget nem okoz. A zálogtárgy értékének megőrzése a felperes kötelezettsége. Az I. rendű alperes véleménye szerint a perbeli kikötés az rPtk. 525. § (1) bekezdéséhez képest éppen arra ad lehetőséget, hogy a kölcsönszerződés felmondása, így a kielégítési jog megnyílt előtt az adós a zálogjogosult felszólítása alapján a fedezetet kiegészítse.
- [16] Az I. rendű alperes azzal is érvelt, a zálogjogosultat megillető

jog nem korlátlan, azzal nem tud visszaélni, hiszen a zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek a biztosítására a zálogtárgy szolgál [rPtk. 251. § (3) bekezdés], továbbá a II.6. pont a jogerős ítéletben foglaltakkal szemben nem helyezi kilátásba a kielégítés jog megnyíltát mint szankciót. A „haladéktalanul” fordulat szintén nem eltérés a jogszabálytól, mert az rPtk. 277. § (4) bekezdése szerint a szerződés teljesítésében a felek együttműködésre kötelesek, és a vagyontárgy értékcsökkenése veszélyezteti a teljesítést. Felülvizsgálati kérelmében több olyan ítéletre hivatkozott, amely alapján megállapítható, hogy a fenti szerződéses rendelkezés tisztességtelensége megítélése tárgyában eltérően foglaltak állást a bíróságok.

- [17] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [18] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt az ott felhozott okokból részben találta jogszabálysértőnek.
- [19] A Kúria elsődlegesen rögzíti, nem volt eljárásjogi akadálya a kereset érdemi elbírálásnak. Az I. rendű alperes tévesen hivatkozott arra, hogy az eljáró bíróságoknak elsőként a megállapítási kereset előterjesztésének az rPp. 123. §-a szerinti feltételei fennállását kellett volna vizsgálniuk.
- [20] A felperes keresete fogyasztói szerződés részleges érvénytelenségének megállapítására irányult, amelynek jogkövetkezménye, és ez volt a felperesnek a keresettel a célja, az általa érvénytelennek ítélt szerződéses rendelkezés kihullása a szerződésből. A kereset tehát nem pusztán megállapításra, hanem jogkövetkezmény levonására irányult. A per tárgyát képező szerződéses rendelkezés vagyonmozgással nem járt, így a fentieken túlmenő jogkövetkezmény alkalmazását a felperes nem kérhette.
- [21] A Kúria egyetértett az eljáró bíróságok egyező álláspontjával a tekintetben, hogy a zálogszerződés II.6. pontjának megszüvegezése az rPtk. 262. § (2) bekezdésében foglaltaktól érdemben eltér, amikor a biztosíték kiegészítésére való felszólítás feltételeként a követelés kielégítésének veszélyeztetése helyett a zálogjogosult megítélését, a megfelelő határidő helyett pedig a haladéktalan teljesítést írja elő. E fogalmak mind hétköznapi, nyelvtani értelemben, mind jogi megítélésüket tekintve eltérő jelentéstartalmúak. Erre tekintettel nem sértették meg az eljáró bíróságok az rPtk. 209. § szerződéskötéskor hatályos (5) bekezdését a tisztességtelenség érdemi vizsgálatával (2/2012. PK vélemény 3.pont).
- [22] A Kúria megítélése szerint azonban a kikötés azon rendelkezése, amely arra az esetre teszi lehetővé a biztosíték kiegészítésére szóló felhívást, ha arra a zálogjogosult megítélése szerint szükség van, nem tekinthető tisztességtelennek az alábbiakra tekintettel.

- [23] Az rPtk. 262. § (2) bekezdése alapján a zálogjogosult abban az esetben kérheti a biztosíték kiegészítését, ha az a kielégítést veszélyezteteti. Annak megítélése, hogy a kielégítés veszélyeztetett-e, értelemszerűen a zálogjogosulton múlik. Ha úgy ítéli meg, hogy adott esetben e feltétel bekövetkezett, akkor él a jogával, ellenkező esetben nem kéri a kiegészítést. Tény, hogy a perbeli kikötés nem tartalmazza a kielégítés veszélyeztetettségére való utalást, és az I. rendű alperes sem hivatkozott arra, hogy ez a zálogszerződés, vagy az üzletszabályzat egyéb rendelkezéséből levezethető lenne, azonban ennek ellenére a felek jogviszonyára irányadó jogszabályi rendelkezések alapján a kikötés ezen megfogalmazása a zálogjogosult részére nem biztosít korlátlan jogosultságot, egyoldalú hatalmasságot. A zálogjog jogintézményének követelés biztosítására szolgáló rendeltetése, az rPtk 251. § (3) bekezdése, illetve 260. § (2) bekezdése, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény 78. § (1) és (4) bekezdése, valamint a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet adják meg azokat a jogi kereteket, amelyek meghatározzák, illetve meg kell hogy határozzák a zálogjogosult azon megítélését, hogy mikor „szükséges” a biztosíték kiegészítésére a felszólítás. Ezt – ahogyan a kielégítés veszélyeztetésére alapított zálogjogosulti felszólítás megalapozottságát is – a zálogkötelezett annak gyakorlása esetén vitássá teheti, amely esetben a jogvitát végső soron a bíróság dönti el, ez azonban nem jelenti a szerződési feltétel tisztességtelenségét.
- [24] A perbeli kikötésben az újabb, megfelelő biztosíték nyújtására vonatkozó kötelezettség haladéktalan teljesítését előíró rendelkezés tisztességtelenségét az eljáró bíróságok a Kúria megítélése szerint is jogszabálysértés nélkül állapították meg. Egyetértett az eljáró bíróságok álláspontjával, miszerint a haladéktalan teljesítés azonnali, késedelmet nem tűrő, mérlegelési szempontokat nem engedő teljesítést jelent, szemben az rPtk. 261. § (2) bekezdésében megfogalmazottal, amely erre megfelelő határidőt ír elő. A határidő megfelelése adott esetben a fogyasztó részéről vitássá is tehető, míg haladéktalan teljesítési kötelezettség esetén ez fel sem merülhet. A fogyasztó hátrányára a diszpozitív szabályozástól eltérő rendelkezést nem teszi indokolttá az I. rendű alperes által hivatkozott, az rPtk. 277. § (4) bekezdésében a felek szerződés teljesítésében való kölcsönös együttműködési kötelezettségét általános jelleggel előíró rendelkezés. Az éppen a körülmények – így például a veszélyeztetettség mértéke, a zálogjogosult személyes, vagyoni körülményei, a zálogtárgy értékét érintő esetleges felróható magatartása figyelembevételével, illetve ezen szempontok mérlegelésével meghatározott – megfelelő határidőt indokol.
- [25] A Kúria jelen határozata azt jelenti, hogy a szerződéses rendelkezésből a „haladéktalanul” kikötés kihullik, amelynek

jogkövetkezménye az, hogy ahelyett az rPtk. diszpozitív rendelkezése „a megfelelő határidőn belüli” újabb biztosíték nyújtási kötelezettség érvényesül.

- [26] A Kúria mindezekre tekintettel az rPp. 275. § (3) bekezdése alapján a kikötésben szereplő „haladéktalan” szövegrész kivételével a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott részét hatályon kívül helyezte, a keresetet az elsőfokú ítélet e körbeni megváltoztatásával elutasította, egyebekben a jogerős ítélet érintett rendelkezését – a kikötés „haladéktalan” kitételére vonatkozó részében – hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [27] A részben eredményes felülvizsgálati kérelem alapján a Kúria az rPp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az I. rendű alperes részére az általa lerótt felülvizsgálati eljárási illeték felének megfizetésére. Ezt meghaladó költségeiket a felek maguk kötelesek viselni azzal, hogy a II-IV. rendű alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel. A Kúria megítélése szerint a pervesztesség-pernyertesség arányának jelen felülvizsgálati határozat folytán való kismértékű változása a jogerős ítéletben meghatározott perköltségviselés megváltoztatását nem indokolta.
- [28] A Kúria a határozatát az rPp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

Budapest, 2018. október 30.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró, Dr. Csőke Andrea sk. bíró

A kiadmány hitelével: