

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.035/2018/5.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke

. Szabó Klára előadó bíró

. Tibold Ágnes bíró

A felperes:

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

Az alperes:

Az alperes képviselője: Rátky és Társa Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr.
Richter Attila ügyvéd

A per tárgya: jelzálogszerződés részleges érvénytelenségének
megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi
Ítéltábla 20.Gf.40.380/2017/4-2. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék
8.G.44.593/2015/24. 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, valamint az államnak - felhívásra - 70.000 (hetvenezer) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A peres felek 2006. november 13-án kölcsönszerződést kötöttek egymással. A megállapodás 1. pontja szerint az alperesi bank az adós felperes számára 147.325 CHF összegű kölcsönt biztosít tekintettel az adós azon igényére, hogy lakásvásárlás céljára a 20.600.000 Ft iránti finanszírozási igényt a bank kifejezetten CHF elszámolással elégítse ki. A kölcsönszerződés V. pontja rögzíti a kölcsön biztosítékait, illetve azt, hogy a két megnevezett ingatlanra kötött jelzálogszerződés e szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi. Az V.2. pont tartalmazza egyebek között azt is, hogy az adósnak gondoskodnia kell az ingatlan állagának

megőrzéséről, jó karbantartásáról.

- [2] A felek ugyanezen a napon „Egyetemleges jelzálogszerződés ingatlanra” megnevezésű szerződést is kötöttek, amely szerint a felperes a kölcsöntartozás biztosítására egyetemleges jelzálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat engedett az alperesnek a tulajdonában álló ingatlanokra. E szerződés 8. pontjának 1. bekezdése - többek között - rögzíti: „Kötelezett tudomásul veszi,hogyan amennyiben a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, úgy a Jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását, vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását”.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes keresetében a perbeli zálogszerződés 8. pontjában foglalt, a [2] bekezdésben idézett szerződési feltétel tisztességtelenségére hivatkozva a zálogszerződés részleges érvénytelenségének megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 209. § (2) bekezdésére és a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelenség minősülő feltételekről szóló 18/1999.(II.5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjára hivatkozással. Indokolása szerint az alperes nem kellően részletesen határozta meg, hogy mit fogad el fedezetként és melyek azok a befolyásoló tényezők és körülmények, amelyek alapján további fedezetet kell nyújtani. A kifogásolt feltétel anyagi jogi hibája tehát nem a pozitív tartalmában van, hanem a hiányosságaiban; azok a feltételek, részletek hiányoznak, amelyek a fedezet kiválasztási és elfogadási tényezőket a fogyasztó számára is követhetővé, s ekként az árfolyamkockázat mindenkor mértékét ellenőrizhetővé tennék. E feltétel alapján a bank szabadon dönti el, hogy mikor milyen mértékű a zálog romlása, mennyi a zálogtárgy értéke. Arra is kizárólagosan az alperest jogosítja fel, hogy megállapítsa, a teljesítése szerződésszerű-e. Hangsúlyozta, az alperes nem háríthatja át az adósra további kockázatként, hogy a törlesztőrészlet folyamatos növekedésével újabb biztosítékokat nyújtson. Kiemelte, a perbeli konstrukcióban az adós tőketartozása növekedhet, a többletfedezet iránti igény ezzel összefüggésben merül fel.
- [4] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a vitatott szerződési kikötés megfelel az rPtk. 261. § (2) bekezdésében foglaltaknak, így az rPtk. 209. § (5) bekezdése miatt nem lehet tisztességtelen.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Jogi álláspontja szerint a zálogszerződés 8. pontja nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely a szerződés feltételének az értelmezésére az

alperest jogosítaná fel. A zálogtárgy értékének a csökkenése, állapotromlása mértékének a megállapítása során a felek nem zárták ki, hogy az alperes közreműködött, szakértőt igénybe vegyen. Erre lehetőséget ad az üzletszabályzat 6. pontja. A zálogszerződés 8. pontja tehát nem ütközik a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába. E szerződési kikötés ugyanezen Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontja értelmében sem minősül tisztességtelennek, mert nem kizárólagosan a fogyasztóval szerződő felet jogosítja fel annak megállapítására, hogy a teljesítés szerződésszerű. A 8. pont kifejezetten arra az esetre vonatkozik, amikor a zálogjogosultnak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be, vagy a zálogtárgy állapotának a romlása a zálogjogosult követelésének kielégítését veszélyezteti, és megítélése szerint szükség van a biztosíték kiegészítésére vagy más biztosíték adására. Az újabb biztosíték nyújtásának a feltétele kizárólag a zálogtárgy állapotának a romlása. Ehhez képest a 8. pont nem a szerződésszerű teljesítésre vonatkozik, hanem a zálogtárgy állapotának csökkenése esetén új biztosíték adására, illetőleg kiegészítésére a felperes részéről. A zálogszerződés 8. pontja megfelel az rPtk. 261. § (2) bekezdésében foglaltaknak, ezért annak tisztességtelensége a szerződéskötéskor hatályos rPtk. 209. § (5) bekezdése alapján nem vizsgálható. A szerződés keresetben megjelölt rendelkezésének egyébként is egyértelmű és érthető a megfogalmazása, az átlagfogyasztó számára közérthető stílusban és olvasható formátumban került megszövegezésre.

- [6] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Indokolása szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítélet tábla az érdemi döntéssel, valamint annak jogi indokaival is lényegében egyetértett. Hangsúlyozta, hogy a perben vitatott szerződési feltétel fellebbezéssel érintett második fordulata a zálogtárgy állapotromlása esetére vonatkozik. Az rPtk. 261. § (2) bekezdése a felperes által támadott szerződéses rendelkezés második fordulatával azonos. Mivel pedig a szerződési kikötés a jogszabállyal megegyező rendelkezést tartalmaz, ezért az rPtk. 209. § (6) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelennek.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [7] Felülvizsgálati kérelmében a felperes elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú ítélet kereseti kérelme szerinti megváltoztatását kérte. Másodlagosan a mindkét fokon hozott ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítását indítványozta.
- [8] Hangsúlyozta, a jelzálogszerződés jogvita tárgyává tett 8. pontja nem világos, nem érthető, mert egyrészt túl általános, másrészt abból nem látható előre, hogy milyen okból, hogyan, milyen mértékben módosulnak a fogyasztó felperes szerződésben megállapított kötelezettségei. A támadott szerződési feltétel

tisztességtelenségét ugyanakkor érdemben kell vizsgálni. Állította, hogy az rPtk. felek jogviszonyában irányadó normaszövege és a szerződési feltétel egyezősége hiányzik. A szerződés szerinti konstrukció lényege, hogy az adós tőketartozása növekedhet, a többletfedezet iránti igény pedig ezzel összefüggésben merül fel. A zálogtárgy helyreállításának lehetősége fel sem merül, ami az rPtk. szabályaihoz képest hátrányosabb helyzetet eredményez a fogyasztó számára. Jelentősége annak van, hogy a perbeli szerződéses feltétel érvényessége esetén elegendő bármely, a bank által megjelölt „egyéb ok” fennállását bizonyítani. Az alperes tehát kizárólag a fennálló tőketartozás és biztosíték értékének arányát vizsgálja a kellő mértékű pótfedezet meghatározásakor. A tőketartozás vizsgálatának azért van jelentősége, mert annak növekedése – deviza alapú szerződésről lévén szó – az árfolyamváltozás hatásaként állhat fenn. A tőketartozás növekedése miatt megkövetelt pótfedezet nyújtásának kötelezettsége mint az árfolyamkockázat egyik legjelentősebb hatása körében az alperes nem tájékoztatta a felperest. Mindezek alapján a jogerős ítélet a bizonyítékokból levont nyilvánvalóan helytelen, téves és okszerűtlen következtetés eredménye. A felperesi álláspont szerint az elsőfokú bíróság ítélete formális, tényleges indokolást nem is tartalmazott.

- [9] Összegezve a felperes felülvizsgálati kérelmét arra alapozta, hogy a jogerős ítélet sérti az rPtk. 209. § (4) és (6) bekezdését, a 251. § (3) bekezdését, 258. § (3) bekezdését, valamint a 261. § (2) bekezdését, továbbá a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontját. Eljárási szabálysértésként a határozatnak a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp. 206. § (1) bekezdésébe és a 221. § (1) bekezdésébe ütköző voltára utalt.
- [10] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte az első- és másodfokú eljárás során kifejtett jogi álláspontjára és a jogerős döntés helyes indokaira figyelemmel.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [11] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt az ott felhozott okból nem találta jogszabálysértőnek.
- [12] Az rPp. 270. § (2) bekezdése értelmében az arra jogosult a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással kérheti. Az rPp. 228. § (4) bekezdés, a 270. § (1) bekezdés és a 275. § (1) bekezdés együttes alkalmazásából az következik, hogy a jogerős ítélet kizárólag olyan kérdésben támadható felülvizsgálattal, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt. A felülvizsgálati kérelem nem térhet ki olyan kérdésekre, amelyekre a jogerős ítélet nem tartalmaz sem rendelkezést, sem indokolást. Felülvizsgálattal mint rendkívüli jogorvoslattal a jogerős ítélet –

a jogerős ítéletbe foglalt rendelkezés és az azzal összefüggő indokolás - támadható (Pfv.V.20.859/2015/8., Pfv.I.20.991/2013/2.). E szempontokra figyelemmel a Kúria kizárólag a perbeli jelzálogszerződésnek a jogvita tárgyává tett és a jogerős ítélettel elbírált 8. pont 1. bekezdés 2. fordulatának tisztességtelenségével kapcsolatos kérdéseket vizsgálta.

- [13] E szerződési kikötés kapcsán a felperes tévesen állította felülvizsgálati kérelmében, hogy az rPtk. irányadó normaszövege és a szerződési feltétel egyezősége hiányzik, ezzel szemben az eljáró bíróságok mindegyike által az iratok között fellelhető jelzálogszerződés alapján szó szerint idézett 8. pont 1. bekezdésének kifogásolt második fordulata azonos az rPtk. 261. § (2) bekezdésének első mondatával. E jogszabályhely szerint, ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Ehhez képest a felülvizsgálati kérelemben foglalt hivatkozás, miszerint a támadott szerződési feltétel a tőketartozás növekedése miatt megkövetelt pótfedezet nyújtásának kötelezettségét rögzíti, ami az árfolyamkockázat egyik legjelentősebb hatása, iratellenes. Ily módon a jogerős ítéletnek az a megállapítása, miszerint a vitatott szerződési feltétel kizárólag a zálogtárgy állagromlása esetére vonatkozik, és az az rPtk. 261. § (2) bekezdésével azonos, helytálló.
- [14] Az rPtk. 251. § (3) bekezdését és a 258. § (3) bekezdését - a támadott kikötés tartalmára figyelemmel - a jogvita elbírálása során nem kellett alkalmazni. A 261.§ (2) bekezdésével kapcsolatban a felperes azt kifogásolta, hogy a jogszabályi szöveg ellenére a támadott 8. pont többlet jogosítvánnyal ruházza fel a bankot, és „egyéb ok” esetén is lehetőséget ad a pótfedezet biztosítására való felhívásra. Ez a felperesi előadás azonban ténybelileg nem helytálló. Erre tekintettel a Kúriának azt kellett vizsgálnia, hogy a jogerős ítélet a támadott szerződési kikötés értékelése kapcsán a felülvizsgálati kérelemben szintén hivatkozott rPtk. 209. § (4) és (6) bekezdését, illetve a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontját sérti-e.
- [15] A jogerős ítélet releváns indokolása szerint a jelzálogszerződés 8. pontja az rPtk. 209. § (6) bekezdése (helyesen: a szerződéskötéskor hatályos (5) bekezdése) szerint nem minősülhet tisztességtelennek, mert az az rPtk. 261.§-ában foglaltakkal megegyező szabályt tartalmaz. A Kúriának tehát elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a támadott 8. szerződési pont tisztességtelenségének vizsgálatát az rPtk-nak a szerződéskötéskor hatályos rendelkezése, a 209.§ (5) bekezdés (a későbbiekben (6) bekezdés) kizárja-e arra tekintettel, hogy az az rPtk. 261. § (2) bekezdésének megfelel.
- [16] A Kúria a 2/2012.(XII.10.) PK vélemény 3. pontjában már adott iránymutatást e téren. A PK vélemény idevonatkozó része szerint az olyan feltétel tisztességtelensége, amelynek tartalmát jogszabály

kimerítően (taxatív) határozza meg, bíróság által nem vizsgálható. Ha a kógens keretszabályt a felek rendelkezési joga tölti meg tartalommal, vagy ha a felek a diszpozitív jogszabályi rendelkezésektől eltérnek, az ilyen feltétel tisztességtelensége vizsgálható.

- [17] Az adott tényálláshoz kapcsolódó, a támadott kikötéssel egyező tartalmú jogszabályi rendelkezés alapvetően diszpozitív, amely a felek konkrét megállapodása nélkül is szerződéses kikötéssé válik. Ennek ténye a fogyasztó helyzetét nem befolyásolja, mert a jogszabály rendelkezését további tartalommal nem egészíti ki, azt nem értelmezi, illetve az sem állapítható meg, hogy a felek a diszpozitív jogszabályi rendelkezéstől eltértek volna. Mindebből pedig az következik, hogy a jogerős ítélet helyesen utalt arra, hogy a támadott szerződési kikötés a szerződéskötéskori rPtk. 209. § (5) bekezdésének hatálya alá esik, ezért az nem minősülhet tisztességtelennek. Ha ugyanis a szerződéses rendelkezést a jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg, úgy annak tisztességtelensége - a jogszabályban megállapított tartalma miatt - nem vizsgálható.
- [18] Összegezve megállapítható, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt anyagi jogi jogszabályokat nem sértette meg, az eljáró bíróságok a bizonyítás eredményét helyesen mérlegelték. A felperesnek az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségének megsértésére vonatkozó hivatkozása sem vezethet a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére, egyrészt azért, mert abból kiderül, hogy az eljáró bíróságok döntésüket mire alapozták, másrészt a felperesi kifogás alapossága esetén sem lehetne megállapítani, hogy az esetleges eljárási szabálysértésnek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása lett volna.
- [19] A Kúria a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályok megsértése nélkül meghozott jogerős ítéletet az rPp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [20] A felperes az eredménytelen felülvizsgálati kérelemre tekintettel köteles az alperes jogi képviseleti díjból álló eljárási költségének megfizetésére az rPp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdése szerint. Ennek összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3), (5) bekezdése alapján a pertárgyértékhez és a kifejtett jogi képviseleti tevékenységhez igazodóan mérlegeléssel határozta meg azzal, hogy az a 4/A. § (2) bekezdése alapján az áfát tartalmazza.
- [21] A felperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban tárgyú 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles megfizetni. Ennek összegét a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39.

§ (3) bekezdés b) pontja és az 50.§ (1) bekezdése szerint határozta meg.

[22] Az ítélet elleni felülvizsgálatot az rPp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

[23] A Kúria ítéletét tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2018. október 16.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Szabó Klára sk.
előadó bíró, Dr. Tibold Ágnes sk. bíró