

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.024/2018/7.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke

. Tibold Ágnes előadó bíró

. Csőke Andrea bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Szabó Balázs Gábor Ügyvédi Iroda

ügyintéző: dr. Szabó Balázs Gábor ügyvéd

Az alperesek: I. rendű,

II. rendű

III. rendű

Az I. rendű alperes képviselője: Lajer Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Lajer Zsolt ügyvéd

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.799/2017/7. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék 19.G.41.720/2016/18. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 12.700 (tizenkétezer-hétszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak - felhívásra - 70.000 (hetvenezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes mint zálogkötelezett és haszonélvező és a III. rendű alperes mint zálogkötelezett, valamint az I. rendű alperes mint jelzálogjogosult 2005. augusztus 16-án ingatlan önálló jelzálogszerződést kötöttek egymással az ugyanezen a napon kelt, a felperes és a II. rendű alperes mint adósok, a III. rendű alperes mint kezes és az I. rendű alperes mint hitelező között létrejött deviza alapú kölcsönszerződés biztosítására.
- [2] A zálogszerződés 5.1. pontja értelmében az önálló zálogjogból való

kielégítési jog felmondással nyílik meg. Azt a (b) bont rendelkezése szerint a zálogjogosult azt akkor is felmondhatja, ha: „az Ingatlan állaga tartósan romlik, vagy értéke tartósan csökkent, és a zálog romlása (akár az Ingatlan állagromlása, akár egyéb ok miatt az Ingatlan értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti és a Zálogkötelezettek a Bank által megjelölt megfelelő határidő alatt az Ingatlan állagát nem állították helyre, vagy a jelzálogkölcson fedezetét további ingatlan-biztosítékkal nem, vagy nem kellő mértékben egészítik ki”.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes módosított keresetében a zálogszerződés [2] pontban idézett rendelkezése tisztességtelenségének megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 209/A. § (2) bekezdése, valamint a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelenségnek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjaira hivatkozással.
- [4] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, a II-III. rendű alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Határozata indokolásában utalt az rPtk. szerződés megkötésekor hatályos 209. § (1) bekezdésében, 209/B. § (1)-(6) bekezdésében, valamint a szerződés részét képező üzletszabályzat 5.9. pontjában foglaltakra. Utóbbi szerint a zálogkötelezettek kötelesek a zálogtárgy megóvására, értékének megőrzésére, továbbá rögzíti azt is, hogy a bank értékebecslővel, szakértővel állapítja meg az ingatlan mindenkori értékét. Kifejtette, a zálogszerződés és az üzletszabályzat együttes értelmezése alapján megállapítható, hogy a támadott kikötés nem biztosít az I. rendű alperes részére egyoldalú hatalmasságot sem a zálogfedezet értékének, sem a zálog romlása értékének meghatározásánál. Joga gyakorlása esetén az I. rendű alperesnek kell bizonyítania az annak alapjául szolgáló tényeket, azt, hogy a zálogtárgy értéke tartósan, a kielégítést veszélyeztető mértékben csökkent. A fedezet biztosítására pedig megfelelő határidőt kell biztosítania.
- [6] Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a perbeli kikötés érthető és világos, az értékcsökkenés meghatározása a károsodás objektív mértékétől függ, a kiegészítési kötelezettség a felek által meghatározott fedezeti értékig történhet. A rendelkezés nem sérti a szimmetria, a ténylegesség, az arányosság és a tételes meghatározás elvét. Abból nem következik, hogy az árfolyamváltozás miatt esetlegesen bekövetkező tőketartozás növekedés a zálogtárgy

értékcsökkenéseként lenne értelmezhető. Nem jogosítja fel az I. rendű alperest a szerződés egyoldalú értelmezésére, sem az adós teljesítése szerződésszerűségének kizárólagos megítélésére. Mindezt e szerződéses rendelkezés nem bontotta meg a jogok és kötelezettségek egyensúlyát a felperes hátrányára.

- [7] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet, annak helytálló indokaira utalással helybenhagyta. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel rögzítette, hogy az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségének teljes mértékben eleget tett. Helytálló, az rPtk. 207. § (2) bekezdése szerinti értelmezése mellett a támadott rendelkezés nem tekinthető tisztességtelennek, az az rPtk. 261. § (2) bekezdésének megfelelő szabályozásnak minősül [rPtk. 209. § (6) bekezdés].

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben - tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetének helytadó határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú ítéletre is kirjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Állította, a jogerős ítélet sérti az rPtk. 209. § (6) bekezdését, a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontját, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 206. § (1) bekezdését és 221. § (1) bekezdését.
- [9] A felperes véleménye szerint a támadott kikötés tisztességtelensége érdemben vizsgálható, mert az rPtk. normaszövege és a szerződési feltétel egyezősége hiányzik. A vitatott pont az állagromlás mellett több más körülményt is megjelöl. Abból nem állapítható meg továbbá, így a fogyasztó számára nem látható előre, hogy a zálogtárgy értékét befolyásolni képes különböző irányú, hatású körülmények változása esetén mikor kell a zálogfedezetet kiegészítenie, a zálog romlását az I. rendű alperes mely paraméterek szerint ítéli meg.
- [10] A felperes értelmezése szerint a perbeli kikötés arra az esetre is vonatkozik, ha a zálogtárgy nem az értékének csökkenése miatt, hanem azért nem nyújt kellő fedezetet, mert az árfolyamváltozás miatt a hitel aktuális összege nő. Tisztességtelen ezért a feltétel, mert az I. rendű alperes az árfolyamkockázatról nem kellően tájékoztatta a felperest.
- [11] A felperes előadta, a bíróság döntése a bizonyítékokból levont nyilvánvalóan helytelen, téves és okszerűtlen következtetés eredménye, továbbá az eljáró bíróságok nem tettek megfelelően eleget az indokolási kötelezettségüknek sem.
- [12] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. A II-III. rendű alperesek nem tettek nyilatkozatot.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [13] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem találta jogszabálysértőnek.
- [14] A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott rPtk. 209. § (6) bekezdése [az rPp. 272. § (3) bekezdésére figyelemmel helyesen: a szerződéskötéskor hatályos 209/B. § (6) bekezdése] alapján elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a támadott kikötés a jogszabály előírásának megfelelően határozza-e meg a zálogfedezet értékének csökkenése esetére a zálogjogosultat megillető jogokat, így az egyáltalán tisztességtelennek minősülhet-e.
- [15] A felperes helyesen hivatkozott arra, hogy a per tárgyát képező szerződéses rendelkezés tisztességtelenségének vizsgálatát a fenti jogszabályhely nem zárta ki mivel, mivel az - szemben az rPtk. 261. § (2) bekezdésében írtakkal - nemcsak a zálogtárgy állagának romlása, hanem a zálog értéknek tartós, meghatározott mértéket elérő csökkenése esetén is előírja a pótfedezet nyújtási kötelezettséget. Ezzel ellentétes álláspontot azonban a perben eljáró bíróságok sem foglaltak el. Az elsőfokú bíróság indokai részletes kifejtésével érdemben vizsgálta annak esetleges tisztességtelenségét, és a másodfokú bíróság - annak rögzítésével, hogy az elsőfokú bíróság helytálló értelmezése mellett a perbeli rendelkezés nem tekinthető tisztességtelennek, mert az megfelel az rPtk. 261. § (2) bekezdésében foglalt szabályoknak - az elsőfokú ítéletet helytálló indokaira utalással hagyta helyben.
- [16] A Kúria e rendelkezést az eljáró bíróság álláspontjával egyezően az adott ügyben nem találta tisztességtelennek. Kiemeli, hogy jelen ügyben a felperes egyszemélyben személyi és dologi kötelezett. A kölcsönszerződés 9.2.(d) pontja úgy rendelkezik, az I. rendű alperes a kölcsönszerződést azonnali hatályú felmondására jogosult abban az esetben, amennyiben a lekötöttség tartama alatt a zálogtárgy hitelbiztosítéki értéke, értékesíthetősége bármely ok miatt olyan mértékben csökken, hogy az veszélyezteti a bank követeléseit kielégítését, és az adósok a bank felhívására további megfelelő biztosítékot nem nyújtanak; a (k) pont szerint pedig akkor is, ha a jogszabályban meghatározott bármely hitelfelmondási ok bekövetkezett. Az rPtk. 525. § (1) bek. c) pontja - a kölcsönszerződés szabályai között - azonnali hatályú felmondási jogot biztosított a hitelezőnek, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent, és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki. A kölcsönszerződés tehát felmondható nem állagromlás miatti, azaz egyéb okból bekövetkező jelentős értékcsökkenés esetén is a szerződés kifejezett rendelkezése, valamint a perbeli szerződésbe beemelt diszpozitív jogszabályi rendelkezés alapján. A kölcsönszerződés felmondásával esedékessé válik a kölcsön visszafizetésére vonatkozó követelés, és az adós nemteljesítése (késedelme) esetén - az önálló

zálogszerződés felmondásával - megnyílik a kölcsönt biztosító zálogjog alapján a kielégítési jog.

- [17] A Kúria megítélése szerint nem tekinthető tisztességtelennek az, hogy a szerződéses rendelkezés nem részletezi, mikor következik be és ki állapítja meg, hogy milyen okból, milyen mértékű értékcsökkenés szolgál kellő alappal a fedezet kiegészítésére. E körben utal arra, hogy az rPtk. 261. § (2) bekezdése sem írja elő ennek szerződésbeli rendezését az ott rögzített esetben. Ugyanakkor az rPtk. 251. § (3) bekezdése, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény 78. §-a és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet meghatározza, hogy mikor indokolt a biztosíték kiegészítésére történő felszólítás. Annak megalapozottságát - gyakorlása esetén - a zálogkötelezett vitássá teheti, amely esetben a jogvitát végső soron a bíróság dönti el.
- [18] A „zálog romlása” alatt - annak nyelvtani értelmezésével - a zálogtárgy értékcsökkenése értendő. A perbeli rendelkezés az árfolyamváltozás fogyasztóra kedvezőtlen változása esetére a biztosíték kiegészítésére irányuló kötelezettséget nem tartalmaz, annak ily módon való értelmezése nem lehetséges, hiszen az árfolyamváltozás a zálogtárgy értékének csökkenésével közvetlen kapcsolatban nem áll. Figyelemmel arra, hogy a felperes ezzel ellentétes értelmezése nem helytálló, a Kúria mellőzte a tisztességtelenség erre alapított megállapításának szükségességét alátámasztó felperesi érvelés érdemi vizsgálatát.
- [19] A per tárgyát képező szerződéses rendelkezés nem jogosítja fel az alperest a szerződéses rendelkezés kizárólagos értelmezésére, és az rPtk. szerződéskötéskor hatályos 209/B. (1) és (2) bekezdéseiben meghatározott feltételek sem valósultak meg, így a szerződéses rendelkezés tisztességtelensége nem állapítható meg. Érdemben ezzel azonosan foglalt állást a Kúria a Pfv.VI.21.573/2017/4. és a Gfv.VII.30.715/2017/4. számú ítéleteiben is.
- [20] A felperes kizárólag a jogszabály szövege idézésével állította az eljárt bíróságok által elkövetett eljárási szabálysértéseket, felülvizsgálati kérelme e részében önmagában ebből az okból sem vezethetett eredményre, figyelemmel az rPp. 272. § (2) bekezdésében rögzített tartalmi követelményekre. Emellett azonban a hivatkozása iratellenes is, mivel az elsőfokú bíróság e határozat [5] és [6] pontjában ismertettek szerint maradéktalanul eleget tett az indokolási kötelezettségének, a másodfokú bíróságnak a határozatában pedig az rPp. 254. § (3) bekezdésére tekintettel elegendő volt az elsőfokú ítélet helytálló indokaira utalnia. A kereset tárgyára tekintettel a bíróságoknak jogkérdésben kellett állást foglalniuk, ezért a perben egyébként sem vitás tényállás megállapítása körében a bizonyítékok értékelésére vonatkozó rPp. 206. § (1) bekezdésének sérelme fel sem merülhet.
- [21] A Kúria ezért az rPp. 275. § (3) és (4) bekezdése alapján a rendelkező rész szerint határozott.

Záró rész

- [22] A Kúria az eredménytelen felülvizsgálati kérelemre tekintettel az rPp. 270. § (1) bekezdése szerint irányadó 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felülvizsgálati eljárásban is pervesztes felperest az I. rendű alperes ügyvédi munkadíjól álló felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésre. Annak mértékét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdései alapján, áfával növelt összegben állapította meg. A II-III. rendű alpereseknek perköltsége nem merült fel. A felperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a költségmentesség bírósági eljárásban történő alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az államnak külön felhívásra megfizetni.
- [23] Az ítélet elleni felülvizsgálatot az rPp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.
- [24] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az rPp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2018. november 6.

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