

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.074/2018/5.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke, előadó bíró

. Tibold Ágnes bíró

. Csőke Andrea bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda ügyintéző: Dr. Székely Gábor ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Burai-Kovács és Partnerei Ügyvédi iroda ügyintéző: Dr. Bárdosi Júlia ügyvéd

A per tárgya: szerződéses rendelkezés érvénytelenségének megállapítása.

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítélőtábla 13.Gf.40.194/2017/3-II. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Budapest Környéki Törvényszék 7.G.40.331/2016/6. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet abban a részében, amelyben a 2007. augusztus 14-én létrejött zálogszerződés 7.) pontjának „haladéktalan” kiegészítési kötelezettséget előíró rendelkezését tisztességtelennek találta, hatályában fenntartja, ezt meghaladóan a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és e körben az elsőfokú ítéletet - a perköltségre vonatkozó rendelkezés kivételével - helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 24.000 (huszonnégyezer) Ft fellebbezési és 35.000 (harmincötezer) Ft felülvizsgálati rész-eljárási illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 18.000 (tizennyolcezer) Ft rész-kereseti illetéket. A felperes által le nem rótt 18.000 (tizennyolcezer) Ft rész-kereseti illetéket az állam viseli.

Ezt meghaladóan a peres felek költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes mint zálogkötelezett, az alperes mint zálogjogosult között 2007. augusztus 14-én jelzálogszerződés jött létre a felek és egy perben nem álló természetes személy között aznap megkötött CHF alapú kölcsönszerződés biztosítására, amelyben a felperes adósként vett részt.

- [2] A zálogszerződés 7.) pontja értelmében: „Ha a Zálogtárgy(ak) értékében az e szerződés időtartama alatt a Banknak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be és a Bank megítélése szerint szükség van a biztosíték kiegészítésére, a Zálogkötelezett(ek) és/vagy a Kölcsönszerződés vonatkozó rendelkezése szerint az Adós a Bank felhívására haladéktalanul köteles(ek) újabb, a Bank szerint erre megfelelőnek ítélt biztosítékot nyújtani”.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes keresetében a [2] pontban ismertetett szerződéses rendelkezés tisztességtelenségének megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 209. § (1) és (4) bekezdésére, a 209/A. § (2) bekezdésére, valamint a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennnek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjára, továbbá a 2. § (1) bekezdés f) pontjára hivatkozással.
- [4] Álláspontja szerint kiszámíthatatlan, hogy mit fogad el fedezetként a bank, az ezeket befolyásoló tények és körülmények megismerhetetlenek, hiányoznak azok a szabályok, amelyek a fedezetkiválasztási, értékelési követelményeket a fogyasztó számára ellenőrizhetővé teszi. Az alperes szabadon döntheti el, hogy mikor, milyen mértékű a zálog romlása, mekkora a zálogtárgy értéke.
- [5] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Jogi álláspontja szerint a szerződéses rendelkezés az rPtk. 260. § (2) bekezdésében, illetve 261. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően került megfogalmazásra, így az, figyelemmel a szerződéskötéskor hatályos rPtk. 209. § (5) bekezdésében írtakra nem lehet tisztességtelen. Az sem teszi a rendelkezést tisztességtelenné, hogy a szerződés nem határozza meg azokat az eseteket, amikor a fedezet kiegészítése kérhető, hiszen ilyen feltételeket az rPtk. rendelkezései sem tartalmaznak. Az alperes a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: rHpt.) 78. §-a alapján egyébként is köteles volt a kölcsön fedezetéről gondoskodni.
- [7] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a szerződés [2] pontban idézett rendelkezése tisztességtelenségét megállapította.
- [8] Kifejtette, az rPtk. 209. § (5) bekezdése az adott szerződéses rendelkezés tekintetében nem irányadó, azt kizárólag olyan feltételekre alkalmazható, amelyek további értelmezést nem igényelnek és tartalmukról a jogszabály megfelelő részletességgel rendelkezik.
- [9] Az rPtk. 261. § (2) bekezdése a zálogtárgy állagromlása esetén jogosítja fel a hitelezőt további fedezet követelésére, ugyanakkor a zálogtárgy értékcsökkenése nem azonos az állag romlásával. Az értékcsökkenéshez a zálogtárgy fizikai tulajdonságától függetlenül további okok is vezethetnek. A jelzálogszerződés per tárgyát képező rendelkezése nem határozza meg, hogy milyen arányú értékcsökkenés alapján kérheti az alperes a biztosíték kiegészítését, azt milyen módszerek és műszaki, pénzügyi feltételek alapján állapíthatja meg, ennek meghatározása során a felperest milyen jogok illetik meg. Az alperes egyoldalú döntése folytán közölt felhívás esetén haladéktalan biztosítéknyújtási kötelezettséget ír elő, amely az adós helyzetét súlyosan sérti, vagy sértheti. Mindezekre tekintettel a szerződéses rendelkezés a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja és az rPtk. 209. § (1) bekezdése értelmében tisztességtelen, az rPtk. 209/A. § (2) bekezdése szerint semmis.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Állította, a jogerős ítélet az rPtk. 209. § (5) bekezdésébe, a 209. § (1) bekezdésébe, a 209/A. § (2) bekezdésébe, a 261. § (2) bekezdésébe, az rHpt. 78. § (1) bekezdésébe, a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjába, továbbá a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 206. § (1) bekezdésébe ütközően jogszabálysértő.
- [11] Rámutatott, a szerződéses rendelkezés az rPtk. 261. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseket tartalmazza, az, figyelemmel az rPtk. 209. § (5) bekezdésében írtakra nem lehet tisztességtelen.
- [12] Vitatta, a másodfokú bíróság azon álláspontjának helytállóságát, miszerint a fedezet értékcsökkenése elsősorban a felperest sújtja, a haladéktalan kötelezettség vállalás a felperes kölcsönszerződésre is kiható érdeksérelmére vezethet, a szerződéses rendelkezéssel az alperesnek kizárólag jogosultsága keletkezne, míg a felperesre bizonytalan határidejű és tartalmú kötelezettség hárulna, illetve, hogy a szerződéses rendelkezés lehetőséget adna az alperesnek arra, hogy a szerződéses rendelkezéseket egyoldalúan értelmezze.
- [13] Kifejtette, az rHpt. 78. § (1) bekezdése alapján az alperes köteles volt gondoskodni arról, hogy a kölcsönnek fedezete legyen, a fedezet értékének csökkenése a kihelyezett hitel megtérülését és az alperes betéteseinek érdekét veszélyezteti.
- [14] A szerződéses rendelkezés alapján az alperes nem értelmez semmilyen szerződéses feltételt és nem vizsgálja teljesítésének szabályszerűségét, így a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti jogsérelem fel sem merülhet.
- [15] A zálogtárgy értékében a szerződéskötést követően bekövetkező értékcsökkenésre az alperesnek ráhatása nincs. A jogalkotó a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokban, így a jelzáloghitelről és jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 5. § (4) bekezdésében, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletben meghatározza hogyan kell az ingatlanok értékét megállapítani. A lehetséges jogviták rendezésére peres és nemperes jogorvoslati lehetőségek állnak rendelkezésre, sem az rHpt., sem az rPtk., sem a kialakult bírói gyakorlatból nem következik, hogy speciális vitarendezési mechanizmust kellett volna kialakítani.
- [16] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében elsődlegesen a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasítását, másodlagosan a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Hangsúlyosan hivatkozott arra, hogy a szerződéses rendelkezés tisztességtelen, mivel az rPtk. rendelkezésével szemben az alperes haladéktalanul köteles biztosítékot nyújtani, továbbá azért, mert erre akkor kerül sor, ha azt a hitelező megfelelőnek ítéli.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [17] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból részben jogszabálysértőnek találta.
- [18] A Kúria a felülvizsgálati ellenkérelemben foglaltakra tekintettel rögzíti, hogy a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának feltételei nem állnak fenn, az megfelel az rPp. 272. § (2) bekezdése szerinti követelményeknek. A felperes keresete részleges érvénytelenség megállapításán túl annak jogkövetkezménye levonására irányult, ez a kereseti kérelem érdemben tárgyalható volt, amelyre sor került.
- [19] A Kúria nem értett egyet az alperessel abban, hogy az rPtk. szerződéskötéskor hatályos 209. § (5) bekezdése a szerződéses rendelkezés tisztességtelenségének vizsgálatát kizárná. A rendelkezés több tekintetben is eltér az rPtk. 261. § (2) bekezdésében foglaltakról és ezek esetleges tisztességtelenségének megítélése a bíróság feladata.

- [20] A jogerős ítélet azért találta tisztességtelennek a perbeli szerződéses rendelkezést, mivel az nemcsak a zálogtárgyak állagromlása, hanem annak esetleg más okból is bekövetkező értékcsökkenése esetén is lehetőséget ad kiegészítő biztosíték követelésére olyan szabályozás mellett, amely nem határozza meg az értékcsökkenés mértékét, megítélésének módját és haladéktalan biztosításnyújtási kötelezettséget ír elő.
- [21] A Kúria a másodfokú bírósággal abban egyetértett, hogy a zálog értékcsökkenése nemcsak az rPtk.-ban szabályozott állagromlás miatt következhet be, hanem például az ingatlanpiaci változások miatt is. Önmagában azonban az, hogy ebben az esetben is a biztosíték kiegészítendő, nem tisztességtelen, figyelemmel az rPtk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában írtakra. Az adott tényállás mellett a felperes egyaránt személyi és dologi kötelezett (egyedüli dologi kötelezett). A hivatkozott rPtk. rendelkezés azonnali hatályú felmondási jogot biztosít a hitelezőnek, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke (akár állagromláson kívüli okból) csökkent, és az adós azt a hitelező felszólítására nem egészíti ki. Ezzel azonos tartalmú rendelkezés található a kölcsönszerződés II.6. pontjában. Ezért a tisztességtelenség megállapításának az rPtk. 209. § (1) bekezdésében meghatározott feltételei e körben nem állnak fenn.
- [22] Önmagában az, hogy az értékcsökkenés mértéke meghatározásának mechanizmusa a szerződésben nem került rögzítésre, nem tisztességtelen. Ha csak a zálogtárgy állagromlása miatt kerülhetne sor kiegészítő biztosíték követelésére az rPtk. 261. § (2) bekezdése alapján e rendelkezése sem tartalmaz e körben szabályokat és azok szerződésbeli rendezését sem írja elő. Egyébként e rendelkezés szerződéses szabály hiányában is irányadó, alkalmazandó lenne a perbeli szerződésre. Ennek indoka az, hogy az adós zálogkötelezett, nincs kiszolgáltatott helyzetben, a szerződéses rendelkezés az irányadó jogi környezetben nem biztosít a zálogjogosult részére korlátlan, egyoldalú hatalmasságot, nem valósítja meg az rPtk. 209. § (1) bekezdésében meghatározott feltételeket. A zálog jogintézményének rendeltetése a követelés biztosítása. Az rPtk. 251. § (3) bekezdése, illetve a 260. § (2) bekezdése, az rHpt. 78. § (1) és (4) bekezdése, valamint a 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.
- [23] A Kúria ugyancsak egyetértett az alperessel abban, hogy a perbeli szerződéses rendelkezés nem jogosítja fel az alperest semmilyen szerződési feltétel értelmezésére, így a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontját nem sérti.
- [24] A Kúria ugyanakkor úgy ítélte, hogy az újabb megfelelő biztosíték nyújtására vonatkozó kötelezettség haladéktalan teljesítését előíró rendelkezés tisztességtelenségét a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg. Egyetértett a másodfokú bíróság álláspontjával, miszerint a haladéktalan teljesítés azonnali, késedelmet nem tűrő mérlegelési szempontokat nem engedő teljesítést jelent, szemben az rPtk. 261. § (2) bekezdésében foglaltakkal, 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, ezért a szerződéses rendelkezés tisztességtelennek tekintendő.
- [25] Végül a Kúria utal arra, hogy az alperes felülvizsgálati kérelmében csak megjelölte az rPp. 206. § (1) bekezdésének megsértését, de annak indokát nem adta, így az figyelemmel az rPp. 272. § (2) bekezdésében írtakra érdemben nem volt vizsgálható, ahogy a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontjával összefüggő okfejtés sem, mivel ez okból a másodfokú bíróság a rendelkezés tisztességtelenségét nem állapította meg. Ugyancsak nem volt vizsgálható a felülvizsgálati ellenkérelemben előadott azon érvelés, miszerint a szerződéses rendelkezés azért is tisztességtelen, mert az az rPtk. rendelkezésétől eltérően a zálogjogosult megítélésétől teszi függővé a biztosíték kiegészítésének követelését. Ez a jogi érv a megelőző eljárás tárgya nem volt, a másodfokú bíróság

ilyen megállapítást ítéletében nem tett, erre vonatkozó felülvizsgálati kérelem előterjesztésére nem került és nem is kerülhetett sor, így a felülvizsgálati eljárásban mint rendkívüli jogorvoslati eljárásban ez a kérdés nem volt vizsgálható. Ennek ellenére a Kúria utal arra, hogy e rendelkezést a Gfv.VII.30.748/2017/10. számú határozatában nem találta tisztességtelennek.

- [26] Mindezekre tekintettel a Kúria a rendelkező rész szerinti határozatát az rPp. 275. § (4) bekezdése alapján hozta meg.

Záró rész

- [27] A peres eljárásban a felek pernyertességének-pervesztességének aránya közel azonos volt, ezért az rPp. 81. § (1) bekezdése alkalmazásával a Kúria akként rendelkezett, hogy az eljárási illeték viselését megosztotta a felek között, figyelemmel volt e körben arra is, hogy a felperes személyes költségmentességet kapott. A jogi képvisellel kapcsolatban felmerült költségek tekintetében pedig akként döntött, hogy a peres felek felmerült költségeiket maguk viselik.
- [28] A Kúria határozatát az rPp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

Budapest, 2018. november 13.

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