

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.22.579/2017/11.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Zumbók Péter előadó bíró

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin bíró

A felperes:

...

A felperes képviselője:

dr. Székely Gábor ügyvéd

Az alperes:

...

Az alperes képviselője:

dr. Bihary Tibor ügyvéd

A per tárgya:

tisztességtelen szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.176/2017/4-II.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 28.G.40.928/2016/8.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet a felek között 2010. február 17-én létrejött zálogszerződés II.10. pontjának „haladéktalanul” szövegrésze tisztességtelenségét megállapító részében hatályában fenntartja, míg ezt meghaladóan - az első- és másodfokú perköltség viselésére is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét egyebekben helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 42.000 (negyvenkétezer) forint első- és másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 35.000 (harmincötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye. **Indokolás**

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felek 2010. február 17-én kölcsönszerződést és annak biztosítására zálogszerződést kötöttek. Az utóbbi szerződés II.10. pontja tartalmazta, hogy „[h]a a Zálogtárgy(ak) értékében a jelen Zálogszerződés időtartama alatt a Zálogjogosultnak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be, hogy a Zálogtárgy(ak) állapotának romlása a Zálogjogosult követelésének kielégítését veszélyezteti, és a Zálogjogosult megítélése szerint szükség van a biztosíték

kiegészítésére, vagy más biztosíték adására, a Zálogkötelezett(ek) és/vagy a kölcsönszerződés vonatkozó rendelkezése szerint az Adós(ok) a Zálogjogosult felhívására haladéktalanul köteles(ek) újabb, a Zálogjogosult szerint erre megfelelőnek ítélt biztosítékot nyújtani".

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes módosított keresetében a zálogszerződés fenti feltétele tisztességtelenségének, és erre tekintettel semmisségének megállapítását kérte. Keresetét a 93/13/EGK irányelv 5. cikkére, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 209. § (1) és (4) bekezdéseire, 209/A. §-ára, valamint a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelenség minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (1) bekezdésének a), b) pontjaira és a 2. § f) pontjára alapította.
- [3] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Rögzítette, hogy a felek a Ptk. 251. § (1)-(3) bekezdéseinek megfelelő szerződést kötöttek, és utalt arra, hogy a felperes mint dologi és személyi kötelezett tulajdonosi mivolta miatt viseli az értékcsökkenés kockázatát. Az adott szerződési feltétel az alperes teljesítésével nem hozható összefüggésbe, és fogalmilag sem vonható az R. keresetben hivatkozott rendelkezései alá.
- [5] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a fedezet értékében bekövetkezett változás a felperes teljesítésével függ össze. A zálogszerződés vizsgált kikötése a fedezet értékének fenntartására vonatkozó rendelkezés, amely teljes mértékben összhangban áll a Ptk. 261. § (2)-(3) bekezdéseivel és a 261. § (2) bekezdésével, ezért tisztességtelensége a Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján nem vizsgálható. A feltétel világos és érthető, hiányában a Ptk. diszpozitív szabályait kellene alkalmazni. Annak alapján a hitelezőnek nem a zálogszerződés, hanem az általa biztosított kölcsönszerződés felmondására nyílik lehetősége. Felmondás esetén a jogosult kielégítést kereshet a zálogtárgyból, és ez megfelel a Ptk. 251. § (1) bekezdésének és 525. § (1) bekezdés c) pontjának. Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a támadott szerződési feltétel a főszolgáltatás körébe tartozik, amelynek tisztességtelensége emiatt sem vizsgálható.
- [6] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította, hogy a keresettel érintett szerződési feltétel tisztességtelen, ezért semmis.
- [7] Mindenekelőtt utalt arra, hogy nem értelmezhető az elsőfokú bíróságnak a Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontjára hivatkozással kifejtette megállapítása, amely szerint a szerződés támadott pontja a főszolgáltatás körébe tartozik. Ennélfogva a Ptk. 209. § (5) bekezdése nem zárja ki a tisztességtelenség érdemi vizsgálatát.
- [8] Kiemelte, hogy a Ptk. 209. § (6) bekezdése kizárólag olyan feltételekre alkalmazható, amelyek további értelmezést nem igényelnek, és tartalmukról a jogszabály megfelelő részletességgel rendelkezik. A Ptk. 261. § (2) bekezdése viszont egy olyan diszpozitív felhatalmazó szabály, amelynek jogot keletkeztető hatályát nem maga a rendelkezés, hanem az érvényesítésének feltételeit tartalmazó további szerződéses kikötések határozzák meg. Ez a törvényhely a hitelezőt feljogosíthatja további fedezet követelésére, de csak abban az esetben, ha annak pontos és teljesíthető feltételeiben az adóssal előzetesen megállapodik. A zálogszerződés támadott kikötése ugyanakkor egyáltalán nem határozza meg, hogy milyen arányú állapotromlás vezethet a követelés kielégítésének veszélyeztetettségéhez, azt az alperes milyen módszerek és feltételek alapján állapítja meg, és ezzel kapcsolatban a felperest milyen jogok illetik.
- [9] A jogerős ítélet értelmében emellett a haladéktalan teljesítés határidejének kezdetét a kikötés az

alperes belátása szerinti egyoldalú döntésétől teszi függővé. A kikötéssel az alperesnek kizárólag jogosultsága keletkezik, a felperesre csak kötelezettség hárul, így a részletes feltételek hiányában teljesíthetősége kiszámíthatatlanná és bizonytalanvá válhat, amely a helyzetének indokolatlan kiszolgáltatottságához vezethet, és lehetőséget nyújt arra, hogy a szerződési feltételt az alperes egyoldalúan értelmezze. A másodfokú bíróság álláspontja szerint ezért a zálogszerződés támadott kikötése alkalmas arra, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sértve a szerződő felek közötti egyensúlyt a felperes mint zálogkötelezett hátrányára megbontsa, s emiatt az R. 1. § (1) bekezdésének a) pontja és a Ptk. 209. § (1) bekezdése értelmében is tisztességtelen.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Megsértett jogszabályhelyként a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 123. §-át, a Ptk. 209. § (1) és (6) bekezdéseit, 251. § (3) bekezdését, 260. § (2) bekezdését és 261. § (1) bekezdését, valamint az R. 1. § (1) bekezdésének a) pontját jelölte meg.
- [11] Arra hivatkozott, hogy a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában foglalt feltételeinek hiányában a keresetet el kellett volna utasítani. Kiemelte, hogy a vizsgált szerződési feltétel kizárólag a fedezet értékének fenntartásáról rendelkezik, és megfelel a Ptk. 260. § (2) és (3) bekezdéseiben, 261. § (2) bekezdésében és 525. § (1) bekezdésének c) pontjában foglaltaknak. Önmagában a szerződés és a jogszabály közötti megfogalmazásbeli eltérés nem jelent tartalmi eltérést. A tisztességtelenség ezért a Ptk. 209. § (6) bekezdése értelmében nem lett volna vizsgálható.
- [12] A felülvizsgálati kérelem szerint ha mégis vizsgálható lenne a tisztességtelenség, a jogerős ítélet azért sérti a Ptk. 209. § (1) bekezdését, mert a kikötés nem bontja meg a felek közötti jogok és kötelezettségek egyensúlyát, s így nem tisztességtelen. A zálogjogosult érvényesítési joga nem korlátlan, azzal nem tud visszaélni. A „haladéktalanul” fordulat indokolt, és nem jelent eltérést a jogszabálytól, különösen mivel a zálogkötelezett a Ptk. 277. § (4) bekezdése alapján egyébként is együttműködésre köteles a teljesítésben. Ezen túlmenően a vizsgált szerződéses kikötés a fogyasztóval szerződő felet nem jogosítja fel annak egyoldalú értelmezésére, emiatt a jogerős ítélet az R. 1. § (1) bekezdésének a) pontját is sérti.
- [13] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [14] A felülvizsgálati kérelem részben megalapozott.
- [15] A Kúria a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján, a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból részben jogszabálysértő.
- [16] A Ptk. 239/A. § (1) bekezdése értelmében a fél a szerződés érvénytelenségének vagy a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenségének (részbeni érvénytelenség) megállapítását a bíróságtól anélkül is kérheti, hogy az érvénytelenség következményeinek alkalmazását is kérné. Erre tekintettel a bíróságoknak - a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal szemben - nem kellett vizsgálniuk a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában meghatározott konjunktív feltételeinek fennállását. A jogerős ítélet ezért az utóbbi törvényhelyet nem sérti.
- [17] A felek zálogszerződésének megkötésekor hatályban volt Ptk. 209. § (6) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg. 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 [2/2012.

(XII.10.) PK vélemény 3. pontja].

- [18] A keresettel érintett szerződési feltétel a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályhelyek közül a Ptk. 251. § (3) bekezdésétől, 260. § (2) és (3) bekezdéseitől, 261. § (1) bekezdésétől és 525. § (1) bekezdésének c) pontjától eltérő rendelkezést tartalmazott, és a teljes, a tisztességtelenség vizsgálatát a fentiek szerint kizáró tartalmi egyezőség a Ptk. 261. § (2) bekezdése tekintetében sem állt fenn.
- [19] Az utóbbi jogszabályhely a zálogtárgy helyreállításának vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adásának feltételeként csupán a követelés kielégítése veszélyeztetettségét írja elő, és a kielégítési jog jogosult általi gyakorlását akkor teszi lehetővé, ha a kötelezett a jogosult felhívásának megfelelő határidőn belül nem tesz eleget. Ezzel szemben a vizsgált szerződéses kikötés a zálogtárgy értékében - a zálogjogosultnak fel nem róható ok miatt - bekövetkezett értékcsökkenés esetén a zálogjogosultra bízva a biztosíték kiegészítése szükségességének megítélését, és ebben az esetben a zálogkötelezett haladéktalan teljesítési kötelezettségét állapítja meg. Mindezek miatt, az említett - a felülvizsgálati állásponttal szemben nem csupán megfogalmazásbeli, hanem - tartalmi eltérésekre figyelemmel a másodfokú bíróság a Ptk. 209. § (6) bekezdésének sérelme nélkül foglalt állást a tisztességtelenség kérdésében.
- [20] A szerződéskötéskor hatályban volt R. 3. § (2) bekezdése értelmében e jogszabály - a Ptk. irányadó rendelkezéseivel együtt - a fogyasztóval kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen szerződési feltételekről szóló, 1993. április 5-i 93/13/EGK tanácsi irányelvnek való megfelelést szolgálja. Az R. 1. § (1) bekezdésében foglalt ún. fekete lista pedig a fogyasztói szerződésben tisztességtelennek minősülő szerződési feltételek példálózó jellegű felsorolását tartalmazza.
- [21] Az R. 1. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében tisztességtelen az a szerződési feltétel, amely a szerződés bármely feltételének értelmezésére a fogyasztóval szerződő felet egyoldalúan jogosítja. A keresettel érintett szerződési feltétel azonban ilyen kizárólagos értelmezési jogosultságot az alperes számára nem biztosított. Ennélfogva a jogerős ítélet e jogszabályhelyet sérti.
- [22] A zálogjogosult a Ptk. 261. § (2) bekezdése alapján akkor kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását, ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti. A perbeli szerződési feltétel a kielégítés veszélyeztetettségére utalást ugyan nem tartalmaz, de ez a zálogjogosult részére nem biztosít korlátlan jogosultságot. A követelés kielégítése veszélyeztetettségének megítélése értelemszerűen a zálogjogosulton múlik. Ehhez képest a zálogjog jogintézményének rendeltetése, a Ptk. 251. § (3) bekezdése és 260. § (2) bekezdése, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi XCII. törvény 78. § (1) és (4) bekezdései, valamint a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet határozzák meg azokat a jogi kereteket, amelyek figyelembevételével a zálogjogosult megítélheti a biztosíték kiegészítésére való felszólítás szükségességét. Ezt - ahogyan a zálogjogosult felszólításának megalapozottságát is - a zálogkötelezett vitássá teheti, és ebben az esetben a felek jogvitájában a bíróságnak kell döntenie. A tisztességtelenséget tehát amiatt, hogy az adott szerződéses kikötés a biztosíték kiegészítésének szükségességét a zálogjogosult megítélésére bízva, megállapítani nem lehetett.
- [23] A Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján ugyanakkor tisztességtelennek minősül az a jogszabálytól eltérő kikötés, miszerint a zálogkötelezettet az újabb, megfelelő biztosíték nyújtása tekintetében haladéktalan teljesítési kötelezettség terheli. A Ptk. 261. § (2) bekezdése a zálogkötelezett megfelelő határidőn belüli teljesítését írja elő. Míg azonban a határidő megfelelése a fogyasztó részéről vitássá is tehető, haladéktalan teljesítési kötelezettség esetén ez fel sem merülhet. A fogyasztó hátrányára a diszpozitív szabályozásról eltérő rendelkezést nem teszi indokoltá az alperes által a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott, a Ptk. 277. § (4) bekezdésében a feleknek a szerződés teljesítésében való kölcsönös együttműködési kötelezettségét általános jelleggel előíró rendelkezés. Az éppen a körülményeknek megfelelő - így például a veszélyeztetettség mértéke, a zálogjogosult

személyes, vagyoni körülményei, a zálogtárgy értékét érintő esetleges felróható magatartása figyelembevételével, illetve ezen szempontok mérlegelésével meghatározott - határidőt indokol (Gfv.VII.30.748/2017/10.).

- [24] Mindezekből következően a keresettel érintett szerződési feltétel „haladéktalanul” szövegrésze a Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelennek, és ez okból, a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése értelmében semmisnek minősül. Ennek jogkövetkezményeként a felek szerződéses jogviszonyában a Ptk. 261. § (2) bekezdésének diszpozitív, a zálogkötelezett „megfelelő határidőn” belüli teljesítési kötelezettségét megállapító szabálya alkalmazandó.
- [25] A Kúria a kifejtettekre figyelemmel, a Pp. 275. § (3) és (4) bekezdései alapján a jogerős ítéletet a zálogszerződés II.10. pontjának „haladéktalanul” szövegrésze tisztességtelenségét megállapító részében hatályában fenntartotta, míg - az R. 1. § (1) bekezdésének a) pontjának és részben a Ptk. 209. § (1) bekezdésének megsértése miatt - ezt meghaladóan - az első- és másodfokú perköltség viselésére is kiterjedően - hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét egyebekben helybenhagyta.

Záró rész

- [26] A Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazott Pp. 81. § (1) bekezdésének második mondata szerint kötelezte az alperest a felperes részéről felmerült - az általa lerótt kereseti és fellebbezési illeték fele részét tartalmazó - első- és másodfokú perköltség, valamint a felperest az alperes felülvizsgálati eljárási költségének, az általa lerótt felülvizsgálati eljárási illeték fele részének megfizetésére. Egyéb költségeiket a felek maguk kötelesek viselni.
- [27] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.
- [28] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdésének e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. november 15.

. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Zumbók Péter s.k. előadó bíró, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k. bíró