

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.379/2018/4.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula, a tanács elnöke

. Tibold Ágnes előadó bíró

. Bajnok István bíró

A felperes:

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

dr. Székely Gábor ügyvéd

Az alperesek:

II. rendű

Az I. rendű alperes képviselője: Burai-Kovács, Perlaki, Stanka, Szikla és Társai Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Stanka Gergely ügyvéd

A per tárgya: szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.187/2017/6/II. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Budapest Környéki Törvényszék 21.P.21.618/2016/11. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében - a perköltségre is kiterjedően - hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét e körben megváltoztatja, a zálogszerződés 3.1. d) pontjára és a hozzá kapcsolódó felmondási okra vonatkozó kereseti kérelmet is elutasítja, a II. rendű alperes tűrésre kötelezését mellőzi.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 86.100 (nyolcvanhatezer-egyszáz) forint együttes első- és másodfokú perköltséget, valamint 82.700 (nyolcvankétezer-hétszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak - felhívásra - 36.000 (harminchatezer) forint le nem rótt kereseti illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes és a II. rendű alperes mint adósok és zálogkötelezettek, illetve az I. rendű alperes mint hitelező és zálogjogosult között

2005. június 13. napján kölcsönszerződés és - annak biztosítékául - jelzálogszerződés jött létre.

- [2] A jelzálogszerződés 3.1. d) pontja - egyebek mellett - a következő kikötést tartalmazza:
„A Zálogkötelezett az ingatlan jelzálogszerződés értelmében köteles:
d) a biztosíték értékében és értékesíthetőségében bekövetkezett esetleges változásokról és Zálogtárgyból való kielégítés veszélyeztetése esetén a Zálogjogosultat haladéktalanul értesíteni; a Zálogjogosult felhívására a felhívásban megjelölt határidő alatt köteles a zálogfedezetet kiegészíteni; egyéb pótfedezet nyújtásáról gondoskodni [...]”.
[3] A szerződés 3.1. pontja a továbbiakban azt tartalmazza: „A fenti kötelezettségek megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül, ami a Szerződés azonnali hatályú felmondását eredményezheti a Zálogjogosult részéről”.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [4] A felperes keresetében - többek között - a jelzálogszerződés fenti kikötése érvénytelenségének megállapítását kérte. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 209. § (1) és (4) bekezdésére, 209/A. § (2) bekezdésére, valamint a fogyasztóval kötött szerződésekben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdésének a) és b) pontjára és 2. § f) pontjára alapította.
[5] Álláspontja szerint a támadott kikötés azért tisztességtelen, mert nem rendelkezik a kiegészítő fedezet (pótfedezet) elfogadására okot adó feltételekről, a nem kellően részletes meghatározás miatt kiszámíthatatlan, hogy a bank mit fogad el pótfedezetként, az ezeket befolyásoló tényezők megismerhetetlenek, továbbá önkényes értelmezést tesz lehetővé az I. rendű alperes számára, mind az okok, mind a határidők tekintetében.
[6] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Ellenkérelme szerint a szerződés 3.1. d) pontjának tisztességtelensége érdemben nem vizsgálható, mert az az rPtk. 260. § (2) bekezdésében foglaltakkal egyező rendelkezést tartalmaz. Kifejtette továbbá, hogy a perbeli kikötés semmilyen szerződési feltételt nem értelmez, nem vizsgálja a felperes teljesítésének szerződésszerűségét, ezért a Korm. rendelet sem alkalmazható.
[7] A II. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az első- és másodfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletével - a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben - megállapította, hogy a jelzálogszerződés 3.1. d) pontjának a [2] pontban idézett része, és az e feltételhez kapcsolt azonnali felmondási jog kikötése tisztességtelen, ezért semmis.

- [9] Ítéletének indokolása szerint a szerződési feltétel tisztességtelensége vizsgálható, mert olyan esetre is biztosítja az I. rendű alperesnek a kielégítési jog megnyílta előtti igényérvényesítést, amely törvény nem szabályoz. A tisztességtelenség vizsgálata körében abból indult ki, hogy a zálogkötelezett a személyes kötelezettől eltérően, meghatározott vagyontárggyal, nem pedig annak értékével nyújt fedezetet a kölcsönhöz. A zálogjogosult dologi kötelezettrel szembeni igénye nem pénz fizetésére, hanem csak annak túrésára irányulhat, hogy jogerős bírósági határozat alapján végrehajtás útján követelése a zálogtárgyból kielégítést nyerjen. A vállalt felelősség közötti markáns különbség még akkor is fennáll, ha a személyes adós és a jelzálog-kötelezett azonos személy. Az adós vállalja a kölcsön visszafizetését, így a fedezetet az eredeti értékére ő köteles kiegészíteni, míg a zálogkötelezett kizárólag a veszélyeztetett érték erejéig köteles további fedezetet nyújtani, de kizárólag abban az esetben, ha a zálogtárgy épségét sértette vagy veszélyeztette. Ehhez képest a támadott szerződési feltétel nem e szerződésfajtának megfelelően határozza meg a kötelezettségeket, mert egyrészt többletterhet ró a zálogkötelezetre azzal, hogy korlátozás nélküli felelősséget határoz meg a zálogtárgy romlása esetére, másrészt pedig nem a zálogtárgy épségét és jogi terheit veszi figyelembe a fedezet kiegészítése szempontjából, hanem az ezeket meghaladó értékváltozást is. Az előbbi szempontok nem szokványos részei a zálogszerződési feltételeknek.
- [10] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben - helyes indokira utalással - helybenhagyta, és a pernyertesség-pervesztesség arányának változására tekintettel határozott az első- és másodfokú perköltség, valamint a le nem rótt kereseti illeték viseléséről.
- [11] Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a jelzálogszerződés 3.1. d) pontjának támadott kikötése kapcsán fel sem merülhet, hogy annak tisztességtelensége az rPtk. 209. § (5) bekezdésére tekintettel ne lenne vizsgálható. Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy különbséget kell tenni a zálogszerződésből eredő és a kölcsönszerződésből eredő kötelezettségek között, és az adott esetben a zálogszerződésből eredő kötelezettség tisztességtelenségét kellett elbírálni. Az rPtk. 209. § (5) bekezdésének alkalmazhatósága körében azoknak a jogszabályoknak a tartalmát kellett vizsgálni, amelyeket e szerződési feltétel hiányában egyébként alkalmazni kellene.
- [12] Az I. rendű alperes által felhívott rPtk. 260. § (2) bekezdésében szabályozott rendelkezéshez a támadott kikötés még csak nem is hasonlítható, mert az rPtk. 260. § (2) bekezdése arról az esetről rendelkezik, amikor a zálogtárgy a zálogjogosultnak fel nem róható okból elpusztul vagy károsodást szenved, amelyre az adott szerződéses konstrukció mellett - a biztosítási kötelezettség előírása folytán - a biztosítási összeg fedezetet nyújt. Azt az

esetet, amikor a zálogkötelezett rongálja a zálogtárgyat, az rPtk. 261. § (2) bekezdése rendezi. Az rPtk. 261. § (1) bekezdéséből az következik, hogy a jelzálog-kötelezettnek a helytálláson kívül valójában egy szerződéses kötelezettsége van, az hogy az állag sérelme nélkül használja a zálogtárgyat, tartózkodjék annak rongálásától. Ha e kötelezettségének nem tesz eleget, ez esetben az rPtk. 261. § (2) bekezdése rendelkezik a szerződésszegésről és az ehhez kapcsolódó szankciókról, pótfedezet nyújtásáról vagy ennek elmaradása esetén a kielégítési jog megnyíltáról. Az rPtk. 261. § (2) bekezdése tehát a zálogkötelezett szerződésszegésének esetét és az ehhez kapcsolódó szankciót szabályozza, amihez a szerződési feltétel nem hasonlítható. Az rPtk.-ban rögzített szabályok alapján a zálogkötelezettnek se a zálogtárgy értékének, se értékesíthetőségének általános megóvására vonatkozó kötelezettsége nincs, egyébként nem is lehet. A felperesnek mint zálogkötelezettnek a zálogtárgy értékének és értékesíthetőségének megóvására vonatkozó kötelezettsége csak és kizárólag a szerződési feltételből származik. A szerződési feltétel tehát a jogszabályban nem szereplő, a szerződés teljesítéséből eredő kötelezettséget rendez, ezért az rPtk. 209. § (5) bekezdése szerinti kivételről nem lehet szó.

- [13] A másodfokú bíróság álláspontja szerint az rPtk. 209. § (1) bekezdése által megkívánt egyensúlytalan helyzet kétségtelenül fennáll, mert a szerződési feltételben foglalt kötelezettségei a zálogkötelezettnek egyébként nincsenek, és a jóhiszeműség és tisztesség követelménye is sérült, mert nem jelenthető ki, hogy egy ésszerűen eljáró fogyasztó valóságos szerződéskötési tárgyalások esetén e feltételt elfogadta volna. Ezért az ítélet tábla az rPtk. 209. § (1) bekezdése alapján a támadott szerződési feltétel tisztességtelenségét megállapította.
- [14] A másodfokú bíróság a perbeli szerződési feltételt a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján is tisztességtelennek találta. Kifejtette, e rendelkezést az rPtk. 207. § (1) és (2) bekezdésével összhangban kell értelmezni, amely szerint vita esetén a szerződést a bíróság értelmezi. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a szerződési feltétel kizárólag az I. rendű alperest jogosítja fel annak értelmezésére, hogy milyen kötelezettség terheli a fogyasztó felperest az adott feltétel kapcsán. Az I. rendű alperes a feltételt tartalmára nézve maga értelmezi, és ha a zálogkötelezettek a fedezet kiegészítését nem teljesítik, minden további nélkül gyakorolhatja a kielégítési jogát, felmondhatja a kölcsönszerződést és bírósági végrehajtás mellőzésével érvényesítheti az általa megfelelőnek tartott követelést. Az rPtk. 209. § (2) bekezdésének megfelelő, az adott feltételnek a szerződés más feltételeivel egybevetett vizsgálatával az állapítható meg, hogy hiába vitatná a fedezet kiegészítési kötelezettségét a felperes, ez az adott feltétel mellett nem akadályozza azt, hogy az I. rendű alperes a kielégítési jogot bírósági végrehajtás mellőzésével gyakorolja vagy a kölcsönszerződés felmondásával és

végrehajtási záradékkal elrendelt végrehajtás útján a követelését végre is hajtassa. Ehhez képest e feltétel hiányában a felek közti vita esetén a fedezet kiegészítésének kérdésében a bíróságnak kell döntenie, és a kiegészítési kötelezettségre az ítéletben előírt határidő lejárta után gyakorolható csak a kielégítési jog. Ez azonban az I. rendű alperes által alkalmazott szerződési feltételt megkerülhetővé és mellőzhetővé teszi, egyben a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja szerinti kizárólagos értelmezést az I. rendű alperes számára biztosítja, ami miatt a szerződési feltétel minden egyéb más októl függetlenül is tisztességtelen.

- [15] Kifejtette végül, hogy az I. rendű alperes sem az rHpt., sem más pénzügyi tárgyú jogszabály egyetlen rendelkezésére sem hivatkozhat olyanként, mint amely számára felmentést adhat a tisztességtelen szerződési feltételek alkalmazására vonatkozó, az rPtk. 209. § (1) bekezdésében megfogalmazott tilalom alól. Az rHpt. 78. § (1) bekezdésének - az Alaptörvény 28. cikkének megfelelő értelmezéssel - ilyen jelentés nem tulajdonítható, továbbá az uniós jog elsőbbségére figyelemmel a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 93/13/EGK irányelvhez képest kell a nemzeti jogszabályokat értelmezni, így az I. rendű alperes pénzügyi jogszabályokra való hivatkozása közömbös.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [16] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében - tartalma szerint - a jogerős ítélet keresetnek helytadó elsőfokú ítéleti rendelkezést helybenhagyó részének hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával e kereseti kérelmet is elutasító határozat hozatalát, másodlagosan e körben a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását, harmadlagosan az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a jelzálogszerződés 3.1. d) pontjának „a biztosíték értékében és értékesíthetőségében bekövetkezett esetleges változásokról és Zálogtárgyból való kielégítés veszélyeztetése esetén a Zálogjogosultat haladéktalanul értesíteni” szövegrésze tekintetében a kereset elutasítását kérte.
- [17] Állította, hogy a jogerős ítélet az rPtk. 209. § (1) és (5) bekezdésébe, 260. § (2) bekezdésébe, valamint a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába ütköző módon jogszabálysértő.
- [18] Előadta, a perbeli kikötés az rPtk. 209. § (5) bekezdése értelmében nem minősülhet tisztességtelennek, figyelemmel egyrészt az rPtk. 260. § (2) bekezdésében, másrészt az rHpt. 78. § (1) bekezdésében foglaltakra. Állította, hogy a jelzálogjog alapítására az I. rendű alperest az rHpt. alapján terhelő jogszabályi kötelezettség teljesítése érdekében került sor, vagyis a felperest biztosítékadási kötelezettség terhelte. Erre tekintettel alkalmazható az rPtk. 260. § (2) bekezdése, amely szerint „ha a zálogtárgyat biztosítékadási kötelezettség alapján kötötték le, és a kárért a jogosult nem felelős, a tulajdonostól, illetőleg a

biztosíték adására kötelezettől megfelelő új zálogtárgyat vagy az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezetet lehet követelni".

- [19] Előadta, hogy a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta és elmulasztotta értékelni azt a körülményt, hogy a jelzálogszerződés kötelezettjei és a kölcsönszerződés adósai, a felperes és a II. rendű alperes azonosak, vagyis a felperes egy személyben adós és zálogkötelezett.
- [20] Megítélése szerint a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése a) pontjának sérelme is kizárt, mivel a jelzálogszerződés 3.1. d) pontja alapján az I. rendű alperes nem értelmez semmilyen szerződési feltételt.
- [21] Harmadlagos felülvizsgálati kérelme körében előadta, hogy a jelzálogszerződés 3.1. d) pontjának első fordulata pusztán a zálogkötelezettet terhelő tájékoztatási kötelezettséget rögzít, egy tájékoztatási kötelezettséget előíró kikötés pedig kizárt, hogy olyan módon bontsa meg a felek szerződésből eredő jogainak és kötelezettségeinek egyensúlyát, hogy az az rPtk. 209. § (1) bekezdése alapján tisztességtelennek minősül.
- [22] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [23] A Kúria a jogerős ítéletet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és megállapította, hogy az a felülvizsgálati kérelemmel érintett részében a hivatkozott okokból jogszabálysértő.
- [24] A Kúria egyetért az eljárt bíróságokkal abban, hogy a perbeli kikötés tisztességtelenségének érdemi vizsgálatát a felülvizsgálati kérelemben is hivatkozott rPtk. 209. § (5) bekezdése, utóbb azonos szövegű (6) bekezdése [szerződéskötéskor hatályos 209/B. § (6) bekezdése] nem zárta ki, mert a perbeli kikötés az annak hiányában alkalmazandó diszpozitív jogszabályi rendelkezésektől lényegesen eltér. Az rPtk. 261. § (2) bekezdése csak a zálogtárgy állagának – a követelés kielégítését veszélyeztető mértékű – romlása esetére ír elő biztosítékadási kötelezettséget. Az rPtk. 260. § (2) bekezdése pedig két esetben ír elő fedezetkiegészítési kötelezettséget: ha a zálogtárgy értékcsökkenéséért a tulajdonos (zálogkötelezett) felelős, illetve ha a zálogtárgyat biztosítékadási kötelezettség alapján kötötték le és a kárért a zálogjogosult nem felelős. A támadott kikötés általában „a biztosíték értékében és értékesíthetőségében bekövetkezett”, tehát bármilyen okra visszavezethető változás esetén kötelezi a zálogkötelezettet a zálogjogosult értesítésére, a zálogjogosult felszólítása esetén a zálogfedezet kiegészítésére, illetve annak elmulasztása esetén felmondási jogot biztosít a zálogjogosultnak. Tehát a támadott kikötés nyilvánvalóan nem tekinthető sem az rPtk. 261. § (2) bekezdésében, sem az rPtk. 260. § (2) bekezdésének első esetében foglaltaknak megfelelően meghatározott szerződési feltételnek.

- [25] Nem helytálló az I. rendű alperes azon hivatkozása sem, amely szerint a támadott kikötés megfelel az rPtk. 260. § (2) bekezdése második fordulatóban foglaltaknak, miszerint azt biztosítékadási kötelezettség alapján kötötték le. E körben az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a jelzálogjog alapítására az rHpt. alapján az őt terhelő jogszabályi kötelezettség teljesítése érdekében került sor, vagyis a felperest biztosítékadási kötelezettség terhelte. Az rHpt. felülvizsgálati kérelemben hivatkozott 78. § (1) bekezdésének első mondata szerint: „A hitelintézetnek a kihelyezésről történő döntés előtt meg kell győződnie a szükséges fedezetek, illetőleg biztosítékok meglétéről, valós értékéről és érvényesíthetőségéről”. E jogszabályi rendelkezésből nem következik, hogy a hitelintézet kizárólag zálogjoggal biztosított kölcsönt nyújthat. Másrészt e jogszabályi rendelkezés alapján legfeljebb a hitelintézetet, jelen esetben az I. rendű alperest terhelheti fedezet, illetve biztosíték igénylésére vonatkozó kötelezettség, hiszen az rHpt.-ben foglalt rendelkezések címzettje a hitelintézet és nem a hitelintézet adósa. Az adóst (jelen esetben a felperest) terhelő biztosítékadási kötelezettség tehát az rHpt. alapján nem állt fenn. Az pedig a hivatkozott rendelkezésből végképp nem következik, hogy a szerződéses rendelkezést csak a per tárgyát képező rendelkezésben meghatározott módon lehet kikötni.
- [26] A Kúria egyetért a másodfokú bírósággal abban is, hogy az I. rendű alperes sem az rHpt., sem más pénzügyi tárgyú jogszabály egyetlen rendelkezésére sem hivatkozhat olyanként, mint amely számára felmentést adhat a tisztességtelen szerződési feltételek alkalmazására vonatkozó, az rPtk. 209. § (1) bekezdésében megfogalmazott tilalom alól.
- [27] Mindezek alapján a támadott kikötést jogszabálysértés nélkül vizsgálták érdemben az eljáró bíróságok, azonban a jogerős ítéletben foglaltaktól eltérően azt a Kúria az adott ügyben nem találta tisztességtelennek.
- [28] Egyetértett az I. rendű alperes azon hivatkozásával, hogy a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta és elmulasztotta értékelni azt a körülményt, hogy a jelzálogszerződés kötelezettjei és a kölcsönszerződés adósai, a felperes és a II. rendű alperes azonosak, vagyis a felperes egy személyben adós és zálogkötelezett. A tisztességtelenség érdemi vizsgálata körében az rPtk. 209. § (2) bekezdése [szerződéskötéskori 209/B. § (3) bekezdése] alapján jelentőséget kell tulajdonítani annak, hogy az rPtk. 525. § (1) bekezdés 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. Ezzel azonosan rendelkezik a felek közötti kölcsönszerződés VI.1. e) pontja. A kölcsönszerződés tehát felmondható bármilyen okból bekövetkező, bárkinek a magatartására visszavezethető jelentős értékcsökkenés esetén is. A kölcsönszerződés felmondásával esedékessé válik a kölcsön visszafizetésére vonatkozó követelés, és az adós

nemteltjesítése, illetve késedelme esetén megnyílik a kölcsönt biztosító zálogjog alapján a kielégítési jog. Így a perbeli kikötés a felperes jogait, kötelezettségeit, helyzetét nem változtatja meg hátrányosan.

- [29] A fentiekből következik, hogy a zálogszerződés 3.1. d) pontjának [2] pontban idézett része még ha szó szerint nem is egyezik meg az rPtk. 260. § (2) bekezdésének, illetve 261. § (2) bekezdésének rendelkezéseivel, figyelemmel az 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakra is, az adott ügyben - tartalmát, célját és hatását tekintve - a szerződéses szabályozás hiányában is érvényesülő törvényi rendelkezéseknek felel meg. A Kúria gyakorlata szerint a perbelivel lényegében azonos tényállás mellett nem minősül tisztességtelennek a zálogfedezet kielégítést veszélyeztető mértékű értékcsökkenése esetére a zálogfedezet eredeti értékére történő kiegészítésének az előírása a kielégítési jog megnyílásának a terhe mellett. Ezzel érdemben azonosan foglalt állást a Kúria több ítéletében is (Pfv.VI.21.573/2017/4.; Gfv.VII.30.715/2017/4.; Gfv.VII.30.024/2018/7.; Gfv. VII. 30.103/2018/7.). E határozatokban rámutatott arra, hogy a zálogszerződés valamely kikötése tisztességtelenségének érdemi vizsgálatakor nem hagyhatók figyelmen kívül a kölcsönszerződésre vonatkozó jogszabályi rendelkezések, így különösen az rPtk. 525. § (1) bekezdésének c) pontjában foglaltak, amennyiben a zálogkötelezettnek és a kölcsönszerződés adósának a személye egybeesik. A Kúria a teljesség kedvéért kiemeli, jelen per nem közérdekű per, a döntés csak a perben álló felekre terjed ki, a zálogkötelezett személyében esetlegesen bekövetkező változás esetén res iudicata-t nem eredményez.
- [30] A támadott kikötés nem jogosítja fel az alperest a kikötésben foglaltak egyoldalú értelmezésére, ezért a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján sem minősül tisztességtelennek. Érdemben azonosan foglalt állást a Kúria a Gfv.VII.30.024/2018/7. és Pfv.VI.21.573/2017/4. számú ítéleteiben is. Ezzel összefüggésben a Kúria hangsúlyozza, hogy megítélése szerint nem tekinthető tisztességtelennek az, miszerint a szerződéses rendelkezés nem részletezi, mikor következik be és ki állapítja meg, hogy milyen okból, milyen mértékű értékcsökkenés szolgál kellő alappal a fedezet kiegészítésére. Az rPtk. 261. § (2) bekezdése sem írja elő ennek szerződésbeli rendezését az ott rögzített esetben. Ugyanakkor az rPtk. 251. § (3) bekezdése, valamint a zálogszerződés ezzel azonosan rendelkező 3.3. pontja, 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. Az I. rendű alperes fedezetkiegészítésre való felhívása, továbbá az arra alapított felmondás megalapozottságát - gyakorlása esetén - a zálogkötelezett, illetve az adós vitássá teheti, amely esetben a jogvitát végső soron a bíróság dönti el, bírósági végrehajtáson

kívüli értékesítés esetén is.

- [31] A kifejtettek értelmében az ítéelőtábla az rPtk. 209.§ (1) bekezdése, illetve a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjának téves alkalmazásával állapította meg, hogy a perbeli kikötés tisztességtelen.
- [32] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletnek a zálogszerződés 3.1. d) pontjának [2] pontban idézett rendelkezése és az e feltételhez kapcsolt azonnali felmondási jog kikötése érvénytelenségét megállapító elsőfokú ítéleti rendelkezést helybenhagyó rendelkezését az rPp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a keresetet e körben elutasította.

Záró rész

- [33] A Kúria a mindhárom fokú eljárásban pervesztes felperest az rPp. 270. § (1) bekezdése szerint irányadó 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperes - 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdései alapján megállapított - áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíjából és az általa lerótt fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetékből álló másodfokú és felülvizsgálati eljárásban felmerült költségei megfizetésére. A felperes az illetékeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt kereseti illeték állam javára való megfizetésére a bírósági eljárásban a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) és (2) bekezdése alapján köteles.
- [34] Az ítélet elleni felülvizsgálatot az rPp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.
- [35] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az rPp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2019. június 18.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Tibold Ágnes sk. előadó bíró, Dr. Bajnok István bíró