

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.22.017/2018/6.

A tanács tagjai: . Kollár Márta tanácselnök
. Puskás Péter előadó bíró
. Ilisz Gabriella bíró

A felperes:

Az alperesek: I. rendű
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 érvénytelenségének a megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

őri Ítéltábla
Pf.III.20.231/2018/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

ékesfehérvári Törvényszék
16.P.20.735/2015/12.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletnek az I. rendű alperes, mint zálogjogosult, valamint a felperes és a II. rendű alperes jogelődje zálogkötelezettek között, 2006. november 29-én létrejött zálogszerződés 7. pontjának a „haladéktalan” kiegészítési kötelezettséget előíró rendelkezése tisztességtelenségét és szerződési kikötéskénti érvénytelenségét megállapító rendelkezését hatályában fenntartja, egyebekben hatályon kívül helyezi és e körben az elsőfokú ítéletet - a perköltségre vonatkozó rendelkezés kivételével - helybenhagyja.

- Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 7.000 (hétezer) forint perköltséget. Ezt meghaladóan a peres felek a költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. rendű alperes 2006. november 29-én CHF alapú kölcsönt nyújtott a felperesnek, a II. rendű alperesnek, valamint a II. rendű alperes jogelődjének. A kölcsön biztosítására ugyanezen a napon jelzálogszerződést is kötöttek a felperes és a II. rendű alperes jogelődjének az ingatlanára, amelynek 7. pontja szerint, ha a zálogtárgyak értékében a szerződés időtartama alatt a Banknak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következik be és a Bank megítélése szerint szükség van a biztosíték kiegészítésére, a Zálogkötelezettek és/vagy a kölcsönszerződés vonatkozó rendelkezése szerint az Adós a Bank felhívására haladéktalanul kötelesek újabb, a Bank szerint erre megfelelőnek ítélt biztosítékot nyújtani.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte a jelzálogszerződés 7. pontja részleges érvénytelenségének a megállapítását a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 209/A. §-a, valamint a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.05.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján.
- [3] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, míg a II. rendű alperes annak teljesítését nem ellenezte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint az irányadó régi Ptk. akkor hatályban volt 251. § (1) és (3) bekezdése, valamint a 260. § (2) bekezdése szerint a felperesnek mindvégig a kölcsönszerződésben vállalt kötelezettségéhez igazodó értékű zálogtárgyat kellett biztosítania. A felperes által kifogásolt rendelkezések a régi Ptk. rendelkezéseinek teljes egészében megfeleltek, így azok tisztességtelensége nem volt megállapítható és nem biztosítanak a felperesre nézve hátrányos, az I. rendű alperes által alkalmazható egyoldalú értelmezési lehetőséget sem. A régi Ptk. 525. § (1) bekezdés c) pontja szerint, ha a biztosíték értéke jelentősen csökken és azt az adós felszólítás ellenére sem egészíti ki, ez alapot adhat a szerződés azonnali hatályú felmondására. A szerződéses kikötés célja az volt, hogy a biztosíték mértéke a teljes futamidő alatt fennálljon, ami azonban nem biztosítja az I. rendű alperes részére a fedezetkiegészítés egyoldalú értelmezésének a jogát, vagy lehetőségét, mert ennek eldöntése objektív szakértői kérdés.
- [5] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és megállapította, hogy a hivatkozott kikötés tisztességtelen, szerződési kikötésként érvénytelen. A jogerős ítélet indokai szerint a szerződés 7. pontja tartalmilag eltér a régi Ptk. vonatkozó szabályozásától, ezért vizsgálni kellett annak tisztességtelenségét. A szerződéses rendelkezés az ingatlanfedezet értékének bármilyen, az I. rendű alperesnek fel nem róható ok miatti csökkenése esetén lehetővé teszi, hogy a bank felhívással kötelezze a zálogkötelezetteket és az adóst megfelelő biztosíték nyújtására. A régi Ptk. 261. § (2) bekezdése ezzel szemben csak a zálogtárgy állagromlásának az esetét szabályozza, azaz a biztosíték kiegészítésére vonatkozó kötelezettséget a

szerződés önmagában azzal megteremti, hogy az ingatlan értékében a banknak fel nem róható ok miatt értékcsökkenés következett be. A bank felszólítására a zálogkötelezett felperes a fedezet kiegészítésére mindenféleképpen köteles, függetlenül attól, hogy a zálogtárgy helyreállítható-e vagy sem. A kikötés tehát a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének a megsértésével, egyoldalúan és indokolatlanul, a felperes hátrányára állapítja meg a felek szerződésből eredő jogait, ezért az a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen, így a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdése értelmében semmis. Nincs jelentősége annak, hogy a Kormányrendelet milyen speciális jogorvoslati lehetőségeket biztosít, mert e rendelkezések a tisztességtelenség vizsgálatát nem zárták ki. A zálogtárgy értékcsökkenése valóban vitás lehet a felek között, ennek megítélése azonban az I. rendű alperes javára egyoldalú hatalmasságot nem teremt, így nem sérti a Kormányrendeletet.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben az I. rendű alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását. A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a támadott 7. pont a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseket tartalmazza, így tisztességtelenségnek nem minősülhet. Önmagában azonban a tisztességtelenséget az sem alapozná meg, ha a másodfokú bíróság álláspontjának megfelelően a kikötés valóban eltérne a törvényi szabályozástól és a fedezet kiegészítésének az eseteit ahhoz képest szigorúbban határozná meg. A régi Ptk. 261. § (2) bekezdése ugyanis a törvényi szabályozástól történő eltérést nem tiltja. Az I. rendű alperesnek az akkor hatályban volt, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: régi Hpt.) 78. § (1) bekezdése szerint is biztosítania kellett a kölcsönt és a biztosíték meglétét, követelésének folyamatos fedezettségét ellenőriznie kellett. A prudens banki működésre vonatkozó követelménynek felelt meg tehát az I. rendű alperes tevékenysége és a vitatott szerződéses kikötés. Az I. rendű alperes már a hitel kihelyezésekor is felértékelte a meglévő biztosíték értékét és ugyanezen szabályok alapján hozza meg az esetleges döntését a fedezetkiegészítés megítélése során is. A zálogtárgy értékének csökkenése egy objektív körülmény és azt a jogerős ítélet sem vitatta, hogy ennek megítélése körében egyoldalú hatalmasságot a kikötés az I. rendű alperesnek nem biztosított. A zálogtárgy értékében a kölcsönszerződés aláírását követően bekövetkezett változásokra az I. rendű alperesnek semmilyen ráhatása nincs. Nincs ráhatása az I. rendű alperesnek az árfolyamváltozásokra sem, így nem az I. rendű alperes értelmezésén múlik, hogy a zálogtárgy kellő fedezetet nyújt-e a fennálló tartozásra. A biztosíték értékének a megőrzése a felperes szerződésben vállalt kötelezettsége, az alperes csupán annak ellenőrzésére jogosult. A támadott szerződéses kikötés alapján tehát az alperes összesen annyi jogosultságot kapott, hogy a zálogtárgy értékében bekövetkezett változásokra tekintettel felhívja a zálogkötelezettet a fedezet kiegészítésére. Figyelemmel a zálogszerződésre és a vonatkozó jogszabályokra a biztosíték értéke csökkenésének a megítélése, a biztosíték elégséges voltának a megállapítása már objektív szakértői feladat, amellyel kapcsolatosan jogorvoslati lehetőség is rendelkezésre áll.
- [7] A felperes, valamint a II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem részben megalapozott.
- [9] Az eljáró bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg, de a másodfokú bíróság által abból levont jogi következtetésekkel a Kúria csak részben értett egyet, a jogerős ítélet nem felel meg teljes egészében a jogszabályoknak.

- [10] A Kúria a jogerős ítéletet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatta felül.
- [11] A jogerős ítéletben foglaltaknak megfelelően az I. rendű alperes tévesen hivatkozott a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a szerződés támadott 7. pontja megfelelt a régi Ptk. akkor hatályos 261. §-a (2) bekezdésében foglaltaknak, mert a szerződéses kikötés több elemében is eltért a jogszabálytól, ezért - a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése alapján - a rendelkezés tisztességtelenségének vizsgálata nem volt kizárt.
- [12] A jogerős ítéletben kifejtettek szerint azért tisztességtelen a kikötés, mert nem csak a zálogtárgy állagának a romlása, hanem annak egyéb okból bekövetkező értékcsökkenése is módot ad az I. rendű alperesnek arra, hogy követelje a kiegészítő biztosítékot. Ez a kötelezettség valóban eltér a régi Ptk. szabályozásától, mert a zálogtárgy értékcsökkenése nem csak állagromlás, hanem egyéb okok következtében is előállhat. Önmagában azonban az, hogy a szerződés ebben az esetben is lehetőséget ad a hitelezőnek arra, hogy a biztosíték kiegészítését követelje még nem tisztességtelen. A régi Ptk. ekkor hatályos 525. § (1) bekezdés c) pontja kifejezetten a hitelező azonnali hatályú felmondási jogát is biztosítja arra az esetre, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki. A jogszabály által biztosított felmondási ok a szerződéses kikötésnek megfelelően nem csak az állagromlás, hanem az egyéb okokból fennálló értékcsökkenésekre is vonatkozik. A tisztességtelenség megállapításának a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése szerinti feltételei tehát ebben a körben nem állnak fenn.
- [13] Nem jelent tisztességtelenséget az sem, hogy a szerződésben a felek nem rögzítették az értékcsökkenés mértéke meghatározásának a mechanizmusát. A kikötés ugyanis - a másodfokú bíróság által is kifejtetteknek megfelelően - nem biztosított az I. rendű alperes javára semmilyen korlátlan, egyoldalú hatalmasságot. Az értékcsökkenés megállapításának, a kiegészítő biztosíték követelésének a menetét a régi Ptk. 251. § (3) bekezdése, a 260. § (2) bekezdése, a régi Hpt. 78. § (1) és (4) bekezdése, továbbá a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.01.) PM rendelet határozták meg és rendezték. Ezeknek megfelelően tisztázott, hogy mindezt a zálogkötelezett mikor és milyen módon vitathatja és az ügyben a felek végső soron bírósághoz is fordulhatnak.
- [14] Az ügyben nem volt vitás, hogy a perbeli szerződéses rendelkezés a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdés a) pontját nem sértette.
- [15] A Kúria azonban - az alperes előkészítő iratában foglaltaknak megfelelően - eseti döntésében már kifejtette, hogy az újabb megfelelő biztosíték nyújtására vonatkozó kötelezettség haladéktalan teljesítésének az előírására vonatkozó rendelkezés tisztességtelensége fennáll. A „haladéktalan” kikötés azonnali, tehát késedelmet nem tűrő és mérlegelést nem engedő teljesítést jelent, amely szemben áll a régi Ptk. 261. § (2) bekezdésében foglaltakkal, a jogszabályi előírás szerint ugyanis ilyen esetben megfelelő határidőt kell biztosítani a zálogkötelezett részére, amely határidő megfelelosége még vitássá is tehető. (Kúria Gfv.VII.30.074/2018/5. számú határozata) A kikötésnek ez a rendelkezése tehát a keresetnek megfelelően tisztességtelen és így érvénytelen.
- [16] A Kúria a kifejtettek tekintettel a jogerős határozatot a régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján az alaposnak ítélt követelésrészt meghaladóan - a perköltségek tekintetében is - hatályon kívül helyezte és a keresetet elutasító elsőfokú bírósági ítéletet egyebekben a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Záró rész

- [17] A felek az ügyben tárgyalás tartását nem kérték, ezt a Kúria sem tartotta szükségesnek, ezért a a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.
- [18] A Kúria döntésének megfelelően a pernyertesség-pervesztesség módosult - egyenlő - arányára tekintettel az első- és másodfokú bíróság ítéletét a perköltség viselése tárgyában is meg kellett változtatni. A Kúria régi Pp. 239. § és a 270. § (1) bekezdése értelmében a fellebbezési és felülvizsgálati eljárásban is irányadó régi Pp. 81. § (1) bekezdése alapján úgy rendelkezett, hogy a felek a felmerült egyenlő arányú megosztása mellett kötelesek viselni a saját költségüket. A felperes 36.000 forint kereseti és 48.000 forint fellebbezési, az I. rendű alperes pedig 70.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket rótt le. Az I. rendű alperes ennek megfelelően köteles 7000 forint felmerült költséget megtéríteni a felperesnek.
- [19] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2019. október 29.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, dr. Ilisz Gabriella s.k. bíró
A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bírószági ügyintéző