

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.103/2018/7.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke

. Tibold Ágnes előadó bíró

. Csőke Andrea bíró

A felperes:

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

Az alperesek: I. rendű,

II. rendű

Az I. rendű alperes képviselője: Lajer Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr.
Lajer Zsolt 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: Győri
Ítéltábla Pf.II.20.003/2017/4. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Győri Törvényszék
11.P.20.390/2016/9. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 12.700 (tizenkétezer-hétszáz) forint másodfokú és 82.700 (nyolcvankétezer-hétszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy az I. rendű alperes a felülvizsgálati eljárásban tévesen lerótt 13.961 (tizenháromezer-kilencszázhatvanegy) forint illeték visszaigénylésére jogosult.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes és a II. rendű alperes mint zálogkötelezettek, valamint

az I. rendű alperes mint jelzálogjogosult 2008. október 9-én ingatlant terhelő önálló jelzálogszerződést kötöttek egymással az ugyanezen a napon kelt, a felperes és a II. rendű alperes mint adósok és az I. rendű alperes mint hitelező között létrejött deviza alapú kölcsönszerződés biztosítására.

- [2] A zálogszerződés 7.1. pontja értelmében az önálló zálogjogból való kielégítési jog felmondással nyílik meg, a felmondás közlését követő 8. napon. A zálogjogosult és a zálogkötelezett felmondással akkor élhetnek, ha a bank a kölcsönszerződést felmondta. Azt a b) pont rendelkezése szerint a zálogjogosult akkor is felmondhatja, ha:

„a Zálogtárgy állaga tartósan romlik, vagy értéke tartósan lecsökken, és emiatt vagy más ok miatt a Zálogtárgy értékének csökkenése olyan mértékű, hogy az a biztosított Követelésnek az önálló zálogjogból való kielégítését veszélyezteti. A Zálogjogosult ebben az esetben csak akkor mondhatja fel a Zálogszerződést, ha az Adós vagy a Zálogkötelezett a Bank által megjelölt megfelelő határidő alatt a Zálogtárgy állagát nem állította helyre, vagy a Kölcsön fedezetét további ingatlanbiztosítékkal nem vagy nem kellő mértékben egészíti ki”.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes keresetében a zálogszerződés [2] pontban idézett rendelkezése tisztességtelenségének megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 209. § (1) és (4) bekezdése, 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 és (2) bekezdés f) pontjára hivatkozással.
- [4] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. A II. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Határozata indokolásában utalt a fedezet értékelésével kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekre, és úgy ítélte, hogy az I. rendű alperes a fedezetül szolgáló ingatlan értékét nem kontroll nélkül, önhatalmúlág vizsgálja, az ezzel kapcsolatos eljárását jogszabályok rögzítik és szabályozzák. Jogi álláspontja szerint a támadott szerződéses rendelkezés a szerződéskötés időpontjában hatályos rPtk. 525. § (1) bekezdés c) pontjának átültetését tartalmazza, ezért a 209. § (5) bekezdése alapján nem minősülhet tisztességtelenségnek.
- [6] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezését megváltoztatta és megállapította, hogy a zálogszerződés 7.1.(b) pontjának azon

rendelkezése, amely szerint „vagy értéke tartósan csökken és emiatt, vagy más ok miatt”, tisztességtelen, semmis kikötés. Mellőzte a felperes elsőfokú perköltségben marasztalását, és egyetemesen kötelezte az I. és II. rendű alpereseket a felperes első- és másodfokú perköltségének megfizetésre.

- [7] A jogerős ítéletben foglaltak szerint a keresettel támadott jelzálogszerződés perbeli kikötése csak részben felel meg az rPtk. irányadó rendelkezéseinek. Az rPtk. 260. § (2) bekezdése és a jelzálogjogra irányadó különös szabályozás [261. § (2) bekezdés] kizárólag – kielégítést veszélyeztető mértékű – állagromlás esetén teremt a zálogjogosultnak lehetőséget arra, hogy a kielégítési jog megnyílt jogkövetkezményének terhével a zálogkötelezettől a zálogtárgy helyreállítását, vagy megfelelő biztosíték nyújtását követelje, mégpedig akkor, ha a zálogtárgy állagromlásáért a tulajdonos felelős.
- [8] A másodfokú bíróság kiemelte, a zálogjog dologi jogi jogintézmény, melynek a lényegi tartalmát adó jogszabályi rendelkezések kógensek. A zálogjogból eredő jogosultságok gyakorlásának és kötelezettségek teljesítésének egyes részleteit érintő, kiegészítő jellegű szabályozás körében érvényesül ugyan az rPtk. diszpozitivitása, de lényegesen szűkebb keretek között, mint a kötelmi jog területén. Az ítéltábla megítélése szerint ezért a szerződési feltétel az rPtk. 209. § (1) és (4) bekezdése, a 209/A § (2) bekezdése és a Korm. rendelet 1. §. (1) bekezdés a) és b) pontjai, valamint 2. § f) pontja alapján semmis.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [9] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását, valamint a perköltségre vonatkozó rendelkezés megváltoztatását kérte. Állította, a jogerős ítélet sérti az rPtk. 200. § (1) bekezdését, 209. § (1), (2) és (5) bekezdését, 260. § (2) bekezdését, 261. § (1) bekezdését, a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontját, 2. § f) pontját, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 81. § (1) bekezdését és 221. § (1) bekezdését.
- [10] Az I. rendű alperes véleménye szerint a jogerős ítélet jogszabálysértő, mert olyan szerződéses rendelkezés tisztességtelenségét vizsgálta, amelyet a felek a jogszabály előírásának megfelelően határoztak meg.
- [11] Amennyiben a kikötés mégsem tartozna az rPtk. 209. § (5) bekezdésének hatálya alá, a jogerős ítélet ebben az esetben is jogszabálysértő, mert nem tartalmaz indokolást sem a Korm. rendelet általa megjelölt pontjaiba ütközésre, sem arra nézve, hogy az miért és mennyiben állapítja meg egyoldalúan és indokolatlanul, a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével a fogyasztó hátrányára a szerződő felek szerződésből eredő jogait és

kötelezettségeit. Az álláspontját alátámasztó bírói gyakorlatra hivatkozással részletesen kifejtette, hogy a perbeli kikötés miatt nem ütközik a jogerős ítéletben felhívott jogszabályokba. Hangsúlyozta, a kikötés érvénytelenségének megállapítása esetén a felek jogviszonyára az rPtk. 525. § (1) bekezdés c) pontjának rendelkezése érvényesülne.

- [12] Az I. rendű alperes előadta, a másodfokú bíróság a részleges pernyertesség ellenére kötelezte a felperes teljes perköltségének megfizetésére.
- [13] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [14] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okokból jogszabálysértőnek találta.
- [15] A Kúria a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott rPtk. 209. § szerződéskötéskor hatályos (5) bekezdése alapján elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a zálogszerződés 7.1.(b) pontjának felülvizsgálat tárgyát képező szövegrésze a jogszabály előírásának megfelel-e, így az egyáltalán tisztességtelennek minősülhet-e.
- [16] A Kúria megítélése szerint az a jelzálogjogra vonatkozó rendelkezésekben [rPtk. 260. § (2) bekezdés, 261. § (2) bekezdés] nem szereplő, a zálogtárgy állagromláson túli, „egyéb okból” bekövetkező értékcsökkenése tekintetében ténylegesen eltér a normaszövegtől, ezért a tisztességtelenségének vizsgálatát az rPtk. 209. § (5) bekezdése nem zárja ki. A jogerős ítéletben foglaltaktól eltérően azonban azt a Kúria az adott ügyben nem találta tisztességtelennek.
- [17] A Kúria kiemeli, hogy jelen ügyben a felperes egyaránt személyi és dologi kötelezett. 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. A kölcsönszerződés tehát felmondható nem állagromlás miatti, azaz egyéb okból bekövetkező jelentős értékcsökkenés esetén is. A zálogszerződés 7.1. pontja szerint a zálogszerződés felmondására akkor van többek között lehetőség, ha a bank a kölcsönszerződést felmondta, de felmondási ok a per tárgyát képező szerződéses rendelkezésben szereplő feltételek bekövetkezése is. A Kúria hangsúlyozza, ha a per tárgyát képező szerződéses rendelkezés tisztességtelenségét megállapítaná, az azzal a következménnyel járna, hogy a szerződéses rendelkezés a szerződésből kihullana. Ez azonban a felperes helyzetén nem változtatna, mivel a 7.1. pontnak a per tárgyát nem képező rendelkezése szerint a kölcsönszerződés felmondása esetén a zálogszerződés felmondható. Így a per tárgyát képező szerződéses

rendelkezésnek a másodfokú bíróság által tisztességtelennek talált rendelkezése a felperes jogaira, kötelezettségére, helyzetére nem hat ki.

- [18] 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.
- [19] A fentiekből következik, hogy a 7.1.b) pont felülvizsgálat tárgyát képező, az rPtk. 261. § (2) bekezdésének rendelkezésétől eltérő szövegrésze, figyelemmel az 525. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakra is, tartalmát, célját és hatását tekintve a szerződéses szabályozás hiányában is érvényesülő törvényi rendelkezéseknek felel meg. A zálogfedezet zálogból való kielégítést veszélyeztető értékcsökkenése esetére a zálogfedezet eredeti értékére történő kiegészítésének az előírása a kielégítési jog megnyílásának a terhe mellett, nem minősül tisztességtelennek. A Kúria már több ítéletében is érdemben ezzel azonosan foglalt állást (Pfv.VI.21.573/2017/4. ; Gfv.VII.30.715/2017/4. ; Gfv.VII.30.024/2018/7.).
- [20] A perbeli kikötés jogerős ítéletben tisztességtelennek nyilvánított rendelkezése nem jogosítja fel az I. rendű alperest a kikötésben foglaltak egyoldalú értelmezésére, nem jogosítja fel az I. rendű alperest arra sem, hogy a saját teljesítésének a szerződésszerűségét megítélje, és nem teszi az I. rendű alperes teljesítését olyan feltételtől függővé, amelynek bekövetkezte kizárólag az I. rendű alperes akaratán múlik, így nem meríti ki a Korm. rendelet (1) bekezdés a) és b) pontjában, valamint 2. § f) pontjában írtakat. E vonatkozásban egyébként - egyetértve a felülvizsgálati kérelemben írtakkal - a jogerős ítélet nem is tartalmaz érdemi indokolást.
- [21] A Kúria ezért az rPp. 275. § (4) bekezdése alapján a rendelkező rész szerint határozott.

Záró rész

- [22] A Kúria - döntésére tekintettel - megváltoztatta a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezést, és a másodfokú és a felülvizsgálati eljárásban pervesztes felperest az rPp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján

kötelezte az I. rendű alperes által lerótt 70.000 forint felülvizsgálati eljárási illetékből és a jogi képviseleti munkadíjból álló költségnek megfizetésére. Utóbbi mértékét mindkét fokú eljárásban a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján, áfával növelten összegben állapította meg.

- [23] A Kúria észlelte, hogy az I. rendű alperes tévesen rótt le a meg nem határozható pertárgyérték alapján számított illetéken felül további 13.961 forintot. Az átutalással megfizetett többlet illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 80. § (1) bekezdés g) pontja alapján - az adóhatósághoz intézett kérelemmel - visszaigényelheti. A kérelem elbírálására az adóhatóság rendelkezik hatáskörrel.
- [24] Az ítélet elleni felülvizsgálatot az rPp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.
- [25] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az rPp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2018. november 20.

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