

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.061/2019/4

A tanács tagjai: . Tibold Ágnes a tanács elnöke
. Csesznok Judit Anna előadó bíró
. Vezekényi Ursula bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Zilahy és Társa Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Zilayné dr. Gellei Emőke ügyvéd

Az I. rendű alperes:

Az I. rendű alperes képviselője: Pintér és Szabó Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Szabó Tamás ügyvéd

A II. rendű alperes:

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi
Ítéltábla 14.Gf.40.082/2018/4/II. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Budapest Környéki
Törvényszék 6.G.40.329/2016/14. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezését hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes mint adós és az I. r. alperes mint hitelező között 2005. október 20. napján deviza alapú kölcsönszerződés jött létre.
- [2] A kölcsönszerződés VII.1 pontja szerint az I. rendű alperes egyebek mellett jogosult azonnali hatállyal felmondani a kölcsönszerződést „- ha az Ingatlan(ok) állapotában, állagában olyan jelentős változás vagy romlás következik be, amely a Bank megítélése szerint veszélyeztetheti a Banknak az Ingatlan(ok)ból, mint zálogtárgy(ak)ból való kielégítését”.
- [3] A VII. 2. pont értelmében az adós kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettsége a felmondás postára adását követő második napon lejárttá és egy összegben, svájci frank pénznemben esedékessé válik, teljesítésének hiányában pedig a bank a számlán kezelt egyenleg után a kényszerhitelre vonatkozó kamatot jogosult felszámítani.
- [4] A kölcsönszerződés biztosítékeként a felek jelzálogszerződést is kötöttek, amelyben a fedezeti ingatlan hitelbiztosítéki értékét

független szakértő által becsülten 16.987.500 forintban határozták meg.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [5] A felperes keresetében - többek között - az I. rendű alperessel kötött kölcsönszerződés VII.1. pontja [2] pontban idézett negyedik bekezdése érvénytelenségének megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 209/A. § (2) bekezdése, valamint a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) több rendelkezése alapján. A II. rendű alperessel szembeni keresete a fentiek tüzésére irányult.
- [6] A kölcsönszerződés VII.1. pontja körében keresete alátámasztásául arra hivatkozott, hogy az azonnali hatályú felmondás gyakorlásának feltételei nem világosak, mert a bank maga dönti el, hogy mit tekint állapot- és állagromlásnak, valamint a rPtk. szabályaihoz képest bármely okból bekövetkező értékcsökkenés esetére felmondási jogot biztosít a hitelezőnek.
- [7] Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.
- [8] A VII. 1. pont körében hangsúlyozta, hogy a zálogszerződés rögzítette az ingatlan fedezeti értékét, így egyértelműen meghatározott, hogy milyen mértékű fedezetet kell a felperesnek biztosítania a teljes futamidő alatt, valamint a rendelkezés tartalmilag megfelel az rPtk. 260. § (2) bekezdésének és 261. §-ának, ezért a 209. § (5) bekezdése alapján nem állapítható meg a tisztességtelensége.
- [9] A II. rendű alperes a perben védekezést nem terjesztett elő.

Az első- és másodfokú ítélet

- [10] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a kölcsönszerződés VII.1. pont 4. bekezdésének idézett rendelkezése; továbbá a VII.10. - helyesen: VIII.10. - pontja semmis, amelyek mellőzésével egyebekben a szerződés változatlan feltételekkel köti a feleket. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.
- [11] A kölcsönszerződés VII.1. pontja körében kifejtette, hogy a rPtk. 261. § (1) és (2) bekezdéséhez képest a támadott szerződési feltétel az I. rendű alperes hitelezőt a fogyasztó hátrányára a zálogfedezeti szabályoktól eltérően és egyoldalúan jogosítja fel a kölcsönszerződés felmondására anélkül, hogy kötelezné a rPtk. 261. § (2) bekezdése szerinti fedezetkiegészítésre. Emellett kizárólag az I. rendű alperest jogosítja fel annak megállapítására, hogy a fogyasztó felperes teljesítése szerződésszerű-e, így egyoldalúan jogosítja fel a szerződés felmondására. Mindezek alapján a támadott feltétel a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), b) és d) pontjába ütközik, így a (2) bekezdés szerint tilos szerződéses kikötés, azaz

az rPtk. 200. § (2) bekezdése alapján jogszabályba ütközik, ezért semmis.

- [12] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta, és a kölcsönszerződés VIII.10. pontja tekintetében a keresetet elutasította. Egyebekben – a felülvizsgálattal érintett rendelkezés tekintetében – az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.
- [13] Az rPtk. 209. § (1) bekezdésére, 261. § (1) és (2) bekezdésére és az Európai Unió Bíróságának C-415/11. számú ítéletében kifejtettekre hivatkozva megállapította, hogy a kölcsönszerződés VII.1. pontjának 4. bekezdése körében az elsőfokú bíróság helytálló jogi következtetéssel állapította meg, hogy a támadott rendelkezés semmis. Az rPtk. zálogjogi szabályai alapján a zálogtárgy állagának romlása esetén, ha az a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult elsősorban annak helyreállítását, vagy megfelelő biztosíték adását kérheti, és csak ennek hiányában jogosult kielégítési jogának gyakorlására. Sem az rPtk. 260. § (2) bekezdése, sem a 261. § -a nem biztosít azonnali hatályú felmondási, illetve kielégítési jogot a zálogjogosultnak. Az rPtk. 525. §-ának (1) bekezdés c) és d) pontjának rendelkezései sem feleltethetők meg a támadott szerződési feltételnek, amely az rPtk. 525. §-ának (1) bekezdésében írt valamennyi rendelkezésen túl biztosítja a hitelező számára az azonnali hatályú felmondást anélkül, hogy az adóst előzetesen bármilyen további intézkedésre, fedezet kiegészítésére, vagy az állagromlás megszüntetésére, az ingatlan állagának helyreállítására hívná fel. Az ilyen rendelkezésnek nincs kellő indoka, a fogyasztót az irányadó jogszabályi rendelkezésekhez képest kedvezőtlenebb jogi helyzetbe hozza, mert a felmondás következtében két nap múlva a teljes követelése lejárttá válik, ami után a bank – amennyiben nem történik teljesítés – szankciós kamatot jogosult érvényesíteni és kielégítési jogát gyakorolhatja az ingatlanból. Az azonnali hatályú felmondás a zálog- és a kölcsönszerződésekre vonatkozó diszpozitív szabályokból nem vezethető le, a jogszabályban előírt kötelezettséghez képest olyan többletet fogalmaz meg, amelyet az adós mint ésszerűen eljáró fogyasztó, egyedi megtárgyalás esetén nyilvánvalóan nem fogadna el. Az a hitelező számára az adóssal szemben így indokolatlan és egyoldalú előnyt határoz meg, és sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, mivel a nemzeti jogszabályok a hátrányt nem orvosolják.
- [14] A szerződési feltétel és az irányadó jogi norma egyezősége nem állapítható meg, ezért az adott esetben az rPtk. 209. § (5) bekezdése nem alkalmazható, a feltétel az rPtk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen, valamint kimeríti a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltakat is, így az rPtk. 209/A. § (2) bekezdése alapján semmis.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a VII.1. pont 4. bekezdése vonatkozásában előterjesztett kereset elutasítását kérte.
- [16] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében állította, a jogerős ítélet a kölcsönszerződés VII.1. pont 4. bekezdését érintően a rPtk. 260. §-ának, 261. §-ának 209. § (1) és (5) bekezdésének, 209/B. § (3) bekezdésének, 525. § (1) bekezdésének, a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a), b) d) pontjának és (2) bekezdésének téves értelmezésével és alkalmazásával állapította meg annak tisztességtelenségét.
- [17] Az I. rendű alperes hangsúlyozta, hogy a felek a jelzálogszerződésben rögzítették az ingatlan biztosítéki értékét, így meghatározták, hogy a felperesnek milyen értékű fedezetet kell biztosítania. Utalt arra, hogy az rPtk. 261. § és 260. § (2) bekezdése alapján a zálogtárgy romlása esetén jogosult az esetleges felmondásra, így a kikötés nem minősülhet tisztességtelennek. Álláspontja szerint az első- és a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta továbbá az rPtk. 525. § (1) bekezdés c) és d) pontjában foglaltakat, melyek szintén lehetővé teszik a felmondást a hitelező számára. Mivel a támadott szerződéses rendelkezés az rPtk. e szabályainak felel meg, annak megfelelően került megfogalmazásra, tisztességtelensége az rPtk. 209. § (5) bekezdése alapján nem állapítható meg.
- [18] Álláspontja szerint félreértelmezte az első- és másodfokú bíróság a Korm. rendeletben foglaltakat is, mert e szerződési feltétel nem biztosítja azt a jogot a számára, hogy egyoldalúan döntse el a felperesi teljesítés szerződésszerűségét, hiszen ez csak abban az esetben állna fenn, ha maga a szerződéses rendelkezés ekként rendelkezne.
- [19] A szerződés felmondásának joga minden esetben az arra jogosult egyoldalú döntésén és értelmezésén alapul. Ez azonban még nem teszi az adott szerződési feltételt tisztességtelenné. Önmagában az, hogy az egyik fél megtagadhatja valaminek a teljesítését, ha szerinte a másik fél nem teljesített szerződésszerűen, vagy felmondhatja ez esetben a szerződést, nem minősülhet tisztességtelennek csak akkor, ha a másik félnek ezt a szerződés szerint kötelező elfogadnia, illet azonban a támadott rendelkezés nem tartalmaz.
- [20] Kifejtette továbbá, hogy az rPtk. 209/B. § (3) bekezdésének sérelme abban áll, hogy mind az első-, mind a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt is, hogy a kölcsönszerződés vitatott rendelkezését a kölcsön- és a jelzálogszerződés összes rendelkezésének a figyelembe vételével kell értékelni és nem egyes mondatrészek kiragadásával. Nem hagyható figyelmen kívül tehát az a tény, hogy a felperest a zálogszerződésben vállalt kötelezettségek is terhelik.
- [21] A felperes és a II. rendű alperes felülvizsgálati eljárásban nyilatkozatot nem tett.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [22] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt az alábbiak szerint nem találta jogszabálysértőnek.
- [23] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében arra hivatkozott, hogy a keresettel támadott rendelkezés a szerződéskötéskor hatályos rPtk. 209. § (5) bekezdésében szabályozott körbe tartozó szerződéses rendelkezésnek minősül, azaz annak tartalmát a jogszabályok előírásának megfelelően határozták meg, így annak tisztességtelensége nem vizsgálható. A Kúriának erre tekintettel elsődlegesen ebben a kérdésben kellett állást foglalnia.
- [24] A Kúria utal arra, hogy a kölcsönszerződés megkötésének időpontjában hatályos rPtk. 209. §-nak (5) bekezdése nem volt, az I. rendű alperesi hivatkozáshoz hasonló tartalmú rendelkezést ebben az időpontban az rPtk. 209/B. § (6) bekezdése tartalmazott. A Kúria az I. rendű alperes ezen hivatkozását az rPp. 272. § (3) bekezdésére figyelemmel érdemben vizsgálta és megállapította, a kölcsönszerződés VII. 1 pontja 4. bekezdése – a jogerős ítéletben helytállóan kifejtettek szerint – lényegesen eltér az I. rendű alperes által e körben hivatkozott rPtk. 525. § (1) bekezdés c) és d) pontjától és az rPtk. 260-261. §-ában foglaltaktól, így a tisztességtelenségének vizsgálatát a szerződéskötéskor hatályos rPtk. 209/B. § (6) bekezdése nem zárja ki az alábbiak szerint.
- [25] Az I. rendű alperes arra alappal hivatkozott, hogy a felperes nem csak dologi kötelezett, hanem egyben a kölcsönszerződés adója is, amire figyelemmel kell lenni a támadott kikötés tisztességtelenségének a megítélésekor. Azonban az rPtk-ban a hitel- és a kölcsönszerződésekre vonatkozó rendelkezések között elhelyezett 525. § (1) bekezdés c) pontjában szabályozott felmondási okon is lényegesen túlmutat a támadott rendelkezés, ugyanis annak gyakorlásához fedezetkiegészítésre való felhívás kiadását nem írja elő. Az rPtk. 260. § (2) bekezdése és 261. §-a pedig kielégítési jog gyakorlásához a fedezetkiegészítésre, illetve a zálogtárgy helyreállítására vagy biztosítékadásra való – eredménytelen – felhívást írja elő, amelyet a támadott kikötés nem tartalmaz.
- [26] Az 525. § (1) bekezdés d) pontja ugyan valóban nem írja elő a hitelező előzetes eredménytelen felszólítását mint a felmondás előfeltételét, ugyanakkor az itt szabályozott esetkör – az adós vagyoni helyzetének romlása, vagy a fedezet elvonására irányuló magatartása – a jogerős ítéletben helyesen írtak szerint nem feleltethető meg a támadott kikötésnek: az ingatlan állagában bekövetkezett jelentős változásnak, romlásnak.
- [27] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a támadott kikötés rPtk. 261., 260. § (2) bekezdésének és 525. § a c) és d) pontjainak való megfelelés körében hivatkozott arra is, hogy ennek vizsgálata során a zálogszerződés rendelkezéseit is figyelembe kell venni az rPtk. 209/B. § (3) bekezdése alapján. Az I. rendű alperes azonban az

álláspontját e körben alátámasztó konkrét szerződéses rendelkezéseket nem jelölt meg, ugyanakkor nem vitatta a jogerős ítélet azon megállapítását, hogy a kikötés a felmondás jogát anélkül biztosítja az I. rendű alperesnek, hogy előtte köteles lenne a fedezet kiegészítésére vonatkozó felhívás kiadására, amely nem vezet eredményre.

- [28] A felülvizsgálati kérelemben előadott érvelés, miszerint a felmondás joga minden esetben az arra jogosult döntésén és értelmezésén alapul, továbbá a felmondás jogszerűségét az adós vitathatja, nem volt alkalmas a jogerős ítélet azon indokainak cáfolására, hogy a fogyasztó hátrányára az rPtk. diszpozitív szabályaitól eltérő kikötés azért bontja meg a szerződéses egyensúlyt, mert nem ad lehetőséget a fogyasztónak arra, hogy a felmondás okát a bank felhívására az abban megjelölt megfelelő határidő alatt elhárítsa, mivel a támadott kikötés értelmében a fedezetül szolgáló ingatlan állapotának romlása önmagában megnyitja a bank azonnali hatályú felmondási jogát, ami a teljes tartozás azonnali esedékességét eredményezi.
- [29] Tekintettel a felülvizsgálati kérelem idézett tartalmára, a Kúria a jogerős döntés fenti indokainak jogszerűségét nem vizsgálhatta, így csak utal arra, hogy a jogerős ítéletben kifejtetteket maradéktalanul osztotta.
- [30] A Kúria rögzíti, nem volt érdemben vizsgálható a megsértett jogszabályhelyként megjelölt Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja, mert a jogerős ítélet – szemben az elsőfokú ítélettel – a kikötés ezen jogszabályhelyeken alapuló tisztességtelenségét nem állapította meg.
- [31] A Kúria mindezekre figyelemmel a jogerős ítéletnek a felülvizsgálattal érintett rendelkezéseit az rPp. 275. § (3) bekezdése alapján fenntartotta.

Záró rész

- [32] Az eredménytelen felülvizsgálati kérelemre tekintettel rPp. 270. § (1) bekezdése szerint irányadó rPp. 78. § (1) alapján az I. rendű alperes költségeit viselni köteles. A felperes és a II. rendű alperes a felülvizsgálati eljárásban nyilatkozatot nem tettek, így költségük nem merült fel.
- [33] Az ítélet elleni felülvizsgálatot az rPp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.
- [34] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2019. november 19.

Dr. Tibold Ágnes sk. a tanács elnöke, Dr. Csesznok Judit Anna sk.
előadó bíró, Dr. Vezekényi Ursula sk. bíró

