

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.306/2019/5.

A tanács tagjai: . Farkas Attila a tanács elnöke
. Bajnok István előadó bíró
. Gáspár Mónika bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Székely Gábor Ügyvédi Iroda

Az alperes:

Az alperes képviselője: Pintér és Szabó Ügyvédi Iroda

A per tárgya: szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.962/2018/5-II. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 3.G.44.340/2017/6. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 156.100 (százötvenhatezer-egyszáz) forint együttes első- és másodfokú perköltséget, valamint felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 36.000 (harminchatezer) forint kereseti illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes mint adós és zálogkötelezett, illetve az alperes mint hitelező és zálogjogosult 2007. augusztus 13-án kölcsönszerződést és - annak biztosítékaul - önálló zálogjogot alapító szerződést kötöttek.

- [2] A zálogszerződés 13. pontjának első bekezdése a következő rendelkezést tartalmazta: „Felek megállapodnak abban, hogy az önálló zálogjogból való kielégítési jog megnyílik, amennyiben a Zálogjogosult vagy a Zálogkötelezett a jelen szerződést felmondja. A felmondás azonnali hatályú, amelynek következtében a Zálogjogosult kielégítési joga a felmondás közlését követő első napon megnyílik. A Zálogjogosult, illetőleg a Zálogkötelezett felmondással akkor élhet, ha (i) a zálogjoggal biztosított követelés kötelezettje (Adós) az esedékességkor szerződésszerűen nem teljesíti a zálogjoggal biztosított tartozásait, vagy (ii) ha a Zálogjogosult a Kölcsönszerződést az abban megjelölt bármely ok miatt felmondja, továbbá (iii) ha a zálogtárgy romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti és a Zálogkötelezett a Zálogjogosult felhívása ellenére a Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki.”

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes módosított keresetében a zálogszerződés fenti 13. pontjában írt kikötés harmadik mondata (iii) pontra vonatkozó részének tisztességtelenségen alapuló semmisségének megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 209. § (1) bekezdése, 209/A. § (2) bekezdése, valamint a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a), b) pontjai és 2. § f) pontja alapján.
- [4] Arra hivatkozott, hogy a szerződési feltételnek az a kitétele, ami akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatti értékcsökkenése esetén lehetővé teszi a zálogjogosult számára a zálogszerződés felmondását, a fogyasztó hátrányára egyoldalú hatalmassággal ruházza fel az alperest, egyúttal lehetőséget teremt számára a szerződés egyoldalú értelmezésére.
- [5] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította az önálló zálogjogot alapító szerződés 13. pontjában foglalt, a [2] pontban idézett rendelkezései érvénytelenségét. Ítéletének indokolása szerint az rPtk. 209. § (5) bekezdésében meghatározott tiltó rendelkezés nem érvényesül, mert a támadott feltétel nem felel meg az rPtk. 260. § (2) bekezdésében és a 261. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak. A piaci viszonyok változása miatti értékcsökkenés esetén ugyanis, a szerződési feltétellel ellentétben a jogszabály alapján a zálogjogosultnak nincs lehetősége újabb fedezet bevonását kérni. A szerződési feltétel alapján a felperes a fedezet kiegészítésére köteles, míg az rPtk. 260. §-a akkor alkalmazható, ha az ingatlan

értékcsökkenéséért, elpusztulásáért a tulajdonos kifejezetten felelős. Ehhez képest a perbeli szerződési feltétel az ingatlan bármilyen értékcsökkenése esetén alkalmazható, függetlenül attól, hogy a károsodás mi miatt következett be, illetve hogy az értékcsökkenésért, elpusztulásért a tulajdonos felelős-e.

- [7] Az rPtk. 525. § (1) bekezdés c) pontjában írt felmondási okkal összefüggésben az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a kölcsön- és a zálogjogviszony eltérő természetéből következően az adós és a zálogkötelezett személyének egyezősége esetén sem lehet a szerződésből eredő kötelezettségeiket azonos módon, az rPtk. említett rendelkezéseit jelentősen kitágító tartalommal meghatározni. Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a zálogfedezet értékének konkrétan meg nem határozott okok miatti csökkenése esetére előírt fedezetkiegészítési kötelezettség a jogszabályban előírt kötelezettséghez képest olyan többletet fogalmaz meg, amelyet a zálogkötelezett, mint észszerűen eljáró fogyasztó egyedi megtárgyalás esetén nyilvánvalóan nem fogadna el. A szerződési feltétel a zálogjogosult számára a zálogkötelezettel szemben indokolatlan és egyoldalú előnyt határoz meg, sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, mivel a nemzeti jogszabályok a hátrányt nem orvosolják, és nem felel meg az érthetőség és világosság követelményének sem, így a támadott szerződési feltétel az rPtk. 209. § (1) bekezdése szerint tisztességtelen, ekként az rPtk. 209/A. § (2) bekezdése alapján semmis.
- [8] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - az indokolás részbeni kiegészítésével - azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés 13. pontjának (iii) alpontjában meghatározott felmondási okra vonatkozó feltétele érvénytelen.
- [9] Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a zálogszerződés támadott feltétele nem tartozik az rPtk. 209. § (5) bekezdése szerinti kivételek körébe, az nem felel meg a jogszabály előírásainak. Az rPtk. 261. § (1) bekezdése ugyanis a zálogtárgy épségének megőrzésére kötelez, a (2) bekezdés pedig az állagromlásból eredő értékcsökkenés esetére előírt szankciót (pótfedezet nyújtása vagy ennek elmaradása esetén a kielégítési jog megnyílta) határoz meg. A jogszabály alapján szerződésszegésnek e kötelezettségek megszegése minősül, és ebben az esetben kerülhet sor a jogosult részéről a kielégítési jog gyakorlására. Bármely más okból bekövetkező értékcsökkenés nem alapozza meg a (2) bekezdés szerinti jogkövetkezmények alkalmazását. A támadott szerződési feltételből viszont az következik, hogy az alperes azt a további szerződéses kötelezettséget írta elő a zálogkötelezettnek, hogy az érték fennmaradásáról gondoskodjon, és akár forgalmi értékcsökkenés esetén is legyen kész pótfedezettel az alperesnél bekövetkező érdeksérelmet orvosolni. Ugyancsak nem feleltethető meg a perbeli szerződési feltétel az rPtk. 260. § (1)-(3) bekezdésében foglaltaknak sem.

- [10] A másodfokú bíróság álláspontja szerint szintén nem merülhet fel az rPtk. 525. § (1) bekezdés c) pontjának való megfelelés sem, mert adott esetben a per tárgyát egy, az önálló zálogjogot alapító szerződés feltétele képezte, és abban az esetben is különbséget kell tenni a zálogszerződés és a kölcsönszerződés, valamint az ezekből fakadó kötelezettségek és az e szerződésekre vonatkozó jogszabályi rendelkezések között, ha a dologi adós és a személyes adós megegyezik, mint a perbeli esetben.
- [11] A 13. pont (iii) alpontjában foglalt szerződési feltétel tehát nem tartozik az rPtk. 209. § (5) bekezdése szerinti körbe, ezért a kérdéses feltétel rPtk. 209. § (1) bekezdés szerinti tisztességtelensége vizsgálható volt. Az ítéletábrla e körben az Európai Unió Bírósága (a továbbiakban: EU Bíróság) C-226/12. szánú és C-415/11. szánú ítéleteire hivatkozva, rámutatott, hogy az adott szerződési feltétel a felperesi kötelezettség kibővítésével az rPtk. 209. § (1) bekezdése szerint a felek viszonyában egyensúlytalanságot okoz, egyben a jóhiszeműség és tisztesség követelményét is sérti, mert valóságos szerződési tárgyalások esetén az észszerűen eljáró fogyasztó a zálogszerződést ilyen tartalommal nyilván nem kötötte volna meg.
- [12] A jogerős ítélet szerint a perben támadott feltétel gyakorlatilag értékállandóságot biztosító szabály, ami azzal a következménnyel jár, hogy bármilyen okból csökken is a zálogfedezet értéke, ennek kockázatát az adós viseli, tehát az árfolyamkockázat mellett az ingatlanpiaci viszonyok változására kiterjedő kockázatot is, ami a nemzeti jog ismertetett szabályaihoz képest többletkötelezettség, következésképp egyensúlytalanságot idéz elő, valamint a jóhiszeműség és tisztesség elvét is sérti. Az rPtk.-ban rögzített szabályok alapján a zálogkötelezettnek a zálogtárgy értékének általános megóvására vonatkozó kötelezettsége nincs. A támadott szerződési feltételben szövegszerűen nem kizárólag az állagromlás szerepel, mint a fedezet kiegészítését indokoltta tevő ok, hanem bármilyen a zálogjogosultnak fel nem róható okból bekövetkező, akár állagromlás nélküli értékcsökkenés is.
- [13] A jogerős ítélet a támadott szerződési feltétel tisztességtelenségét a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján is megállapította, mert az a fogyasztóval szerződő felet jogosítja fel a szerződési feltétel értelmezésére. Ennek körében az ítéletábrla kifejtette, hogy az adott szerződési feltétel egy szerződésszegési tényállást és a hozzá kapcsolt szankciót megfogalmazva tartalmazza a fedezet kiegészítését úgy, hogy a fedezetkiegészítés konkrét feltételeit, azt, hogy mikor és milyen összegű kiegészítés kérhető, a szerződési feltétel nem foglalja magába. Ezért lehetőséget ad az alperesnek, hogy maga értelmezze, méghozzá a felperesre kötelező erővel, hogy milyen esetekben, milyen mértékben, mennyi idő alatt kell a fedezetet kiegészíteni, és ha a felperes ezt nem teljesíti, minden további nélkül, bírósági végrehajtás mellőzésével is érvényesítheti zálogjogát. A fogyasztó így olyan helyzetbe kerül, hogy bírói értelmezésre nyilván nincs

lehetősége, a vitát a szerződési feltétel értelmezésével a szerződésben érdekelt egyik fél, adott esetben az alperes végérvényesen el is dönti. Ehhez képest az rPtk. 261. § (2) bekezdésében szabályozott, szerződésszegési szankcióként alkalmazott fedezetkiegészítési kötelezettség vitatása esetén az rPtk. 7. § (1) bekezdése alapján főszabály szerint a bíróság dönt, amit az alperes által alkalmazott szerződési feltétel szerinti konstrukció megkerülhetővé és mellőzhetővé tesz.

- [14] Az rPtk. 209. § (2) bekezdésének megfelelő, az adott feltételnek a szerződés más feltételeivel egybevetett vizsgálatával az ítélet tábla megítélése szerint az állapítható meg, hogy hiába vitatná a fedezetkiegészítési kötelezettségét a felperes, ez nem akadályozza az adott feltétel mellett azt, hogy az alperes az ingatlant végrehajtáson kívül maga, vagy megbízottja útján értékesítse. Ez azzal a következménnyel jár, hogy a felperes elvesztheti a lakóhelyéül szolgáló ingatlan tulajdonjogát, amihez képest az általa a tisztességtelen feltétel alkalmazása miatt érvényesíthető kártérítés az EU Bíróság C-415/11. számú „Aziz” ítéletének 60. pontjában kifejtettek szerint nem elégséges, és hatékony eszköz a fogyasztó számára.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy a jelzálogszerződés 13. pontja (iii) pontjában csak az „egyéb okból” szövegrész tisztességtelen.
- [16] Állította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben az rPtk. 209. §-ába, 209/A. §-ába, 260. §-ába, 261. § (1) és (2) bekezdésébe, 525. § (1) bekezdés c) pontjába, valamint a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjába ütköző módon jogszabálysértő.
- [17] Előadta, hogy a támadott kikötés az rPtk. 260. § (2) bekezdésében és 261. §-ban írtakkal egyezően került megfogalmazásra, így az rPtk. 209. § (5) bekezdése alapján a kikötés tisztességtelensége nem állapítható meg. Álláspontja szerint tévedett a másodfokú bíróság, amikor az rPtk. rendelkezései kapcsán úgy foglalt állást, hogy a zálogkötelezett kizárólag az állagromlás miatti értékcsökkenés esetén kötelezhető a fedezet kiegészítésére, hiszen az rPtk. 260. § (2) bekezdése szerint a tulajdonos (zálogkötelezett) nem csak a zálogtárgy állagromlása, hanem annak értékcsökkenése esetére is akként rendelkezik, hogy a jogosult új zálogtárgyat vagy az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezetet követelhet.
- [18] A támadott kikötés megfogalmazása világos és érthető, illetve a felperesre nézve nem jelent olyan hátrányt, az alperes számára pedig nem biztosít olyan indokolatlan és egyoldalú előnyt, amely a tisztességtelenség megállapítását indokolhatná. Egyértelműen

meghatározásra került a szerződésben a fedezetül szolgáló ingatlan hitelbiztosítéki értéke, és objektíve vizsgálható a fedezet értékének változása.

- [19] Álláspontja szerint a támadott kikötés tisztességtelensége a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján sem állapítható meg. Annak megállapítása, hogy a fedezet értéke csökkent-e, nem a szerződés értelmezését, hanem valamely tényállapotnak a feltárását jelenti.
- [20] Előadta továbbá, hogy nem hagyható figyelmen kívül az a tény, hogy a felperes nem csak zálogkötelezett, hanem a zálogszerződéssel biztosított követelés adója is. A tisztességtelenség vizsgálatánál a felek közötti jogviszonyok összes szerződési rendelkezését vizsgálni kell, így nem hagyható figyelmen kívül az rPtk. 525. § (1) bekezdés c) pontja, amely szerint a hitelező azonnali hatállyal felmondhatja a kölcsönszerződést, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent és azt az adós a hitelező felszólítására sem egészíti ki.
- [21] Téves a másodfokú bíróság azon érvelése, miszerint az érintett szerződési rendelkezést értékállandósági feltételként értelmezi, mert a vizsgált szerződéses rendelkezés nem tartalmaz olyan kikötést, amely alapján akár a zálogkötelezettnek, akár az adósnak - aki jelen esetben ugyanaz a személy - az ingatlan forgalmi értékének a biztosítása volna a kötelezettsége. A kifogásolt szerződési rendelkezés alapján az ingatlan romlásának olyan mértékűnek kell lennie, hogy az a biztosított követelésnek a zálogtárgyból való kielégítését veszélyeztesse. Ebből következően az ingatlan forgalmi értékének, piaci értékének csökkenése önmagában nem ad alapot arra, hogy a zálogszerződés alapján az alperes élhessen a fedezet kiegészítése iránti igényével.
- [22] Másodlagos felülvizsgálati kérelme kapcsán előadta, hogy a jogerős ítélet indokolása alapján nem minősülhetnek tisztességtelennek a zálogszerződés 13. pontjának azon részei, amelyek a zálogtárgy állagromlása körében tartalmazzak rendelkezéseket. Ezért - a másodfokú bíróság jogi érvelésének elfogadása esetén is - legfeljebb az „egyéb ok” szövegrész tisztességtelensége lenne megállapítható.
- [23] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [24] 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 azt az abban hivatkozott okokból jogszabálysértőnek találta.
- [25] A Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal abban, hogy a zálogszerződés 13. pontja (iii) alpontjában foglalt szerződéses rendelkezés érdemben eltér a zálogjogra vonatkozó jogszabályi rendelkezésektől, mivel az rPtk. 261. § (2) bekezdése csak a zálogtárgy állagának romlása esetére, az rPtk. 260. § (2) bekezdése pedig csak a zálogtárgy tulajdonosnak (zálogkötelezettnek)

felróható értékcsökkenése esetére ír elő fedezetkiegészítési, illetve biztosítékadási kötelezettséget. Ezzel szemben a támadott kikötés általában bárkinek a magatartása miatti állagromlás, illetve a zálogtárgy bármilyen okra visszavezethető értékcsökkenése esetén kötelezi a zálogkötelezettet a zálogfedezet kiegészítésére, illetve annak elmulasztása esetén felmondási jogot biztosít a zálogjogosultnak. Tehát nem helytálló az alperes azon hivatkozása, amely szerint a támadott kikötés az rPtk. 260. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, ugyanis e jogszabályi rendelkezés nem általában utal a zálogtárgy értékének csökkenésére, hanem csak akkor alkalmazható, ha az értékcsökkenésért a zálogkötelezett felelős. Ezért a támadott kikötés tisztességtelenségének érdemi vizsgálatát az rPtk. 209. § (5) bekezdése nem zárja ki. A jogerős ítéletben foglaltaktól eltérően azonban azt a Kúria az adott tényállás mellett nem találta tisztességtelennek.

- [26] Helytállóan hivatkozott az alperes arra, hogy téves a másodfokú bíróság azon álláspontja, miszerint a zálogszerződés 13. pontja (iii) alpontjában foglalt szerződéses rendelkezés alapján az árfolyamkockázat hatására a felperesnek fedezetkiegészítési kötelezettsége keletkezhet. A zálogszerződés 13. pontja (iii) alpontjában szereplő „a zálogtárgy romlása” alatt – annak nyelvtani értelmezésével – a zálogtárgy értékcsökkenése értendő, vagyis kizárólag a zálogtárgy (zálogfedezet) értékének csökkenése esetén merülhet fel a zálogfedezet kiegészítésének kötelezettsége. A perbeli kikötés az árfolyamváltozás esetleges fogyasztóra kedvezőtlen változása (azaz tartozásnövekedés) esetére a biztosíték kiegészítésére irányuló kötelezettséget nem tartalmaz, annak ily módon való értelmezése nem lehetséges, hiszen az árfolyamváltozás a zálogtárgy értékének csökkenésével közvetlen kapcsolatban nem áll.
- [27] Helytállóan hivatkozott az alperes arra is, hogy a támadott kikötés tisztességtelenségének vizsgálata során – a jogerős ítélet álláspontjától eltérően – nem hagyható figyelmen kívül az a tény, hogy a felperes nem csak zálogkötelezett, hanem egyúttal a zálogjoggal biztosított kölcsönszerződés adója (személyes adós) is. Ezért az rPtk. 209. § (2) 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. A kölcsönszerződés tehát felmondható nem állagromlás miatti, azaz „egyéb okból” bekövetkező jelentős értékcsökkenés esetén is. A kölcsönszerződés felmondásával esedékessé válik a kölcsön visszafizetésére vonatkozó követelés, és az adós nemteljesítése, illetve késedelme esetén megnyílik a kölcsönt biztosító zálogjog alapján a kielégítési jog. Így a per tárgyát képező szerződéses rendelkezésnek a másodfokú bíróság által tisztességtelennek talált rendelkezése a felperes jogaira, kötelezettségére, helyzetére nem hat ki.
- [28] A fentiekből következik, hogy a zálogszerződés 13. pontjának (iii)

alpontja szerinti kikötés 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.). A Kúria a perbelivel szó szerint megegyező szerződéses kikötésről mondta ki a Gfv.VII.30.269/2018/8. számú ítéletében, hogy nem minősül tisztességtelennek önálló zálogjogot alapító szerződésben a zálogfedezet kiegészítésének előírása a szerződés felmondása és ezzel a kielégítési jog megnyílásának terhe mellett arra az esetre, ha a zálogfedezet értékcsökkenésével a zálogból való kielégítés veszélyeztetetté válik. A Kúria a kifejtettekkel azonos jogi álláspontot foglalt el a Gfv.VII.30.434/2018/6. számú eseti döntésében is.

- [29] 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.
- [30] Ezzel kapcsolatban a Kúria hangsúlyozza, hogy 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, 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. Ebből következően a Kúria megítélése szerint az rPtk. 209. § (1) bekezdésében a szerződéses rendelkezés tisztességtelensége megállapításához szükséges feltételek nem valósultak meg.
- [31] A kifejtettek értelmében az ítélőtábla az rPtk. 209.§ (1) bekezdése, illetve a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjának téves alkalmazásával állapította meg, hogy a perbeli zálogszerződés

13. pontjának (iii) alpontjában foglalt rendelkezés tisztességtelen.

- [32] A Kúria mindezekre figyelemmel a rendelkező részben írtak szerint határozott az rPp. 275. § (4) bekezdése alapján.

Záró rész

- [33] Az eredményes felülvizsgálati kérelem alapján pervesztes felperes köteles az alperes 48.000 Ft lerótt fellebbezési eljárási, 70.000 Ft felülvizsgálati eljárási illetékből, valamint a jogi képviselővel az első-, másodfokú és a felülvizsgálati eljárásban felmerült munkadíjból álló perköltségének a megfizetésére az rPp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó rPp. 78. § (1) bekezdése szerint. Az ügyvédi munkadíj összegét a Kúria a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5), valamint (6) bekezdései alapján a kifejtett jogi képviselői tevékenységhez igazodóan mérlegeléssel határozta meg azzal, hogy az a 4/A. § alapján az áfát is tartalmazza. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti illeték viseléséről a Kúria a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. 0-a szerint rendelkezett.
- [34] Az ítélet ellen a 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, 2020. március 31.

Dr. Farkas Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Bajnok István s.k.
előadó bíró, Dr. Gáspár Mónika s.k. bíró

A kiadmány hitelül: