

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.434/2018/6.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula, a tanács elnöke

. Bajnok István előadó bíró

. Tibold Ágnes bíró

A felperes:

Az alperes:

Az alperes képviselője: Pintér és Szabó Ügyvédi Iroda (ügyintéző:
dr. Szabó Tamás ügyvéd)

A per tárgya: szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél/felek: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi
Ítéltábla 13.Gf.40.587/2017/5-II. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék
34.G.42.765/2015/17. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletnek a felülvizsgálattal támadott - az önálló zálogjogot alapító szerződés 13. pontja tisztességtelenségét megállapító - rendelkezését - a perköltségre vonatkozó rendelkezésére is kiterjedően - hatályon kívül helyezi, e körben az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítéleti rendelkezését helybenhagyja.

A felek első-, másodfokú és felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeiket maguk kötelesek viselni.

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 2008. december 3-án kölcsönszerződést és - annak biztosítékául - 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 foglalt a [2] pontban idézett rendelkezései, valamint 14. és 19. pontjában szereplő rendelkezések tisztességtelenségen alapuló semmisségének megállapítását kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 209/A. § (2) bekezdése és a fogyasztóval kötött szerződésben tisztességtelennek minősülő feltételekről szóló 18/1999. (II.5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a), b) és j) pontja alapján.
- [4] A zálogszerződés 13. pontjának tisztességtelensége körében arra hivatkozott, hogy a bank önkényes értelmezésén alapul a fedezet elfogadása, mert szabadon döntheti el, hogy mikor milyen mértékű a zálogtárgy romlása, a zálogtárgy értéke, és maga állapítja meg azokat az okokat, amelyek alapján dönt a fedezet kiegészítése körében, így a feltétel kizárólagosan a bankot jogosítja fel annak megállapítására, hogy a felperes teljesítése szerződésszerű-e. Amennyiben a pénzügyi intézmény olyan konstrukciót alkalmaz, amelyben a törlesztőrészlet korlátlan mértékű növekedésének a lehetősége rejlik, nem háríthatja át az adósra további kockázatként, hogy a törlesztőrészlet folyamatos növekedésével újabb biztosítékokat nyújtson. Hangsúlyozta, hogy az rPtk. normaszövege nem egyezik a támadott szerződési feltétellel. A szerződési feltétel értelmezésére az alperest egyoldalúan jogosítja fel, ugyanis a fogyasztó felperes nem láthatja előre, hogy amennyiben a zálogtárgy állagromlása bekövetkezik, azonban a zálogfedezet értéke az ingatlanpiaci értéknövekedés miatt, annál nagyobb mértékben nő, úgy az alperes mi alapján fogja a zálog romlását megállapítani, annak mértéke hogyan számítható ki.
- [5] Az alperes zálogszerződés 19. pontjában foglalt választottbírói kikötés tisztességtelenségét elismerte, ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította az önálló zálogjogot

alapító szerződés 19. pontja rendelkezésének érvénytelenségét, ezt meghaladóan a kereset elutasította. Ítéletének indokolásában a szerződés keresettel támadott 13. pontjával kapcsolatban rámutatott, hogy az rPtk. 261. §-ából levezethető joga az alperesnek, hogy ellenőrizze a zálogtárgy állagát és értékét, illetve megfelelő biztosíték adását követelhesse. Abban az esetben, ha a zálogtárgy értéke a felperes magatartása miatt csökkenne, a felmondási jog hiányában el lenne zárva az alperes attól, hogy a zálogjogát gyakorolhassa.

- [7] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét megváltoztatta, és megállapította, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés 13. pontjának (iii) alpontjában és 14. pontjában foglalt rendelkezés tisztességtelen, ezért semmis.
- [8] Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a perbeli szerződés 13. pont (iii) alpontjában foglalt feltétel szövegszerűen sem azonos a jogszabállyal, az nem a jogszabály rendelkezését tükrözi. Az rPtk. 261. § (1) bekezdése ugyanis a zálogtárgy épségének megőrzésére kötelez, a (2) bekezdés pedig az állagromlásból eredő értékcsökkenés esetére ír elő biztosítéknyújtási vagy helyreállítási kötelezettséget. 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 általában bárkinek a magatartása miatti állagromlás, illetve a zálogtárgy bármilyen okra visszavezethető értékcsökkenése a zálogkötelezett szerződésszegésének megállapítására vezethet. Míg tehát a jogszabály alapján a zálogkötelezett helytálláson kívüli egyetlen kötelezettsége az állagmegóvás, addig a perbeli kikötés e kötelezettség körét aránytalanul bővíti, és a felróhatósági alapú szerződésszegési szankciót objektív felelősséggé változtatja, hiszen az ingatlanpiaci folyamatokon alapuló értékváltozásra vagy harmadik személy károkozó magatartására a zálogkötelezettnek nincs ráhatása.
- [9] A 13. pont (iii) alpontjában foglalt szerződési feltétel tehát nem tartozik az rPtk. 209. § (5) bekezdése szerinti körbe, tartalmát tekintve a zálogkötelezett szerződésszegéséért való felelősséget bővítő szabály. A felelősség kiterjesztésének azonban korlátját képezi az rPtk. 209. § (1) bekezdés szerinti, tisztességtelen szerződési feltétel alkalmazására vonatkozó tilalom.
- [10] A jogerős ítélet szerint helytálló a felperes érvelése, miszerint az árfolyamkockázat hatására fedezetkiegészítési kötelezettség keletkezhet. A zálogkötelezett a szerződéskötéskor nem láthatta előre, hogy melyek azok a feltételek és milyen mértékű az ingatlanfedezet értékének a csökkenése, amely a bank egyoldalú felszólítását megalapozza. A vitatott kikötés alapján a zálogkötelezett nem tudja, hogy a bank mi alapján fogja

megállapítani az ingatlanfedezet értékének csökkenését, ezért a felperes nem tud előre azzal sem számolni, hogy mikor és milyen körülmények bekövetkezése esetén lesz köteles az ingatlanfedezet értékét a fedezet eredeti értékére kiegészíteni. A zálogszerződés azt sem szabályozza, hogy az értékcsökkenés mértékét a bank mi alapján fogja meghatározni, saját maga mérlegeléssel vagy szakértői vélemény beszerzésével, figyelemmel arra a tényre, hogy az ingatlanpiaci árak változása ingatlanforgalmi szakkérdés.

- [11] A szerződés támadott feltétele egyáltalán nem tartalmazza azokat a tényeket és pontos adatokat, amelyek az alperes kielégítési, illetőleg felmondási jogának gyakorlásához vezetnek, azt egyoldalúan az alperes későbbi megítélésére bízva, és mindezek egyértelműen a fogyasztó helyzetének a teljes futamidőt érintő bizonytalanságához, kiszámíthatatlanságához vezetnek. Ezekkel a kikötésekkel az alperesnek kizárólag jogosultsága keletkezik, míg a felperesre csak kötelezettség hárul, így a felperes helyzetének egyoldalú és indokolatlan kiszolgáltatottságához vezethetnek, és lehetőséget nyújtanak arra, hogy a szerződési feltételeket az alperes egyoldalúan értelmezze.
- [12] A 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 ésszerűen eljáró fogyasztó a zálogszerződést ilyen tartalommal nyilván nem kötötte volna meg.
- [13] A jogerős ítélet a támadott szerződési feltétel tisztességtelenségét a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján is megállapította. A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerint azok a feltételek tisztességtelenek, amelyek tárgya vagy hatása az, hogy a fogyasztóval szerződő felet jogosítják fel teljesítése szerződésszerűségének megállapítására, illetve a szerződés bármely feltételének értelmezésére. A szerződési feltétel hatását egyrészt az rPtk. 209. § (2) bekezdése, másrészt a szerződés egyéb feltételeivel való összefüggése alapján kell vizsgálni.
- [14] A zálogjog alapján a kielégítési jog gyakorlása az rPtk. 255. § (1) bekezdése szerint bírósági határozat alapján végrehajtás útján történik. A bírósági eljárásban szükség esetén eldönthető az a kérdés is, hogy adott esetben a zálogjogosult indokoltan kérte-e a zálogfedezet kiegészítését, illetve annak elmulasztása esetén a kielégítési jogot jogszerűen gyakorolta-e. A perbeli esetben azonban a felek a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésében állapodtak meg, így amennyiben az alperes a szerződést felmondja, kielégítési jogát attól függetlenül érvényesítheti, hogy a fedezetkiegészítés szükségességét a zálogkötelezett vitatja-e.
- [15] A feltétel hatása ezáltal tehát az, hogy egyoldalúan jogosítja fel az alperest annak megítélésére, hogy a felperes teljesítése szerződésszerű-e. A Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontja

szerinti hatást önmagában megvalósítja, ha a szerződésszegéssel kapcsolatos vita eldöntése az egyik szerződő fél kezébe kerül és annak jogkövetkezményét mindenfajta jogorvoslat nélkül alkalmazhatja. Mindez súlyos egyensúlytalanságot teremt ahhoz képest, hogy az rPtk. 261. § (2) bekezdés szerinti szerződésszegésen alapuló igényt egyébként bírósági úton kellene érvényesíteni. Az ítélőtábla utalt az EU Bíróság „Aziz” ítéletének 60-61. pontjában kifejtettekre, amelyek szerint nem megfelelő és hatékony eszköz a fogyasztó számára, ha a saját lakhatását szolgáló ingatlant véglegesen elvesztheti anélkül, hogy a szerződési feltételek tisztességtelenségére hivatkozhatna. Mindez súlyos egyensúlytalanságot teremt ahhoz képest, hogy az rPtk. 261. § (2) bekezdés szerinti szerződésszegésen alapuló igényt egyébként bírósági úton kellene érvényesíteni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [16] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítéletnek a jelzálogszerződés 13. pontja érvénytelenségét megállapító rendelkezése hatályon kívül helyezését és e vonatkozásban az elsőfokú ítélet keresetet elutasító döntésének helybenhagyását, másodlagosan a jogerős ítélet ezen rendelkezésének hatályon kívül helyezésével az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy a jelzálogszerződés 13. pontja (iii) pontjában csak az „egyéb okból” szövegrész tisztességtelen.
- [17] 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) és b) pontjába ütköző módon jogszabálysértő.
- [18] 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.
- [19] 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.

- [20] Álláspontja szerint a támadott kikötés tisztességtelensége a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontja alapján sem állapítható meg. Annak megállapítása, hogy a fedezet értéke csökkent-e, nem a szerződés értelmezését, hanem valamely tényállapotnak a feltárását jelenti, és a b) pont alkalmazása kizárt, mert a fedezet kiegészítésének kötelezettsége nem a szerződés teljesítése körébe tartozik.
- [21] 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.
- [22] Téves a másodfokú bíróság azon érvelése, miszerint az árfolyamkockázat hatására fedezetkiegészítési kötelezettség keletkezhet. A zálogszerződés 13. pontjában egyértelműen szerepel, hogy a zálogtárgy értékének csökkenése esetén merülhet fel a zálogfedezet kiegészítésének kötelezettsége, és az is csak akkor, ha az a zálogtárgyból való kielégítést veszélyeztető mértékű. Az árfolyamkockázat miatti esetleges tartozásnövekedés nem okozza a zálogtárgy értékcsökkenését.
- [23] 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.
- [24] A felülvizsgálati kérelem benyújtásakor még jogi képviselővel rendelkező felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte a felülvizsgálattal érintett körben.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [25] 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 - a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben - jogszabálysértőnek találta.
- [26] 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.

- [27] Helytállónan 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.
- [28] Helytállónan hivatkozott az alperes arra is, hogy a támadott kikötés tisztességtelenségének vizsgálata során 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.
- [29] 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.

- [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.
- [31] 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.
- [32] A jogerős ítélet a perbeli zálogszerződés 13. pontjának támadott rendelkezését a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésének b) pontjába ütköztetve is tisztességtelennek találta, mert az kizárólagosan az alperest jogosítja fel a felperes teljesítése szerződésszerűségének megítélésére. A Kúria a BH2018.146. számon közzétett határozatában - ugyan eltérő tényállás mellett, de jelen ügyben is irányadó

jelleggel - rámutatott arra, hogy az a kikötés tisztességtelen, amely a fogyasztóval szerződő felet arra jogosítja fel, hogy maga állapítsa meg a saját teljesítése megfelelőségét. A keresettel támadott szerződéses rendelkezés azonban nem tartalmaz az alperest a megjelölt körben megillető egyoldalú jogosítványt ezért a támadott kikötés tisztességtelensége ezen a címen sem állapítható meg.

- [33] A kifejtettek értelmében az ítélet tábla az rPtk. 209.§ (1) bekezdése, illetve a Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) és b) pontjának téves alkalmazásával állapította meg, hogy a perbeli zálogszerződés 13. pontjának (iii) alpontjában foglalt rendelkezés tisztességtelen.
- [34] A Kúria mindezekre figyelemmel a rendelkező részben írtak szerint határozott az rPp. 275. § (4) bekezdése alapján.

Záró rész

- [35] A Kúria a pernyertesség és pervesztesség arányát közel azonosnak találta, és megítélése szerint ennek aránya valamint az első-, másodfokú és felülvizsgálati eljárásban a peres felek által előlegezett költségek összege között nincs számottevő különbség, ezért akként akként rendelkezett, hogy az eljárás során felmerült költségeket mindkét peres fél maga köteles viselni.
- [36] Az ítélet ellen a felülvizsgálatot az rPp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.
- [37] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az rPp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2019. július 8.

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

A kiadmány hitelül:

/Seres Józsefné/
tisztviselő